

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS, CONTABLES, ECONÓMICAS Y**  
**TURISMO**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE ECONOMÍA**



---

---

**RELACIÓN ENTRE NIVEL DE CONOCIMIENTOS DEL TÍTULO DE PROPIEDAD  
Y EL ACCESO AL CRÉDITO. CASO: MARGEN DERECHA DEL DISTRITO DE  
SANTIAGO. PROVINCIA DEL CUSCO, 2019.**

---

---

Tesis presentada por:

**Bach. Sebastián Américo Baca Bejar**

**Bach. Jhon Edward Huamán Huañec**

Para optar al título profesional de Economista.

**ASESOR:**

**Econ. Pedro Villanueva Tapia**

**CUSCO-PERÚ**

**2020**

Contenido	
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>7</b>
<b>PRESENTACIÓN</b> .....	<b>9</b>
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b> .....	<b>10</b>
1.1 SITUACIÓN PROBLEMÁTICA.....	10
1.1.1 Descripción del problema.....	10
1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN .....	14
1.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA .....	16
1.3.1 Problema general.....	16
1.3.2 Problemas específicos .....	16
1.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN .....	17
1.4.1 Objetivo general .....	17
1.4.2 Objetivos específicos.....	17
1.5 HIPOTESIS .....	18
1.5.1 Hipótesis general.....	18
1.5.2 Hipótesis específicas .....	18
1.6 MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	7
1.7 METODOLOGÍA.....	9
1.7.1 Ámbito de estudio: Localización política y geográfica.....	9
1.7.2 Tipo y Nivel de Investigación .....	9

1.7.3	Población de estudio.....	10
1.7.4	Tamaño de Muestra.....	11
1.7.5	Técnicas de recolección de información.....	12
1.7.6	Técnicas de análisis e interpretación de la información.....	13
1.7.7	Técnicas para demostrar la verdad o falsedad de las hipótesis planteadas.....	13
<b>2</b>	<b>MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL .....</b>	<b>14</b>
2.1	BASES TEÓRICAS .....	14
2.1.1	Orígenes de la Propiedad.....	14
2.1.2	La teoría económica de los derechos de propiedad.....	16
2.1.3	Comparación entre derechos reales y derechos de crédito.....	17
2.1.4	Instituciones, Cambio Institucional y Desempeño Económico, North, Douglass	
	19	
2.1.5	Derechos de propiedad La clave del desarrollo económico, Gerald P. O’Driscoll	
	Jr. y Lee Hoskins .....	27
2.1.6	El Misterio del Capital, Por qué el capitalismo triunfa en occidente y fracasa en el	
	resto del mundo, Hernando de Soto.....	29
2.1.7	El origen de la informalidad en la propiedad .....	35
2.1.8	El estado frente a la informalidad de la propiedad.....	36
	Historia del Crédito.....	39
2.1.9	Nacimiento de la Banca.....	39

2.1.10	Evolución del Crédito.....	39
2.1.11	Acceso al crédito .....	40
2.1.12	Importancia del crédito en el Perú.....	41
2.1.13	Los créditos Hipotecarios.....	42
2.1.14	Determinantes de los costos del crédito .....	42
2.2	MARCO CONCEPTUAL .....	44
2.2.1	Derechos de Propiedad.....	44
2.2.2	Crédito.....	44
2.2.3	Hipoteca .....	45
2.3	ANTECEDENTES EMPÍRICOS DE LA INVESTIGACIÓN (ESTADO DEL ARTE)	46
<b>3</b>	<b>ANÁLISIS Y PRESENTACIÓN DE RESULTADOS .....</b>	<b>48</b>
3.1	RESULTADO DE LOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	48
3.1.1	Personas que entienden, qué es un título de propiedad. ....	48
<b>4</b>	<b>ANÁLISIS Y PRESENTACIÓN DE RESULTADOS .....</b>	<b>49</b>
4.1	RESULTADO DE LOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	49
4.1.1	Personas que entienden, qué es un título de propiedad. ....	49
4.1.2	Personas que conocen los requisitos para poder acceder a un título de propiedad.	

4.1.3	Personas que conocen cuál es aquel bien que por mandato del estado no puede ser privatizado – Subsuelo.....	55
4.1.4	Personas que conocen todas las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad.....	58
4.1.5	Personas que conocen la ubicación de las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad.....	61
4.1.6	Personas que conocen las plataformas web de las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad.....	63
4.1.7	Personas que conocen que el contar con un título de propiedad evita el uso de este por terceros.....	66
4.1.8	Personas que conocen todos los peligros que implica no tener un título de propiedad.	68
4.1.9	Personas que conocen todos los beneficios de contar con un título de propiedad.	71
4.2	ACCESO AL CRÉDITO.....	75
4.2.1	Personas que han solicitado un crédito alguna vez.....	75
4.2.2	Número de entidades que le han otorgado un crédito.....	77
4.2.3	Plazos de pago otorgados.....	80
4.2.4	Monto que suelen aprobarles al momento de pedir un crédito.....	83
4.2.5	Inversión para obtener un crédito, consideración trámites, transporte, tiempo, otros.	87

4.2.6	Número de créditos negados. ....	89
4.2.7	Número de motivos por los que no accedieron a un crédito. ....	91
4.2.8	Hace uso de tarjetas de crédito. ....	94
4.2.9	Tarjetas de crédito negadas. ....	96
4.2.10	Número de tarjetas. ....	99
4.3	ANÁLISIS FINAL .....	102
4.3.1	Nivel de conocimientos en títulos de propiedad en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago. Provincia del Cusco, 2019. ....	102
4.3.2	Nivel de conocimientos en títulos de propiedad de los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago. Provincia del Cusco, según sexo. ....	104
4.3.3	Nivel de acceso al crédito en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, Provincia del Cusco, 2019. ....	106
4.3.4	Nivel de acceso al crédito en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, Provincia del Cusco, 2019, según sexo. ....	108
4.4	RESULTADO DEL OBJETIVO GENERAL .....	109
<b>5</b>	<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</b>	<b>112</b>
5.1	CONCLUSIONES .....	112
5.2	RECOMENDACIONES .....	113
5.3	BIBLIOGRAFÍA .....	115
	<b>ANEXOS .....</b>	<b>117</b>
5.3.1	Norma legal: .....	128

5.4	NÚMERO DE LOTES REGISTRADOS EN LA MARGEN DERECHA DEL DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA DEL CUSCO. ....	129
5.5	CUESTIONARIO – ACCESO AL CREDITO .....	135
5.6	CONOCIMIENTOS SOBRE TÍTULOS DE PROPIEDAD .....	139
5.7	EVIDENCIA FOTOGRÁFICA. ....	142

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación intitulado “RELACIÓN ENTRE NIVEL DE CONOCIMIENTOS DEL TÍTULOS DE PROPIEDAD Y EL ACCESO AL CRÉDITO. CASO: MARGEN DERECHA DEL DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA DEL

CUSCO, 2019” generará reflexión desde el punto de vista teórico, sobre el conocimiento existente de los derechos de propiedad y la relación que tiene con el acceso al crédito en la Margen Derecha del Distrito de Santiago.

El presente documento tiene como finalidad determinar cómo repercute el conocimiento en derechos de propiedad en el nivel de vida de los pobladores de la Margen Derecha del distrito de Santiago, de la Provincia del Cusco. Además pretende exponer la importancia de la propiedad en el nivel de vida de las personas, ya que es el incentivo esencial para la productividad y desarrollo de un pueblo, el cual está directamente relacionado con el acceso al crédito, que es un impulso que facilita el crecimiento económico de las personas para poder salir de una situación vulnerable.

El trabajo de investigación consta de cuatro capítulos, donde se aborda de manera detallada los temas referentes a esta investigación:

El Capítulo I, desarrolla los Aspectos Metodológicos utilizados en la investigación, aquí se abordan temas tales como el planteamiento del problema, los objetivos, las hipótesis del trabajo, la operacionalización de variables y la matriz de consistencia. Como segunda parte se encuentra el Marco Metodológico, donde se presenta el método, las técnicas, el ámbito y el diseño muestral de la investigación.

El Capítulo II, consta del Marco Teórico y desarrolla los orígenes de la propiedad, los derechos de propiedad como institución y la creación de un sistema de derechos de propiedad en el Perú; se

desarrolla las Reformas Preliminares, el actual Sistema de Formalización de la propiedad, la historia del crédito, y concluye con el Marco Conceptual.

El Capítulo III, abarca el Análisis de los Resultados mediante el estudio de las 2 variables, conocimiento en derechos de propiedad y su relación con el acceso al crédito. Información obtenida de la encuesta realizada a los hogares de los pobladores de la Margen Derecha, el capítulo finaliza con la discusión de los resultados de la investigación realizada.

El capítulo IV presenta las Conclusiones logradas con el desarrollo del trabajo y las Recomendaciones que se sugieren a los gobiernos a nivel distrital, regional y central.

En el último apartado del documento se presenta la Bibliografía consultada para la realización del presente trabajo, y los Anexos que muestran el cuestionario que se aplicó para obtener la información relevante del estudio, también se encuentran los cuadros utilizados en la investigación expresado en valores absolutos, el proceso de formalización vigente y el mapa de ubicación de las A.P.V. en estudio.

Finalmente agradecer la información brindada por la Sub Gerencia de Desarrollo Social y Catastro de la Municipalidad Provincial de Santiago, y a la Comisión de Formalización de la Propiedad por absolver algunas interrogantes presentadas en el desarrollo de la presente investigación.

## **PRESENTACIÓN**

### **SEÑORES MIEMBROS DEL JURADO**

En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento de grados y títulos de la Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco, nos ponemos a vuestra consideración la Tesis intitulada: “RELACION ENTRE EL NIVEL DE CONOCIMIENTOS DEL TITULO DE PROPIEDAD Y EL ACCESO AL CREDITO. CASO: MARGEN DERECHA DEL DISTRITO DE SANTIAGO. PROVINCIA DEL CUSCO, 2019” con el propósito de obtener el Título Profesional de ECONOMISTA.

Proponemos el presente trabajo a vuestro criterio y consideración para que con la seriedad, conocimiento y equidad que ustedes poseen, sea sometido a evaluación y se emita el dictamen correspondiente.

## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

### 1.1 SITUACIÓN PROBLEMÁTICA

#### 1.1.1 Descripción del problema

Cada organización, ya sea una empresa, una organización sin fines de lucro o una sociedad, debe enfrentarse a dos problemas básicos. La primera es la creación de incentivos para el comportamiento eficiente entre sus miembros. El segundo es la asignación eficiente entre los propietarios de los recursos disponibles y producidos. Estos problemas están estrechamente relacionados. Las Instituciones sólidas nos ayudan a tener cierta previsibilidad del futuro, esto ayuda a disminuir la incertidumbre siempre existente.

Se puede decir, por ejemplo, que la propiedad es lo que le da al titular el derecho, a hacer lo que quiere con lo suyo (una definición que mejora los poderes del propietario). O eso no es más que un derecho que se reconoce después de una compra, una donación o una herencia (una definición que resalta más el aspecto genérico y formal). Se puede decir que la propiedad es lo que distingue las cosas de una persona de las de otra (una definición que, en cambio, está más relacionada con las relaciones sociales). Alguien que esté estudiando leyes podría definir la propiedad como el derecho que se puede hacer valer contra todos, sin condiciones, y que recibe protección ante el juez.

El concepto básico de derechos de propiedad es relativamente simple: un derecho de propiedad le da al propietario de un activo el derecho al uso y beneficios del activo y el derecho a excluir a otros de ellos. También, por lo general, da al propietario la libertad de transferir estos derechos a otros<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> El Derecho Romano se refirió a estos elementos como usus (el derecho a utilizar), abusus (derecho a gravar o transferir) y fructus (derecho a los frutos).

Específicamente, en lo que respecta a un título de propiedad, este se entiende como aquel “documento legal que acredita la propiedad de un bien inmueble, como puede ser un lote, una vivienda, un local comercial, etc. Este documento ampara los derechos de propiedad que la Ley concede al dueño legal” (Jiménez, 2009, p.1). Así mismo, el dueño del título, tiene derecho a poseer, vender, rentar o prestar su propiedad (Jiménez, 2009).

Un título de propiedad, otorga a una población jurídica, el derecho y reconocimiento de que es dueño de una parte del Perú, la cual pueden heredar y usar como medio para acceder a productos financieros (Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, 2019). Dentro de los límites prescritos, el dueño está permitido ejercer sus poderes naturales sobre el tema sin interferencias y está más o menos protegido en la exclusión de otras personas de tal interferencia. El propietario se permite excluir a todos y rinde cuentas a nadie, solo a él.

Aunque el derecho de propiedad está reconocido en la Constitución, nunca puede ejercerse en contraste con el interés público. Por ejemplo, hay reglas que prohíben la construcción de algunas tierras, la deforestación de áreas, etc. El propietario de una fábrica no puede contaminar el medio ambiente que lo rodea y, en todo caso, debe respetar la seguridad en el trabajo. El conductor no puede violar los límites de velocidad o caminar en las aceras. El propietario de un apartamento no puede romper las vigas de apoyo que podrían poner en peligro la estabilidad del edificio.

En resumen, los poderes del propietario varían de acuerdo con los límites y las obligaciones impuestas por la ley. Lo que recuerda el máximo de experiencia, que luego subyace a cada estado democrático, según el cual los derechos de una persona terminan donde comienzan los derechos de los demás.

El nuevo enfoque institucional para el desarrollo económico, pone énfasis sobre los derechos de propiedad bien definidos y protegidos en el centro del debate sobre el desarrollo, y obviamente poniendo gran énfasis en los títulos de propiedad.

La gran ventaja de la que gozan las personas al contar con un título propiedad, es que permite que entidades como registros públicos, proteja a las personas de terceros que busquen apropiarse de sus propiedades por vías irregulares (Gestión, 2017).

Según Douglas North (1990): “Las instituciones son las reglas del juego en una sociedad o más formalmente, son las restricciones humanamente ideadas de forma de interacción humana. En consecuencia, estructuran incentivos en el intercambio humano, ya sea político, social o económico”<sup>2</sup>

Desde esta perspectiva, los derechos de propiedad y en este caso específico, los títulos de propiedad, son un elemento importante de la estructura institucional de una economía. Sin embargo, los derechos de propiedad no se dieron exógenamente, sino que evolucionan con el tiempo, impulsado por fuerzas económicas y políticas. Por lo tanto, un estudio de los títulos de propiedad también requiere la consideración de los acuerdos, tanto formales como informales, que aseguren que los derechos de propiedad estén bien definidos y defendidos.

Otra de las ventajas que genera el contar con un título de propiedad es la facilidad que otorgan los bancos respecto a la otorgación de créditos, para con un cliente con tal título, ya que estas entidades toman como garantía confiable el que alguien cuente con inmuebles inscritos (Gestión, 2017).

Si contar con título de propiedad facilita el acceso al crédito ¿Qué se entiende por crédito? Este es definido como como un préstamo de dinero que una institución financiera como un banco,

---

<sup>2</sup> North, Douglass C. [1990], Instituciones, Cambio Institucional y Desempeño Económico, Cambridge: Cambridge University Press.

bridan a una persona natural o jurídica con el compromiso de que pasado un periodo de tiempo, se regrese el dinero de forma gradual, el dinero prestado; haciendo de este servicio, una herramienta que puede facilitar el logro de objetivos de las personas (BanColombia, 2019).

Según la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (2012) tienen acceso al sistema financiero, la mitad de la población con nivel socioeconómico alto, mientras que el resto de estratos, cuentan con un acceso reducido a crédito. La cantidad de peruanos que cuenta con acceso al crédito representa el 49% de la población, mientras, aumentando en un 10% en un tiempo de 2 años (Castillo, 2017).

Al entender la importancia de ambos fenómenos, y ver como un título de propiedad puede asegurar el ingreso a productos financieros, surge la necesidad de conocer cómo se relacionan el nivel de conocimientos en títulos de propiedad y el acceso al crédito, conceptualizando conocimientos como como aquel saber o entendimiento de algo sea concreto o abstracto (Real Academia Española, 2019), en este caso específico al saber que una persona tiene respecto a títulos de propiedad ¿Será posible que el nivel de conocimientos en este punto sea un factor relevante en el acceso al crédito?

La situación del Cusco respecto a títulos inscritos en registros públicos, muestran que el departamento se encuentra en el puesto número 19 de todos los departamentos del Perú con un 82.3% de viviendas con título inscrito en SUNARP (Gestión, 2017), sin embargo muestra ser una cifra alta, pero no se ve aprovechada por los ciudadanos, debido a que el acceso al crédito no es lo suficientemente grande en todo el Perú, además que nos encontramos dentro de los últimos lugares del país con títulos registrados.

La Margen Derecha del Distrito de Santiago, es una zona que cómo su nombre lo indica “marginal” debido a que la perspectiva que se percibe de esta zona es de informalidad en títulos de propiedad y poco acceso al crédito, por lo que esto dificulta a que las pobladores puedan desarrollarse económicamente, ya que si la mayoría de la población de la margen derecha no cuenta con títulos de propiedad y no tiene conocimiento sobre los beneficios de este. Peor aún no podrán tener oportunidades de poder acceder a un crédito que les dé la oportunidad económica de poder emprender y desarrollarse.

**Entonces podemos decir que nuestro problema objeto de investigación es el bajo nivel de conocimientos en títulos de propiedad y su relación con el bajo acceso al crédito en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, Provincia del Cusco, 2019.**

## **1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

Durante mucho tiempo economistas y abogados han tomado caminos que los han ido alejando cada vez más, la formación económica de abogados al igual que la formación en derecho de economistas es escasa o nula, y muchas veces se cree que son enfoques paralelos pero no complementarios, la presente investigación reviste de mucha importancia debido a que sintetiza aspectos multidisciplinarios, ya que analizamos una realidad problemática desde una óptica económica y jurídica, demostrando que estas disciplinas son complementarias, y que tanto economistas y abogados deben conocer el funcionamiento del sistema legal y de los procesos de mercado.

De esta manera, dónde los conocimientos sean multidisciplinarios para profesionales en materia económica y del derecho, hace que los profesionales sean más integrales dentro de sus capacidades

y consecuentemente, tengan un mejor enfoque y desempeño al momento de ejercer sus carreras y guiar a la población cómo funcionarios públicos y privados.

Además, esta tesis se justifica porque servirá para determinar de qué manera influye el conocimiento en Derechos de Propiedad, los cuales van a asegurar de que los pobladores de la Margen Derecha sepan que teniendo un título de propiedad y formalizando sus propiedades, podrán acceder a muchos beneficios de entre los cuales será el acceso al crédito el cuál es un medio fundamental en el cuál las personas tienen un impulso económico para poder salir adelante y superar sus limitaciones económicas.

Todo esto nos permitirá conocer la problemática en la que viven los propietarios y cuáles deben ser las cuotas ideales a la hora de querer recurrir a un crédito para financiar sus proyectos, así como también para estudiar el problema que viene azotando a muchas personas que viven en el régimen de ilegalidad o informalidad en la Margen Derecha.

Y, utilizar a las familias de la Margen Derecha, como población de estudio, ayudara a visibilizar del problema de estos, y a la par, ser un buen ejemplo del problema. De igual forma será importante toda la data que se logre recabar sobre el tema, respecto a los copropietarios de la Margen Derecha, para futuras investigaciones, como también para las instituciones estatales interesadas en el tema, para elaborar luego futuros proyectos y/o programas sociales para los pobladores de la zona.

## **1.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.3.1 Problema general**

¿Cuál es la relación entre el nivel conocimientos en títulos de propiedad y el acceso al crédito de los pobladores de la Margen Derecha del distrito de Santiago de la provincia del Cusco, en el 2019?

### **1.3.2 Problemas específicos**

- ¿Cuál es el nivel de conocimientos en títulos de propiedad de los pobladores de la Margen Derecha del distrito de Santiago de la provincia del Cusco, en el 2019?
- ¿Cuál es el nivel de conocimientos en títulos de propiedad de los pobladores de la Margen Derecha del distrito de Santiago de la provincia del Cusco, en el 2019, según dimensiones?
- ¿Cómo es el acceso al crédito de los pobladores de la Margen Derecha del distrito de Santiago de la provincia del Cusco, en el 2019?
- ¿Cómo es el acceso al crédito de los pobladores de la Margen Derecha del distrito de Santiago de la provincia del Cusco, en el 2019, según dimensiones?

## **1.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.4.1 Objetivo general**

Determinar la relación entre el nivel de conocimientos en títulos de propiedad y el acceso al crédito en los pobladores de la Margen Derecha del distrito de Santiago de la provincia del Cusco, en el 2019.

### **1.4.2 Objetivos específicos**

- Describir el nivel de conocimientos en títulos de propiedad en los pobladores de la Margen Derecha del distrito de Santiago de la provincia del Cusco, en el 2019.
- Describir el nivel de conocimientos en títulos de propiedad en los pobladores de la Margen Derecha del distrito de Santiago de la provincia del Cusco, en el 2019, según dimensiones.
- Describir el acceso al crédito en los pobladores de la Margen Derecha del distrito de Santiago de la provincia del Cusco, en el 2019.
- Describir el acceso al crédito en los pobladores de la Margen Derecha del distrito de Santiago de la provincia del Cusco, en el 2019, según dimensiones.

## **1.5 HIPOTESIS**

### **1.5.1 Hipótesis general**

Existe relación entre el nivel de conocimientos en títulos de propiedad y el nivel de acceso al crédito en los pobladores de margen derecha del distrito de Santiago. Provincia del Cusco, 2019.

### **1.5.2 Hipótesis específicas**

- El nivel de conocimientos en títulos de propiedad es bajo, en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago. Provincia del Cusco, 2019.
- Existen diferencias en el nivel de conocimientos en títulos de propiedad, en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago. Provincia del Cusco, 2019, según sexo.
- El nivel de acceso al crédito es bajo, en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago. Provincia del Cusco, 2019.
- Existen diferencias en el nivel de acceso al crédito de la Margen Derecha del Distrito de Santiago. Provincia del Cusco, 2019, según sexo.

## 1.6 MATRIZ DE CONSISTENCIA

Cuadro N°01: Matriz de Consistencia

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	METODOLOGÍA
<b>PROBLEMA GENERAL</b>	<b>OBJETIVO GENERAL</b>	<b>HIPÓTESIS GENERAL</b>	<b>NIVEL DE CONOCIMIENTOS EN TÍTULOS DE PROPIEDAD</b>	Conocimiento sobre el derecho de propiedad  Conocimiento sobre instituciones dedicadas al tema  Exclusión de terceros  Función del Derecho de Propiedad	<b>ÁMBITO DE ESTUDIO:</b> LOCALIZACIÓN POLÍTICA Y GEOGRÁFICA Espacial y Temporal  TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN Descriptivo situacional  POBLACIÓN DE ESTUDIO Margen Derecha del Distrito de Santiago, Provincia del Cusco.  TAMAÑO DE MUESTRA n = 381 encuestas  TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS Investigación bibliográfica y Encuesta
¿Cuál es la relación entre el nivel de conocimientos en títulos de propiedad y el acceso al crédito en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago de la Provincia del Cusco en el 2019?	Determinar la relación entre el nivel de conocimientos en títulos de propiedad y el acceso al crédito en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago de la Provincia del Cusco, en el 2019.	Existe relación entre el nivel de conocimientos en títulos de propiedad y el nivel de acceso al crédito en los pobladores de margen derecha del distrito de Santiago. Provincia del Cusco, 2019			
<b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</b>	<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>	<b>HIPÓTESIS ESPECÍFICAS</b>			
¿Cuál es el nivel de conocimientos en títulos de propiedad de los pobladores de la Margen derecha del distrito de Santiago de la provincia del Cusco, en el 2019?	Describir el nivel de conocimientos en títulos de propiedad en los pobladores de la Margen Derecha del distrito de Santiago de la provincia del Cusco, en el 2019	El nivel de conocimientos en títulos de propiedad es bajo, en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago. Provincia del Cusco, 2019	<b>ACCESO AL CRÉDITO</b>	Créditos Aprobados  Créditos Rechazados	
¿Cuál es el nivel de conocimientos en títulos de propiedad de los pobladores de la Margen derecha del distrito de Santiago de la provincia del Cusco, en el 2019, según dimensiones?	Describir el nivel de conocimientos en títulos de propiedad en los pobladores de la Margen Derecha del distrito de Santiago de la provincia del Cusco, en el 2019, según dimensiones.	Existen diferencias en el nivel de conocimientos en títulos de propiedad, en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago. Provincia del Cusco, 2019, según sexo			

¿Cómo es el acceso al crédito de los pobladores de la Margen Derecha del distrito de Santiago de la provincia del Cusco, en el 2019?	Describir el acceso al crédito en los pobladores de la Margen Derecha del distrito de Santiago de la provincia del Cusco, en el 2019	El nivel de acceso al crédito es bajo, en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago. Provincia del Cusco, 2019		Pago de Crédito	TÉCNICAS DE ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA INFORMACIÓN Herramientas estadísticas y Análisis descriptivo
¿Cómo es el acceso al crédito de los pobladores de la Margen Derecha del distrito de Santiago de la provincia del Cusco, en el 2019, según dimensiones?	Describir el acceso al crédito en los pobladores de la Margen Derecha del distrito de Santiago de la provincia del Cusco, en el 2019, según dimensiones.	Existen diferencias en el nivel de acceso al crédito de la Margen Derecha del Distrito de Santiago. Provincia del Cusco, 2019, según sexo		Motivos para acceder a un crédito  Tarjetas de crédito	TÉCNICAS PARA DEMOSTRAR LA VERDAD O FALSEDAD DE LAS HIPÓTESIS Tabulación cruzada y Coeficiente de correlación de Spearman

**Fuente:** Elaboración propia

## 1.7 METODOLOGÍA

Es la explicación de los mecanismos utilizados para el análisis de nuestra problemática de investigación, se describen los métodos, las técnicas, el área de estudio, diseño muestral y procesamiento de datos.

### 1.7.1 Ámbito de estudio: Localización política y geográfica

Espacial: La ubicación espacial de la investigación estará enmarcada en el análisis de la ciudad del Cusco, tomando como punto base de análisis las APV'S, AA.HH, PP.JJ. de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, Provincia de Cusco, 2019.

*Ilustración*  
*Mapa catastral de la Margen Derecha en la ciudad del Cusco (Zona de influencia).*



*Fuente: Google Earth.*

**Temporal:** La presente investigación tiene una temporalidad sincrónica, puesto que pretende evaluar en un solo momento las variables a estudiar.

### 1.7.2 Tipo y Nivel de Investigación

**Descriptivo Situacional.** - El estudio descriptivo se desarrolla describiendo las situaciones y eventos, es decir cómo se manifiesta el fenómeno a investigar, ya que éste busca especificar.

### 1.7.3 Población de estudio

**Unidad de Análisis:** En la ciudad del Cusco se analizan los hogares de las Asociaciones Pro Vivienda (APV) de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, Provincia del Cusco, 2019, de los cuales se medirá la influencia de la formalización de la propiedad en su nivel de vida. Universo: El universo que se utilizará serán los hogares que se encuentren ubicados en las Asociaciones Pro Vivienda (APV) de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, Provincia del Cusco, 2019.

**Población:** La población de estudio son las personas que tengan conocimiento en Derechos de Propiedad y el Acceso al Crédito en las Asociaciones Pro Vivienda (APV) de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, Provincia del Cusco, 2019.

Siendo 39 Asociaciones Pro Vivienda pertenecientes a la Margen Derecha, Distrito de Santiago, provincia del Cusco, información que se obtuvo al consultar en la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Santiago.

*Tabla*

*Relación de Asociaciones Pro Vivienda para la aplicación de la encuesta.*

*1*

<b>N° DE ORDEN</b>	<b>ASOCIACIONES PRO VIVIENDA</b>	<b>NRO DE FAMILIAS</b>
1	INTI RAYMI	82
2	APV. QOSQO KAWARINA	112
3	APV. JOSE MARIA ARGUEDAS	42
4	APV. EL SOLAR	44
5	APV. 7 DE MAYO	46
6	AA.HH. ARAHUAY	225
7	VILLA ARAHUAY	215
8	APV. GENERACION 2000	74
9	PP.JJ. 1ERO DE ENERO	271
10	PP.JJ. TIOBAMBA	378
11	APV. PARAISO DE LOS ROSALES	58

---

12	APV. ALEJANDRO TOLEDO ( APV. ALTO PERU )	44
13	PP.JJ. CHOCCO	196
14	PP.JJ. MANCO CCAPAC	150
15	APV. PEQUEÑOS AGRICULTORES DE MANCO CAPAC	156
16	PP.JJ. VIVA EL PERU I ETAPA, II ETAPA	378
17	PP.JJ GENERAL OLLANTA	170
18	PP.JJ CESAR VALLEJO	130
19	APV. ROSAURA	46
20	VILLA PACARECTAMBO	65
21	VILLA LAS PALMERAS	23
22	APV. ROQUEYOCMAYO	30
23	SR. DE CAÑIBAMBA	77
24	APV. VIRGEN CONCEPCION	52
25	AA.HH. HERMANOS AYAR	37
26	APV. KUYCHIRU	40
27	APV. UNION SAN MATIN	20
28	APV. NUEVO ALTO MIRADORr - CACHONA	46
29	MERCADO HUANCARO	49
30	APV. VILLA CESAR	20
31	APV. MIRADOR CUSQUEÑO	40
32	APV. LOS RAMALES	20
33	APV. RAYOS DEL SOL ANDINO	38
34	AA.HH. LA ESTRELLA 2DA ETAPA	72
35	AA.HH TINCOE	24
36	APV. LOS PINOS	22
37	Asoc. RESIDENTES DE PACARECTAMBO	39
38	Asoc. DE VIVIENDA LAS AMERICAS	36
39	PP.JJ. BARRIO DE DIOS	120
	<b>TOTAL</b>	<b>3587</b>

*Fuente: Municipalidad de Santiago, Gerencia de Desarrollo Social.*

---

#### 1.7.4 Tamaño de Muestra

**Muestra:** Para esta investigación se cuenta con 39 Asociaciones Pro Vivienda (APV), en las cuales se encuentra la población con la cual se va a trabajar para medir el conocimiento que tienen en títulos de propiedad y acceso al crédito en la Margen Derecha del Distrito de Santiago

**Unidades de Muestreo:** Se ha utilizado el muestreo probabilístico estratificado con un margen de error del 5%, es probabilístico debido a que se puede extraer la probabilidad de cualquiera de las muestras posibles ya que tiene las características del fenómeno de estudio.

$$n = \frac{N Z^2 p q}{(N - 1)E^2 + Z^2 p q}$$

Donde:

n = Tamaño de la Muestra

N= Población (universo) = N° de lotes \*4 habitantes.

Z= Coeficiente de confianza (1.96)

E= Margen de Error 5%

p= Aciertos 0.5

q= Errores 0.5

La muestra requerida es de 381 encuestas para los hogares que, los cuales serán encuestados para obtener la información requerida.

### 1.7.5 Técnicas de recolección de información

**Investigación Bibliográfica.** –Nos brindan gran ayuda porque a través de ellas se puede encontrar información que nos ayude a comprobar las hipótesis y que se elaboren en el proceso; llevándonos a un avance para obtener resultados, que debe realizarse de un modo sistemático, pero no analiza los problemas que esto implica.

**Encuesta.** – Es una técnica de investigación mediante los cuales se recoge y analiza una serie de datos o información de una muestra de casos representativa de una población o universo más amplio.

### 1.7.6 Técnicas de análisis e interpretación de la información

**Herramientas Estadísticas.** – Para un correcto análisis de datos se usarán las siguientes herramientas estadísticas:

- Procedimientos Generales de Análisis: Gráficos estadísticos para evaluar proporciones, histogramas de frecuencia, pruebas de hipótesis.

**Análisis Descriptivo.** – Aquí se hace un análisis descriptivo de la muestra.

Este análisis nos permitirá controlar la presencia de posibles errores en la fase de introducción de datos, este análisis nos proporcionará una idea de la forma que tienen los datos, su distribución de probabilidades con sus respectivos parámetros.

### 1.7.7 Técnicas para demostrar la verdad o falsedad de las hipótesis planteadas

**Tabulación Cruzada.** – Tabulación de datos que consiste en identificar una relación entre variables, describiendo dos ó más variables en forma simultánea y dar como resultado tablas que reflejan la distribución conjunta de las variables con un número limitado de categorías o valores distintivos.

**Coefficiente de correlación de Spearman.** – Es una medida de la correlación entre dos variables aleatorias (conocimientos en derechos de propiedad y acceso al crédito) para demostrar si al final ambas tienen una correlación positiva o negativa.

## 2 MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL

### 2.1 BASES TEÓRICAS

#### 2.1.1 Orígenes de la Propiedad

Uno de los axiomas fundamentales del análisis de las economías de mercado es que los derechos de propiedad estén bien definidos, una presunción fundamental en el derecho, que tiene orígenes antiguos es el de la "primera posesión", es decir la primera persona en reclamar un objeto adquiere su propiedad. Otro enfoque es el de John Locke, que en el siglo XVII presentó la teoría de la propiedad, para el autor es la aplicación del trabajo humano sobre un objeto lo que otorga el derecho de propiedad.

Los derechos de propiedad primitivos eran de facto, y la característica que define como derechos de propiedad de facto o de hecho es que se refirieron a activos cuyos poseedores (propietarios) podrían optar por excluir a otros esperando que los demás respeten esa elección.

Esto contrasta con una idea de libre acceso a la propiedad (como en el estado de naturaleza, una idea universal) donde todos pueden utilizar el recurso y no se puede excluir a otros. Si nadie tiene el derecho de excluir, no hay ninguna propiedad.

Cuando apareció la obra: Segundo Tratado sobre el Gobierno las clases dominantes se conmocionaron, la propiedad había sido vista hasta ese momento como algo creado por el gobierno exclusivamente. El mensaje que sostiene Locke es que “la fuente del gobierno es la propiedad y los derechos de propiedad existían antes del gobierno, se hace referencia a los derechos naturales”, este fue su enfoque central. Los derechos de propiedad como institución

A lo largo de la historia, las instituciones han sido concebidas por los seres humanos para básicamente reducir la incertidumbre, junto con las restricciones estándares de economía, éstas

definen los incentivos de elección y por lo tanto determinan los costos de transacción, producción, rentabilidad y factibilidad de participar en la actividad económica. Las Instituciones son evolutivas, varían al pasar el tiempo conectando el pasado con el presente y el futuro.

Las instituciones se encuentran constituidas por el conjunto de normas formales (leyes, reglamentos y otros), las organizaciones a cargo de aplicarlas y hacerlas exigibles, las prácticas y costumbres generadas por la burocracia y los usuarios al aplicar dichas normas, y los costos de transacción generados por estas instituciones. En consecuencia las instituciones tienen influencia sobre el desarrollo de las actividades humanas y económicas, el desarrollo de los derechos de propiedad es el componente básico de las actividades económicas; y las instituciones que rigen su declaración, reconocimiento y estabilidad son las reglas de juego que determinarán la existencia o inexistencia de un sistema de derechos de propiedad eficiente.

En un sistema de derechos de propiedad, los costos de transacción pueden ser entendidos como los costos de la formalidad (los de acceder a la ocupación de un terreno a través de los procedimientos legales que permiten adquirir su propiedad) y los costos de la informalidad (los de acceder a la ocupación de un terreno a través de la invasión), como lo explica De Soto (1986)<sup>2</sup>.

Los costos de la formalidad representan las condiciones que enfrentan los individuos para que sus derechos de propiedad puedan incorporarse y mantenerse dentro de lo dispuesto por el marco legal y formal; y los costos de la informalidad, las condiciones que deben enfrentar los individuos para prescindir de derechos de propiedad adecuados, cuando el marco legal hace muy costoso el acceso formal a ellos y facilita la permanencia en la informalidad.

Cuando las normas legales que regían el acceso formal a la propiedad de terrenos para vivienda contenían costos de transacción elevados, la alternativa por la que optaron dichos hogares fue la invasión o el uso ilegal de terrenos, estando en la obligación de soportar los costos de la informalidad. En estos casos era evidente que el costo de tener una propiedad informal era menor que el costo de acceder a una mediante los mecanismos formales establecidos por las normas legales.

### **2.1.2 La teoría económica de los derechos de propiedad**

La idea de Coase está en el origen de una vasta línea de investigación bajo el nombre de teoría económica de los derechos de propiedad, cuyo desarrollo en los años sesenta del siglo pasado se debe a los economistas Armen Alchian y Harold Demsetz. De acuerdo con esta teoría, la existencia de los derechos de propiedad y su perfecta definición son factores capaces de lograr una mayor eficiencia en el desempeño de las diversas actividades económicas que de esta manera se pueden realizar a través del mecanismo del mercado.

En esta teoría, la propiedad entendida en el sentido común da paso a un concepto más evolucionado, representado por los derechos de propiedad, para subrayar que el elemento sobre el que giran las transacciones de mercado no es tanto el bien entendido genéricamente como un verdadero sistema de derechos de propiedad que se refiere no solo a la propiedad de la propiedad en sí, sino a todas aquellas reglas de comportamiento destinadas a regular su disponibilidad y posible transferibilidad. Es decir, el bien de su mero significado de un objeto de venta pura se vacía para investigar qué es lo que uno tiende a dar por sentado, que es el complejo de derechos de propiedad inherente a ese bien y que se convierte en el elemento que más determina su valor económico. .

La importancia del establecimiento de un sistema de derechos de propiedad radica en el hecho de que con él se deciden los métodos con los cuales se dividen los costos y beneficios de una decisión de uso de recursos correspondiente, con consecuencias obvias sobre sus criterios de asignación.

No es suficiente equipar a una comunidad con sus propios objetivos, también es necesario saber cómo indicar los métodos operativos en términos de incentivos o sanciones para que alcancen los objetivos establecidos. La propiedad privada se diferencia de la propiedad pública precisamente por el diferente grado de transferibilidad de los derechos de propiedad (máximo y mínimo, respectivamente) y es este elemento el que subyace al incentivo o los mecanismos de penalización aplicados a los sujetos económicos.

### **2.1.3 Comparación entre derechos reales y derechos de crédito.**

La diferencia entre los derechos reales y los derechos de crédito es inmediatamente evidente a partir de la comparación entre las definiciones establecidas anteriormente. El objeto de la ley real es todo o parte de la utilidad de una cosa dada; El objeto del derecho de crédito es un servicio proporcionado por el deudor.

El titular de un derecho real lo ejerce directamente sobre la cosa, y solo es necesario que la generalidad de los terceros se abstenga de obstaculizarlo. Por otro lado, la obligación es un medio de cooperación: el derecho del acreedor se satisface a través del cumplimiento del deudor, quien está obligado a pagarle una suma, a realizar un trabajo, a realizar un transporte, a construir una obra.

El desempeño del deudor también puede consistir en abstenerse de realizar un acto o realizar una actividad.

En el derecho real, el deber de abstención concierne a cualquiera y es fundamental para que el propietario pueda, sin impedimentos, sacar de él las utilidades que le están reservadas. Sin embargo, en la obligación negativa, la abstención se debe solo a uno o más deudores específicos y constituye el objeto central del derecho.

El derecho real está protegido contra lesiones de terceros (protección absoluta); en cambio, la protección del derecho de crédito se otorga, por regla general, solo contra el deudor (relatividad de protección).

Existen derechos de crédito en los que el beneficio adeudado por el deudor consiste en otorgar el uso de una cosa.

Dado que estos derechos personales de disfrute atribuyen al acreedor el derecho a utilizar directamente lo que es el sujeto, parecen similares en este sentido a los derechos reales de disfrute.

El derecho personal de disfrute todavía implica una obligación de cooperación, incluso activa, del deudor.

De hecho, debe entregar la cosa al acreedor, e incluso posteriormente debe garantizarla contra el hostigamiento de terceros que afirman tener derechos sobre la cosa. Sin embargo, las obligaciones de este tipo no caracterizan los derechos reales.

Típico de los derechos reales.

Los individuos pueden establecer derechos de crédito teniendo como objeto los servicios más variados, incluso si no están expresamente previstos por la ley, con la única condición de que sean legales y puedan realizar una evaluación económica.

Los derechos reales, son limitados: en otras palabras, solo se pueden establecer derechos reales expresamente previstos por la ley, y no otros. Además, no está permitido modificar el régimen

legal, excepto dentro de límites muy estrechos, en los casos en que esto sea excepcionalmente admitido por la ley.

#### Herencia

El patrimonio es un conjunto de relaciones jurídicas activas y pasivas, que tienen un contenido económico, unificado por la ley, ya sea por su pertenencia al mismo tema, o por su destino unitario.

Existe un patrimonio general de la persona, cuya unidad se manifiesta en la regla de que el deudor es responsable del cumplimiento de las obligaciones con todos sus activos.

También existe un patrimonio de destino cuando una parte de las relaciones que pertenecen a una persona, o una pluralidad de relaciones que pertenecen a más de una persona, se constituyen en una unidad legal distinta en vista de su función específica.

Si el patrimonio de destino pertenece a una pluralidad de personas, se denomina patrimonio autónomo.

Si el patrimonio de destino pertenece a una sola persona, distinguiéndose de su patrimonio general, se denomina patrimonio separado.

Una característica constante de los activos independientes y de los activos separados es el uso preferencial del activo para la satisfacción de los pasivos incluidos en los propios activos. Así realiza una función de garantía y responsabilidad.

#### **2.1.4 Instituciones, Cambio Institucional y Desempeño Económico, North, Douglass<sup>3</sup>**

Douglass Cecil North es uno de los exponentes más importantes de la nueva historia económica estadounidense, una escuela historiográfica formada en la década de 1960 y desarrollada con fortunas mixtas hasta nuestros días. Los elementos que dieron autonomía y originalidad al actual

---

<sup>3</sup> Instituciones, Cambio Institucional y Desempeño Económico, Douglass North, disponible en: [http://www.pabloabitbol.com/\(NEP\)\\_files/12.%20North%20Instituciones,%20Cambio%20Institucional%20y%20Desempe%C3%B1o%20Econ%C3%B3mico%20parte%20Primera.pdf](http://www.pabloabitbol.com/(NEP)_files/12.%20North%20Instituciones,%20Cambio%20Institucional%20y%20Desempe%C3%B1o%20Econ%C3%B3mico%20parte%20Primera.pdf)

de los estudios fueron esencialmente tres. En primer lugar, el uso en la investigación histórica de las teorías económicas más avanzadas, desde el análisis de las elecciones colectivas hasta la teoría de los derechos de propiedad y el estudio de las condiciones de eficiencia del modelo neoclásico del mercado. En segundo lugar, la aplicación al método histórico de las técnicas de econometría cuantitativa. Esto permite verificar empíricamente una teoría, reconstruir los acontecimientos históricos de acuerdo con el marco formal y lógico deductivo de los modelos económicos y simular la secuencia de los eventos para poder oponerse a la narración histórica real de los desarrollos previstos por el modelo. El tercer elemento, el uso del análisis contrafactual, deriva directamente del segundo. Es el intento de considerar y evaluar alternativas artificiales, pero significativamente confiables en el curso de los eventos históricos.

Una vez que abandonamos las hipótesis que gobiernan el mundo económico neoclásico, y cambiamos nuestra mirada al mundo real, notamos que los individuos, los mortales comunes, poseen información incompleta, capacidades cognitivas limitadas y una tendencia no virtuosa a no cooperar para obtener una ventaja colectiva. Los costos de transacción son altos, derivados de la necesidad de medir lo que se intercambia y garantizar la aplicación de los contratos estipulados de acuerdo con las normas aceptadas por las partes. La imperfección es la nota dominante de los mercados. En este punto, una pregunta básica es la de construir y adquirir instituciones eficientes que reduzcan los costos de transacción y den seguridad al comercio.

La nueva economía institucionalista inyecta una dosis de realismo en los supuestos típicos de la teoría microeconómica. Los individuos intentan maximizar su comportamiento de acuerdo con órdenes de preferencias estables y consistentes, pero lo hacen, los economistas institucionalistas argumentan, ante las limitaciones cognitivas, la información incompleta, las dificultades en el monitoreo y la implementación de los acuerdos. Las instituciones nacen y perduran cuando las

ventajas que ofrecen superan los costos de transacción necesarios para crearlos y mantenerlos, es decir, los costos de negociación, ejecución e implementación.

El neoinstitucionalismo considera la transacción como la primera unidad de análisis. Las partes involucradas en un intercambio desean ahorrar en costos de transacción en un mundo donde la información es costosa, los sujetos se comportan de una manera oportunista y la racionalidad es limitada. Las instituciones reducen la incertidumbre al ofrecer modelos adaptables y eficientes de intercambio económico.

La teoría de las instituciones de North parece estar construida alrededor de la teoría del comportamiento y la teoría de los costos de transacción.

El norte procede considerando el modelo neoclásico como punto de partida. Los precios son herramientas de asignación suficientes para lograr los mejores resultados. Si ahora se agregan los costos de información, las ganancias netas del intercambio corresponderán a las ganancias brutas, es decir, las ganancias tradicionales de la teoría neoclásica, menos los costos de medir y aplicar los contratos menos las pérdidas derivadas de una actividad de vigilancia ineficaz. De esto se deduce que cuanto más pueden los demás influir en los flujos de ingresos de una actividad, sin incurrir en ningún costo, más bajo es el valor de la actividad. La maximización del valor de un activo, por lo tanto, implica una estructura de propiedad que permite a aquellos que pueden influir en alguna característica convertirse en los únicos titulares del derecho; De esta manera, serán responsables de sus propias acciones y se les alentará a maximizar los beneficios potenciales del intercambio. Al agregar a este análisis los costos para garantizar la aplicación de los contratos, North llega para completar el concepto de costo de transacción.

Las instituciones, en este punto, proporcionan una estructura para el intercambio y determinan los costos de transacción y transformación.

Las instituciones, necesarias para el intercambio económico, varían en términos de complejidad, desde aquellas adecuadas para resolver problemas elementales, hasta aquellas que se extienden a lo largo del tiempo y el espacio y preocupan a muchas personas. El grado de complejidad de un intercambio depende del tipo de contratos necesarios para completarlo en economías con diferentes niveles de especialización. North observa que la falta de especialización es una forma de seguro contra los altos costos e incertidumbres de la transacción. De hecho, cuanto mayor es la especialización y la cantidad y variedad de atributos, más confiables son las instituciones que permiten a las personas participar en intercambios complejos con un mínimo de incertidumbre sobre el cumplimiento real de los términos del contrato.

En todas las sociedades las personas aceptan ser autolimitadas para poder dar una estructura ordenada a sus relaciones. En las condiciones descritas de información limitada y capacidad computacional reducida, las restricciones sirven para reducir los costos de las redes de relaciones, especialmente en un mundo sin instituciones. Esta es la razón por la cual el sistema regulador de la vida cotidiana se compone en gran parte de códigos morales, reglas de comportamiento y convenciones. El norte remonta el origen de las limitaciones informales de la información difundida en la sociedad, que son en gran parte patrimonio cultural.

Las restricciones informales están muy extendidas. Surgidos con el propósito de coordinar la repetición continua de las relaciones sociales, consisten en extensiones, elaboraciones y modificaciones de reglas formales, reglas de conducta sancionadas por la compañía y conducta individual sancionada internamente. Como tales, estas restricciones transmitidas por el proceso cultural no cambian de inmediato, debido a cambios en las leyes formales. De ello se deduce que la tensión entre las reglas formales modificadas y la persistencia de restricciones informales producen resultados que son importantes para las transformaciones de los sistemas económicos.

La transición de las tradiciones y costumbres a la ley escrita ha sido unidireccional, de sociedades simples a sociedades más complejas. y está claramente vinculado al aumento de la especialización y la división del trabajo. Las reglas formales incluyen reglas políticas, reglas económicas y contratos. Su jerarquía define las restricciones, de lo general a lo específico.

Generalmente las reglas están diseñadas con los costos para su aceptación en mente. El problema, en este punto, es concebir instituciones capaces de dar credibilidad a los pactos y, por lo tanto, que las negociaciones estén más orientadas a la eficiencia. A menudo, señala North, el contrato está incompleto, en el sentido de que hay tantas incógnitas relacionadas con su objeto y su duración que las partes atribuyen voluntariamente a los tribunales o a algún árbitro externo la solución de las disputas que puedan surgir.

La presencia de un tercer garante en realidad significa el desarrollo de una organización estatal como una fuerza coercitiva capaz de controlar efectivamente el respeto por los derechos de propiedad y los contratos, pero en el estado actual del conocimiento nadie sabe cómo se puede crear un cuerpo así. Se necesitan recursos para garantizar la aplicación de los contratos y para definir y proteger los derechos de propiedad. Las instituciones y la tecnología utilizada determinan los costos de transacción relativos. North afirma que las instituciones, en su conjunto, definen el tamaño de la brecha entre la realidad y el modelo neoclásico, y los costos de transacción en que incurren las contrapartes reflejan la estructura institucional. Dado que el mercado es imperfecto, es inevitable que las instituciones sean una mezcla de instituciones que aumentan los costos y otras que los reducen. El orden institucional tiene una importancia fundamental, por lo tanto, con respecto al desempeño de un sistema económico, es la clave interpretativa del éxito relativo de los sistemas económicos, tanto en términos geográficos como históricos.

Una vez que se especifican cuáles son las instituciones, North comienza el análisis de las organizaciones, de cómo se relacionan con las instituciones y cómo interactúan. El análisis parte de la observación de que las organizaciones y los empresarios que los dirigen están comprometidos en actividades dirigidas a lograr la máxima riqueza, ingresos u otros objetivos definidos por el conjunto de oportunidades permitidas por el orden institucional y, al hacerlo, promueven la Cambio de las propias instituciones, dándoles forma y dirección.

El comportamiento racional y maximizador de las organizaciones económicas influye en el cambio institucional a través de la consiguiente demanda de inversiones en todo tipo de conocimiento, la interacción continua entre la actividad económica organizada, el conocimiento científico y la estructura institucional, y la modificación gradual de las restricciones informales, como un subproducto de las actividades. En este contexto, la actividad empresarial es el resultado de un proceso de aprendizaje basado en la experiencia y la inversión en habilidades y conocimientos capaces de ofrecer ventajas futuras. Por lo tanto, una estructura efectiva no solo premia los éxitos, sino que también evita la supervivencia de las partes que no se han adaptado.

Las organizaciones están en constante evolución, y por lo tanto también las instituciones. En cada sociedad, dice North, el cambio institucional se produce mediante ajustes en el margen; los márgenes son aquellos en los que los problemas de gran demanda exigen una solución y la solución está definida por el poder de negociación de los participantes, es decir, las organizaciones que se han desarrollado en ese contexto institucional específico.

Las instituciones son una construcción de la mente humana, sin embargo, según North, constituyen las razones determinantes para el desarrollo económico a largo plazo. Dadas las características de los individuos, es simplemente imposible crear instituciones que resuelvan los complejos problemas de intercambio y, al mismo tiempo, sean inmunes a algún incentivo

incompatible con una conducta eficiente. Sin embargo, la estructura institucional más cercana al logro de estas condiciones es la de la sociedad democrática moderna con sufragio universal.

Las instituciones son la estructura fundamental que ha permitido, a lo largo de la historia, construir un orden social y reducir la incertidumbre de los intercambios. Junto con la tecnología utilizada, determinan los costos de transacción y transformación y, por lo tanto, la rentabilidad y las oportunidades de quienes participan en actividades económicas. En la visión de North, vinculan el pasado con el presente y el futuro, razón por la cual la historia es en gran medida la historia de la evolución gradual de las instituciones, en la que el desarrollo de los sistemas económicos solo tiene sentido como parte de una secuencia de eventos históricos. Son una clave interpretativa de las interrelaciones entre la política y la economía y los efectos consiguientes en el crecimiento económico. Evolución, para el norte,

En este punto del análisis surge la pregunta: las instituciones determinan el desempeño de los sistemas económicos, pero ¿qué esbozan las instituciones eficientes? North responde que la existencia de instituciones relativamente productivas en algún lugar del mundo y los bajos costos de información que las distinguen y representan un poderoso estímulo para cambiar los sistemas económicos débiles. Pero es difícil, tal vez imposible, imaginar un sistema de este tipo poblado por actores orientados a maximizar su riqueza y no estar sujeto a otras consideraciones.

Algunas consideraciones importantes de mencionar sobre esta obra trascendental para la ciencia económica es que precisamente de las últimas líneas del libro de North que surgen algunas dudas sobre el funcionamiento efectivo de todo el sistema descrito por él. El hecho de tener que abandonar el punto de vista típico del economista, es decir, que los individuos en su comportamiento siempre están orientados a la maximización de su riqueza y que las instituciones apuntan a la eficiencia del sistema económico, me induce a hacerme preguntas provocativas.

La observación de la realidad lleva a la observación de que la mayoría de las veces las instituciones no alcanzan resultados eficientes, y que la protección de los derechos de propiedad, tan bien establecida en las páginas del Norte, no es, al final, tan evidente incluso en la realidad. . La sociedad se basa en diferentes arreglos institucionales, cada uno de los cuales está gobernado por una lógica central. El problema surge cuando los acuerdos institucionales se contradicen entre sí, lo que provoca que surjan conflictos. Y es precisamente el conflicto entre instituciones lo que hace que el sistema sea ineficiente. El sistema que describe North supone que nos estamos moviendo dentro del mundo del derecho común y funciona y le gusta mientras permanezcamos dentro de ese paradigma. Cuando leemos el libro e intentamos incorporar todo el sistema a nuestra realidad continental, debemos movernos hacia un universo en el que todos estemos orientados hacia las instituciones, los centros de poder y, por lo tanto, quedemos atrapados por la alta tasa de legislación y el esquema legítimo. – ilegítimo. Y desde aquí pensamos en las disfunciones e ineficiencias que se generan cuando el sujeto económico tiene que moverse y evaluar su propio comportamiento a la luz de este esquema: si el intercambio entre partes privadas es tan importante, para North, en el desarrollo del sistema económico, parece aquí, más bien, que la alta tasa de legislación aniquila la autonomía del individuo, en lugar de alentarla.

El problema en nuestro sistema radica en evaluar la compensación entre el costo de la institución y el costo de la solución privada. Y muchas veces incluso podemos imaginar que asumir el costo de la solución privada es más eficiente que adoptar una institución. El norte se remonta al problema del intercambio entre particulares. La solución histórica, seguida por North, es crear una institución que interponerse en el intercambio garantice el resultado al garantizar una mayor eficiencia en todo el sistema. Pero esta solución no es necesariamente la más eficiente en la realidad objetiva. Pensemos, por ejemplo, en cómo se construye la institución continental del juez:

esta institución tiene la posibilidad de aumentar los costos del intercambio, por lo que es deseable que la institución sea suprimida, o al menos una revisión radical de la misma. Y así, así como muchas otras instituciones que pesan sobre nuestra economía.

De hecho, debemos pensar que en las propias instituciones hay otro error al evaluar el modelo. North no cree que los actores clave de las instituciones se beneficien considerablemente del mantenimiento de estas instituciones. Por lo tanto, las instituciones, una vez creadas, son difíciles de eliminar y, por lo tanto, es difícil limitar su poder. Los cambios evolutivos, de los que habla North, se convierten en realidad en soluciones "dispuestas" en una perspectiva a corto plazo que se acumulan unas sobre otras, lo que genera engorrosos y, por lo tanto, ineficiencia de todo el sistema económico.

Si es cierto que las restricciones informales son difíciles de eliminar, incluso las instituciones convergen en la dimensión de pilares casi inmóviles en el horizonte de la evolución sistémica, frenando, o quizás impidiendo, el mismo desarrollo económico. Así llegamos a una situación de "equilibrio catastrófico" en el que los momentos de crisis se resuelven con medidas de amortiguamiento que automáticamente implican la tensión y el colapso de los balances anteriores: es un mecanismo auto-implicante con posibilidades difíciles de salida

### **2.1.5 Derechos de propiedad La clave del desarrollo económico, Gerald P. O'Driscoll Jr. y Lee Hoskins<sup>4</sup>**

Entre las condiciones institucionales generales que favorecen el crecimiento, un papel primordial es la protección de la legalidad, los contratos y los derechos de propiedad. Recuerde que el sistema de derechos de propiedad concierne no solo a la propiedad de los bienes sino a todas

---

<sup>4</sup> Derechos de propiedad La clave del desarrollo económico, Gerald P. O'Driscoll Jr. y Lee Hoskins disponible en: <http://www.hacer.org/pdf/pr.pdf>

las normas de comportamiento destinadas a regular su disponibilidad, transferibilidad, su uso como garantía de préstamos, etc. La definición de sistemas de derechos de propiedad, articulados e inequívocos es una condición indispensable para proceder a la división correcta de los costos y beneficios de cada decisión de usar recursos económicos.

De manera más general, los gobiernos promueven el crecimiento garantizando la iniciativa privada, fomentando la educación y la investigación científica y tecnológica. Finalmente, asegurando la estabilidad política, los gobiernos favorecen el ahorro y las inversiones que solo pueden recuperarse a medio y largo plazo.

Los derechos de propiedad juegan un papel importante ya menudo subestimado en la creación de riqueza. Los derechos de propiedad seguros permiten a las personas disfrutar de los frutos de su trabajo y ofrecen incentivos para el uso eficiente de los recursos disponibles en la Tierra. Los derechos de propiedad claramente delineados son un requisito esencial para el bienestar económico y una economía en crecimiento dinámico. El notable efecto de las incertidumbres sobre la rentabilidad de las inversiones futuras en el curso de la crisis financiera y sus consecuencias económicas ha demostrado una vez más cuán seria es la fiabilidad de las condiciones económicas para la dinámica de las economías nacionales. En esta situación, se otorga alta prioridad a la protección de los derechos de propiedad individuales como una constante institucional. Para la recuperación de la economía mundial, solo se realizan inversiones importantes si la propiedad incorporada en ellas goza de un alto estatus de protección legal.

En cualquier economía hay dos reglas principales del juego: las instituciones, que incluyen protecciones contra expropiaciones gubernamentales, y las instituciones contratantes, que facilitan contratos privados entre los ciudadanos los derechos de propiedad. Como concluyen los autores: “El desarrollo económico histórico sólo puede explicarse por la propiedad privada, el estado de

derecho y otras instituciones clave. Los economistas clásicos lo comprendieron, pero no hicieron hincapié en aquello que consideraban obvio. A medida que la economía maduraba como disciplina en el siglo XIX, las ideas fundamentales de los derechos de propiedad empezaron a formarse. En el siglo XX, los economistas llegaron a enamorarse de la macroeconomía y se volvieron expertos en microeconomía e instituciones.

### **2.1.6 El Misterio del Capital, Por qué el capitalismo triunfa en occidente y fracasa en el resto del mundo, Hernando de Soto<sup>5</sup>**

"Capital muerto" es el término de Hernando de Soto para un activo que no se puede comprar, vender, valorar o utilizar una inversión fácilmente. A pesar de la pobreza obvia en el sector informal, el trabajo de De Soto muestra que incluso aquellos que viven en barrios marginales poseen mucho más capital de lo que nadie cree. Estas posesiones, sin embargo, no están representadas de tal manera que se conviertan en activos fungibles. El capital muerto no puede, crear valor para los pobres.

El mundo desarrollado ha ideado un sistema formal de propiedad de títulos, registros de títulos y una ley de propiedad inclusiva que incluye bienes inmuebles utilizados para viviendas o negocios. Nosotros en Occidente damos por sentado ese sistema, probablemente porque es invisible para nosotros. De Soto muestra que esto es en gran parte por qué algunas naciones son ricas mientras que otras permanecen en la pobreza. Él dice: *Con títulos, acciones y leyes de propiedad, las personas podrían ir repentinamente más allá de ver sus activos tal como son (casas utilizadas como refugio) para pensar en lo que podrían ser, cosas como la seguridad del crédito para iniciar o expandir un negocio.*

---

<sup>5</sup> El Misterio del Capital, Por qué el capitalismo triunfa en occidente y fracasa en el resto del mundo, Hernando de Soto, disponible en: <http://www.hacer.org/pdf/Desoto003.pdf>

En el momento en que los occidentales pudieron centrarse en el título de una casa y no solo en la propia casa, lograron una gran ventaja sobre el resto de la humanidad.

Estos marcos legales son un desarrollo bastante reciente en la historia de la humanidad. Por ejemplo, el uso generalizado de documentos de propiedad legal se remonta a unos pocos cientos de años en Europa. Incluso menos tiempo para los Estados Unidos; menos aún para Asia.

Al comprar una casa, un sistema de registro abierto permite a los compradores y vendedores no solo medir el valor de las casas en áreas cercanas, sino también establecer precios razonables basados en valores comparativos. Los títulos claros y el seguro de títulos dan a los compradores la confianza que necesitan para completar una compra. Si no hay título claro, no se vende.

Este sistema también brinda a los bancos la seguridad de que necesitan para ofrecer una hipoteca. El banco mantendrá el título oficial, o escritura, hasta que la casa haya sido pagada. Pero las hipotecas de vivienda en el mundo en desarrollo son raras. Un título puede parecer un simple trozo de papel. Pero un título es papel con poder. Representa una casa real (o tierra, una fábrica, un automóvil, etc.).

Tanto en el mundo desarrollado como en el mundo en desarrollo, las casas son el principal activo de la mayoría de las personas. Por lo tanto, nosotros en el mundo desarrollado incluso podemos obtener préstamos con garantía hipotecaria. De hecho, el 64 por ciento de todas las pequeñas empresas en los EE. UU. Comenzaron a utilizar fondos derivados del capital de la vivienda. Por supuesto, las pequeñas empresas son un motor clave de la economía estadounidense.

Además, en todos los países que han examinado, el ingenio empresarial de los pobres ha creado riqueza a gran escala, riqueza que también constituye, con mucho, la mayor fuente de capital potencial para el desarrollo. Estos activos no solo superan con creces las tenencias del gobierno,

las bolsas de valores locales y la inversión extranjera directa; son muchas veces mayores que todas las ayudas de las naciones avanzadas y todos los préstamos otorgados por el Banco Mundial.

De Soto cree que, “Sin la propiedad formal, no importa cuántos activos acumulen los excluidos o cuánto trabajan, la mayoría de la gente no podrá prosperar en una sociedad capitalista. Ellos seguirán siendo fuera del alcance de los políticos, del alcance de los registros oficiales, y por lo tanto económicamente invisible.”

La tesis central del libro es que el capitalismo ha funcionado en Occidente y no en los países pobres ya que nuestros sistemas legales son inadecuados. La riqueza está ahí, el espíritu de empresa, el espíritu de comercio, la actividad económica están ahí. Pero, mientras que los países ricos viven bajo una "campana de cristal" con instituciones legales formales y legales, las personas fuera de la campana de cristal, en su periferia, viven en extra-legalidad, en lo informal, que tiende a hacer su capital (esencialmente sus hogares aquí) "muerto". Y este capital muerto no puede liberar la energía que inicia la dinámica del desarrollo. De Soto y su equipo intentaron medir el valor de este capital muerto. Lo estiman en 9300 mil millones de dólares,

¿Por qué estas personas viven en extra-legalidad? La respuesta es que el proceso burocrático del estado a menudo ha generado absurdos impresionantes en términos de permisos de apertura, permisos de construcción, etc. Cuando se requieren varios años y docenas o incluso cientos de procedimientos administrativos costosos en tiempo y dinero, para obtener la autorización de la administración, el cálculo es simple: vivir en extra-legalidad. Los estados están aquí en la culpa. Parece que están poniendo todo en marcha para evitar que se inicie el proceso de desarrollo.

Esta extra-legalidad, sin embargo, no significa una ausencia de derechos o instituciones. De hecho, hay instituciones locales para resolver los problemas habituales de conflicto. Pero estos acuerdos son solo micro "contratos sociales" entre personas que se conocen o contratos de

protección con mafias (que no se corresponden exactamente con el estado de derecho, fundamental para el desarrollo). Estos acuerdos no permiten que la división del trabajo se profundice para permitir lo que Karl Popper llamó "La Gran Sociedad".

Porque la consecuencia de esta extra-legalidad es que el capital de estos países permanece en su mayor parte, por ejemplo, inutilizable en los procesos hipotecarios. ¿Cómo poner su casa en prenda si ni siquiera estamos seguros de que nos pertenece? ¿Qué banquero aceptaría tal mercado? La incertidumbre legal que rodea a los derechos de propiedad en la legalidad extra es un incentivo poderoso para no hacer crecer realmente su capital. Sin un sistema moderno de propiedad, el capital sigue sin estar claro. Al buscar la propiedad privada, los países occidentales han tenido una consecuencia inesperada: el sistema de propiedad ha generado un sistema de "representación" que ha tenido al menos seis efectos.

En primer lugar, la propiedad permite "arreglar" el potencial económico de los bienes. Sin un sistema de representación formal, esta fijación no es posible. En segundo lugar, un sistema de propiedad formal integra información (sobre propiedades) previamente dispersa. En Occidente, el proceso que permitió esta unificación (catastros, registros, etc.) tomó mucho tiempo, como se muestra en el capítulo sobre la historia de los Estados Unidos. Pero una vez logrado, existe una sorprendente correlación con el crecimiento más rápido del mundo occidental. Un tercer efecto de la propiedad es la responsabilidad que conlleva. La propiedad trae una forma de identificación: uno puede ser demandado en caso de incumplimiento de contratos, etc. La propiedad formal genera incentivos al capacitar a los actores, Esto ayuda a difundir la confianza entre los miembros de la sociedad, incluso si no se conocen entre sí. Las propiedades se vuelven fungibles, y este es el cuarto efecto listado por De Soto. Esto permite combinaciones de capital, división de activos, etc., procesos cruciales para el desarrollo empresarial. Esta formalización y los efectos que de ella se

derivan permiten el trabajo en red. Este es un punto extremadamente importante: el progreso económico proviene de la división progresiva del trabajo y el conocimiento, es decir, una conexión de la red social. Finalmente, el seguimiento de las propiedades por un sistema formal hace que las transacciones sean más seguras. Y este es el cuarto efecto listado por De Soto. Esto permite combinaciones de capital, división de activos, etc., procesos cruciales para el desarrollo empresarial. Esta formalización y los efectos que de ella se derivan permiten el trabajo en red. Este es un punto extremadamente importante: el progreso económico proviene de la división progresiva del trabajo y el conocimiento, es decir, una conexión de la red social. Finalmente, el seguimiento de las propiedades por un sistema formal hace que las transacciones sean más seguras. Y este es el cuarto efecto listado por De Soto. Esto permite combinaciones de capital, división de activos, etc., procesos cruciales para el desarrollo empresarial. Esta formalización y los efectos que de ella se derivan permiten el trabajo en red. Este es un punto extremadamente importante: el progreso económico proviene de la división progresiva del trabajo y el conocimiento, es decir, una conexión de la red social. Finalmente, el seguimiento de las propiedades por un sistema formal hace que las transacciones sean más seguras. El progreso económico proviene de la división progresiva del trabajo y el conocimiento, es decir, una conexión de la red social. Finalmente, el seguimiento de las propiedades por un sistema formal hace que las transacciones sean más seguras. El progreso económico proviene de la división progresiva del trabajo y el conocimiento, es decir, una conexión de la red social. Finalmente, el seguimiento de las propiedades por un sistema formal hace que las transacciones sean más seguras. El progreso económico proviene de la división progresiva del trabajo y el conocimiento, es decir, una conexión de la red social. Finalmente, el seguimiento de las propiedades por un sistema formal hace que las transacciones sean más seguras.

De Soto es consciente de las dificultades de pasar de un sistema informal de sistemas institucionales mixtos a un sistema formal unificado. Su capítulo sobre la historia estadounidense y el fracaso de la ley dan testimonio de la complejidad de la tarea. Sin embargo, sigue siendo muy

optimista sobre una política de rápida formalización. Sin embargo, si por supuesto "queremos" con el autor acelerar la rápida formalización de los títulos de propiedad, para que finalmente se materialice el desarrollo de miles de millones de personas, no podemos ignorar que esta propiedad forzada de las zonas exteriores Podría llevar a otra forma de caos social. Especialmente cuando el proceso de "formalización" será conducido por la administración de los estados que no están lejos de ser mafocracia. Exactamente como en el caso de la "importancia" de la democracia de estilo occidental, la importación de instituciones no tradicionales en un orden institucional complejo puede generar lo contrario de lo que se busca promover. El riesgo es caer en una forma de constructivismo social, proveniente del "exterior", por lo que es necesario manejar con cuidado algunas posibles prescripciones. Y el autor parece estar al tanto de las condiciones para el éxito de dicha política.

Sin embargo, a pesar de estos comentarios para mitigar el entusiasmo de algunos por las políticas que podrían inspirar este libro, solo podemos dar la bienvenida a la iniciativa del autor y su Instituto para la Libertad y la Democracia. Permitted destacar un aspecto crucial: El vínculo entre las instituciones y el desarrollo y De Soto ha hecho un trabajo útil: porque si parece arriesgado implementar políticas masivas de propiedad forzosa provenientes de la "campana de cristal", es cierto que la difusión del conocimiento y el debate iniciado fuera. La campana alrededor de las ideas de este libro, sin duda, ayudará a muchos a darse cuenta de dónde está la puerta de entrada a la pobreza. Debemos poder apreciar y compartir el valor de estas ideas, que son buenas, llamémoslas de nuevo, antes de imponerlas "desde arriba". En este sentido, tenga en cuenta que De Soto ha dado muchas conferencias en barrios pobres para difundir la palabra.

### **2.1.7 El origen de la informalidad en la propiedad**

Uno de los hechos más trascendentales en el Perú fue la expansión demográfica, éste hecho se convirtió en el acelerador de los factores causales que explican la presencia de la economía informal en el país. El proceso de urbanización de Lima y otras ciudades ha sido un evento significativo para la economía con la creación de pueblos jóvenes, asentamientos humanos, asociaciones, cooperativas de viviendas y barriadas, que a su vez crecieron de forma acelerada y generaron la demanda de servicios y obras públicas para atender las necesidades de la población y requerimientos de infraestructura urbana.

La característica común de este crecimiento urbano es que se desarrolló en la informalidad, el acceso a los terrenos o el uso dado fue realizado con el incumplimiento de las disposiciones de los marcos legales pertinentes.

Las principales causas se deben a las migraciones del campo a la ciudad, la centralización en las ciudades de la costa teniendo a Lima como ciudad capital, la ausencia de políticas estatales de promoción de la vivienda para los sectores populares, la desigualdad y pobreza del país, como consecuencia los derechos de propiedad sobre los terrenos ocupados no pudieron ser definidos ni reconocidos por el Estado.

Para 1990 se calculaba que en las principales ciudades del país, más de un millón y medio de viviendas se habían construido sobre terrenos cuya adquisición o uso se había realizado sin cumplir las disposiciones legales existentes. Los estudios realizados por COFOPRI en 1997 confirman que el número de viviendas existentes en asentamientos humanos, asociaciones y cooperativas de vivienda cuya condición es informal, superaron el millón y medio de predios.

### **2.1.8 El estado frente a la informalidad de la propiedad**

Antes de las reformas institucionales aplicadas en 1995, la propiedad informal había sido sometida bajo regímenes represores que luego derivaron en tolerantes, hasta que el Estado decidió intentar sin éxito la regularización y el otorgamiento de títulos de propiedad a favor de los sectores informales, los intentos por regularizar la propiedad de los sectores informales se acentuaron a partir del gobierno militar de Velasco. La Dirección General de Promoción Comunal Urbana del Ministerio de Vivienda, y luego el Sistema Nacional de Movilización Social (SINAMOS) asumieron la función de dar un tratamiento ordenado a los Asentamientos Humanos.

Se iniciaron procesos orientados a otorgar títulos de propiedad a invasiones que no cuidaron los estándares mínimos de seguridad jurídica para garantizar que los derechos otorgados no fueran luego impugnados por quienes vieron afectados sus derechos de propiedad al ser objeto de invasiones. En 1981 la Ley de Municipalidades, aprobada mediante Decreto Legislativo N° 051 transfirió del Poder Ejecutivo a las municipalidades provinciales la responsabilidad de realizar el saneamiento físico-legal y la titulación de los terrenos ocupados por Asentamientos Humanos. Además fueron autorizadas para planificar la creación y el desarrollo de nuevos asentamientos y prohibió el reconocimiento de nuevas invasiones, esto como respuesta al incremento de demanda de viviendas, así el Estado asumía a través de las municipalidades un rol promotor de acceso a los terrenos para vivienda, con el fin de organizar un crecimiento urbano ordenado. Paralelamente se dispuso como plazo límite para el reconocimiento y la titulación de las invasiones, a aquellas realizadas hasta 1978, con el fin de no permitir más invasiones, a pesar de ello, las invasiones siguieron produciéndose más allá de los plazos y la ley.

Posteriormente se mostraba la incapacidad del Estado para detener, controlar u ordenar las invasiones. Así, la Ley Orgánica de Municipalidades de 1984 extendió el plazo de reconocimiento

a las invasiones producidas hasta mayo de 1984; luego la Ley N° 24513 extendió dicho plazo hasta abril de 1986 y adjudicó nuevamente y de manera parcial las competencias al Poder Ejecutivo. Otras leyes extendieron el plazo de reconocimiento hasta octubre de 1993. Para el 2000 dicho plazo permite el reconocimiento de invasiones producidas hasta marzo de 1996, fecha en que entró en funciones la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), actualmente el plazo que permite el reconocimiento de las invasiones sólo hasta Diciembre del 2004.

Con la finalidad de atender la formalización de la propiedad, el Estado creó y adjudicó la responsabilidad de regularizar la propiedad, en los últimos sesenta años, a once organismos diferentes:

- La Corporación Nacional de Vivienda.
- La Oficina Nacional de Barriadas.
- La Oficina de Asistencia Técnica del Fondo Nacional de Salud y Bienestar Social.
- El Instituto Nacional de la Vivienda.
- La Junta Nacional de la Vivienda.
- El Organismo Nacional de Desarrollo de Pueblos Jóvenes.
- El Ministerio de Vivienda y Construcción.
- El Sistema Nacional de Movilización Social (SINAMOS).
- La Dirección General de Promoción Urbana del Ministerio de Vivienda y Construcción. La Dirección de Asentamientos No Regulados del Ministerio de Vivienda.
- Las Direcciones de Asentamientos Humanos Marginales de las municipalidades.

Estos organismos estatales crearon diferentes procesos dirigidos a regularizar la propiedad, sanear física y legalmente los terrenos, y otorgar títulos de propiedad a sus ocupantes. Cientos de documentos dirigidos a definir, reconocer y dar estabilidad a los derechos de propiedad fueron

otorgados, sin producir los efectos esperados, lo que responde a la carencia de mecanismos adecuados para crear un sistema de derechos de propiedad y a las concepciones ideológicas que no vinculaban los derechos de propiedad al crédito, la inversión y al desarrollo económico.

La ausencia de una economía de mercado y una clara concepción de ello, generó la falta de entendimiento de los gobiernos sobre la importancia de establecer un sistema de derechos de propiedad, las ideologías socialistas durante el gobierno militar y luego en las administraciones municipales de 1980, consideraron el otorgamiento de títulos de propiedad como una actividad proselitista y política, dirigida a establecer el lugar de residencia y vivienda de los poseedores informales, pero en el fondo orientada a obtener favores políticos por parte de los beneficiarios.

Esta visión de la propiedad generó que se otorgaran miles de títulos de propiedad, que en su mayoría resultaron documentos insuficientes para definir, declarar y dar estabilidad a los derechos de propiedad. Estos títulos fueron en muchos casos otorgados sobre propiedades privadas de terceros, en zonas donde los estándares de seguridad física de los terrenos eran mínimos, y en zonas arqueológicas; en otros casos se consignó información inconsistente con la realidad física de los predios o la identidad de los propietarios. Por tanto los títulos de propiedad no pudieron ser inscritos en los registros de la propiedad, ni ser empleados en actividades económicas.

No sólo el marco legal establecido por el Estado fue ineficiente para que la demanda de terrenos para fines urbanos fuera satisfecha sino que dicho marco regulatorio generó incentivos a favor de las invasiones de terrenos y, en los casos en que se intentó regularizar la propiedad, los títulos otorgados no contemplaron los requisitos mínimos para la creación de un sistema de derechos de propiedad que fuera la base para la generación de un mercado inmobiliario eficiente en el país.

## **Historia del Crédito**

### **2.1.9 Nacimiento de la Banca**

Mesopotamia, Los sacerdotes de Uruk fueron los primeros banqueros de que se tiene noticia, ya que el templo recibía los dones habituales y las ofrendas ocasionales de los jefes de la tribu, así como de particulares deseosos de obtener favor divino. Disponía de considerables recursos que hacía fructificar al conseguir préstamos. El templo prestaba cereales a interés de los agricultores y a los comerciantes de la región; igualmente ofrecía adelantos a los esclavos para redimirse y a los guerreros caídos prisioneros para ser libertados. Todas esas operaciones se efectuaban en especie, puesto que no existía todavía la moneda. “Bajo la III dinastía Ur (2294-2187 a. C., el comercio de la banca se desarrolla en toda Babilonia, por los dioses-banqueros, cuyas dos operaciones principales eran la recepción en depósitos y el préstamo. Como la economía babilónica no conocía la moneda numeraria, siguen siendo los cereales (la cebada) los que regularon la mayoría de los cambios. Al propio tiempo, el comercio de los metales se desarrolla; los lingotes de plata y oro circulan e incluso el producto de su valor tiende a disminuir: el oro que, bajo la III dinastía de Ur, valía 10 veces más que la plata, vale sólo seis veces más que en el reinado

de Hammurabi (1790-1750 A.C.), el Código de Hammurabi reglamentaba el préstamo y el depósito de mercancías y en él se hace mención por primera vez en la historia del contrato de comisión (Bauche 1978 - pp. 1-3).

### **2.1.10 Evolución del Crédito**

El poderío de los mercaderes y los banqueros italianos, por su parte, había alcanzado su apogeo a mediados del siglo XVI y se fundamentaba sobre antiguas bases medievales, las cuales significaron una adaptación a los fundamentos filosóficos de la economía y de la política. A los

banqueros, lo único que les interesaba era beneficiarse del sistema para desarrollar sus actividades, entre ellas las de préstamo con interés. En Francia, el comercio marítimo y colonial atravesaba un momento de gran prosperidad: para favorecer su desarrollo, la monarquía crea las grandes compañías anónimas, como es el caso de las Indias Orientales y Occidentales. La paradoja histórica requiere, en efecto, que la prohibición de la usura se aplique con rigor a las operaciones de comercio, haciéndolas más difíciles, cuando se trata de redondear las tierras patrimoniales, se llegue a un acuerdo local o familiar. Pues esta burguesía letrada sabe perfectamente cómo esquivar las prohibiciones cuando, por ejemplo, concede un buen préstamo con un acuerdo de venta retroactivo sobre una tierra, con la esperanza de recuperar la tierra en cuestión si el prestatario, generalmente un pequeño campesino, no puede hacer frente a la deuda. Los ejemplos de este tipo de prácticas abundan en todas las provincias de Francia desde el siglo XVI hasta principios del siglo XX. Préstamos para simiente, préstamos de empalme entre dos cosechas, préstamos para ganado o aperos de labranza, las obligaciones de recobro implican la presencia local, de ahí, que exista una atomización de las fuentes de crédito. La mediocridad de las perspectivas económicas en Francia está íntimamente ligada a la escasa formación de los comerciantes y fabricantes, a su retraso en la ciencia de los negocios, a su reticencia al empleo de los medios de pago y de crédito. (Gelpi y Julien -1998) (pp. 97-100).

#### **2.1.11 Acceso al crédito**

La formalización supone darle a la propiedad no solamente un valor de uso sino también un valor de intercambio. Los títulos formalizados elevan el valor de mercado de las viviendas que pueden ser transadas sin restricciones. La seguridad legal que ofrece la propiedad formalizada permite que ella pueda ser utilizada para cumplir el requisito de garantías hipotecarias, o

simplemente, el de garantía genérica o, incluso, el de domicilio, exigido en las diferentes operaciones de crédito a las que pretenda acceder el propietario formalizado.

### **2.1.12 Importancia del crédito en el Perú**

Cuando no hay acceso al crédito el consumo de las familias y la inversión de las empresas debe financiarse con los ingresos de cada periodo. Esto puede generar inconvenientes a las familias peruanas cuando los ingresos son muy variables y no son constantes y sostenibles.

El uso responsable que una persona puede darle al crédito facilita realizar gastos de consumo, los cuales impulsan a la economía estimulando luego la productividad y dinamizando la economía, cómo la “Teoría General del empleo, el interés y el dinero” de John Maynard Keynes indicaba. Además de estimular la inversión, el cuál es la redistribución de nuestros ingresos con la intención de generar más capital mediante la productividad marginal que es impulsada por la inversión.

Sin embargo, el monto de financiamiento que tiene una familia, una empresa o una economía recibe tiene una relación directa con su capacidad de pagar deudas.

Por eso justamente el crédito en el Perú es aún pequeño, representando el 21% del PIB en el sector privado<sup>6</sup>, lo que nos indica que existe aún mucho margen para el crecimiento del crédito en el Perú.

A pesar de nuestro bajo crecimiento, es importante que el crecimiento del crédito, aunque modesto, crezca siempre a un ritmo moderado ya que representa continuidad y estabilidad en cuanto a sus proyecciones de crecimiento. Aunque cuando el crédito crece más rápido que la capacidad de generar ingresos, esto aumenta el riesgo de no poder pagar los préstamos, ya que si las personas van a comenzar a prestarse más dinero de lo que pueden pagar, al momento de vencerse su deuda, estos no tendrán un sustento con qué pagar su deuda lo que llevará a que la persona pierda el bien

---

<sup>6</sup> Proyección Institucional del Crédito, BCRP, 2009.

que avaló, cómo las hipotecas y lo que genere al final es una burbuja inflacionaria que desestabilice la economía a nivel macro y posteriormente envíe al país en una crisis económica cómo lo que sucedió en Estados Unidos en el año 2008.

Las tasas de interés que se le imponen de manera contractual y voluntaria a un cliente mediante un contrato de mutuo acuerdo, están establecidas al riesgo que cada cliente representa según sus condiciones económicas, sociales y laborales.

### **2.1.13 Los créditos Hipotecarios**

Dentro de nuestro sistema financiero peruano, son aquellos que representan una menor tasa de interés anual, ya que estos tienen un aval que respalda el crédito en caso de no cumplir con las cuotas establecidas. Esto se da debido a que al momento de sacar un crédito que está respaldado con un Título de Propiedad de un determinado bien, este inmediatamente es una garantía directa que compensa de manera satisfactoria la pérdida del Banco en caso de omisión del pago de las cuotas.

Este es un punto interesante a tomar en cuenta debido a que también respaldar un título de propiedad cómo garantía nos brinda las facilidades de poder acceder a créditos con la menor tasa de interés posible y también nos facilita el no tener mucho historial crediticio para poder acceder a un crédito, siempre y cuando nuestro título de propiedad compense las pérdidas estimadas por la entidad financiera.

### **2.1.14 Determinantes de los costos del crédito**

Para determinar el costo de un crédito se toman en cuenta muchos factores importantes, comenzando por el aval financiero que respalde las probables pérdidas que tenga la entidad

financiera, ya que mientras más alto sea el riesgo, el costo del crédito será más alto, teniendo una relación directa entre ambas variables, siendo algunas determinantes de los costos de crédito lo siguiente:

- Costo de Financiamiento: Tasa de interés pagada a los depósitos y otras fuentes.
- Costos Operativos: Costos asociados a la colocación de fondos.
- Riesgo Crediticio: Prima exigida en función al riesgo de la persona o empresa.
- Utilidad Esperada: Medida como una proporción de capital de la institución financiera.

Todos estos costos son los que determinan el costo final del crédito, ya que cómo Von Bohm-Bawerk decía “El precio del dinero está reflejado en el interés que este tiene”<sup>7</sup>, teniendo todas estas referencias previas, los costos del crédito al final son determinados dentro de la tasa de interés que al final es definida de manera voluntaria mediante un contrato de mutuo acuerdo, en dónde según las proyecciones del Acreedor y Deudor ambos salgan beneficiados.

Dentro de la distribución de los créditos que existen en el Perú, se estima que el 13% son Créditos Hipotecarios, lo que nos demuestra que a pesar que el crédito hipotecario representa una baja tasa de interés, nos lleva a pensar que muchas personas no acceden a este tipo de crédito debido a que no cumplen el requisito esencial que es el de tener un título de propiedad que respalde nuestro crédito y esto está directamente relacionado con la informalidad en cuanto a títulos de propiedad que hay en nuestro país, problema que nos limita a desarrollarnos económicamente a los peruanos y que nos mantiene estancados dentro de nuestras limitantes económicas de siempre.

---

<sup>7</sup> “Capital e interés: Historia y crítica de las teorías sobre el interés”, Eugene Von Bohm-Bawerk.

## **2.2 MARCO CONCEPTUAL**

### **2.2.1 Derechos de Propiedad**

Es el derecho a disfrutar y disponer del activo de manera plena y exclusiva, dentro de los límites y con el cumplimiento de las obligaciones establecidas por el sistema legal. La facultad de disfrute consiste en poder utilizar el bien, la facultad de disposición consiste en poder realizar actos jurídicos, es decir, en la transferencia de la propiedad del activo o en la constitución de derechos reales sobre el activo. El derecho de propiedad se define como elástico, ya que puede ser privado temporalmente de la facultad de disfrute y disposición del bien, pero tan pronto como cesa la causa que lo limita, recupera completamente su función. Los límites de los derechos de propiedad solo pueden ser impuestos por la ley.<sup>8</sup>

### **2.2.2 Crédito**

Un crédito es una operación de financiación donde ‘acreedor’ (por lo general un intermediario financiero), presta una cierta cantidad de dinero a un ‘deudor’, quien a partir de ese momento, se compromete a retornar el monto solicitado en el tiempo previamente estipulado más los intereses.

*Un préstamo hipotecario.* Es una hipoteca que está garantizada por una hipoteca sobre una propiedad. En la práctica, el banco que otorga el préstamo, además de verificar la posibilidad real

---

<sup>8</sup> Por una parte los límites establecidos por el interés público, como la expropiación de activos de propiedad privada para intereses públicos, solo en los casos previstos por la ley; la requisición, privación temporal de un bien; Servidumbres públicas, restricciones impuestas a la propiedad privada en beneficio de un bien público. También aquellas limitaciones establecidas por el interés privado, como la regulación sobre inyecciones, el propietario debe tolerar inyecciones provenientes de fondos cercanos, cuando no excedan la tolerancia normal; la disciplina en distancias entre edificios, en la construcción de una obra o en la plantación de árboles en su propio terreno, el propietario debe calcular una distancia de al menos 3 metros; La disciplina en luces y vistas, las luces son aberturas que permiten el paso de la luz, las vistas son aberturas donde es posible mirar hacia afuera.

del prestatario de pagar las cuotas (analizando sus últimos comprobantes de pago, el tipo de trabajo y los recursos financieros disponibles), está protegido gracias a la garantía hipotecaria sobre las propiedades de Propiedad del prestatario. La garantía para el banco consiste en el hecho de que si aquellos que han firmado la hipoteca ya no pueden pagarla, usted tiene el derecho de expropiar la propiedad hipotecada y venderla en la subasta para recuperar el préstamo prestado.

### **2.2.3 Hipoteca**

La hipoteca es un derecho real de garantizar la propiedad de otra persona, creada para actuar como una garantía de un crédito, en este caso una hipoteca.

La hipoteca como garantía debe registrarse en una propiedad que puede ser propiedad de: Prestatario (por ejemplo, en el caso de un préstamo para reestructuración o por liquidez), Vendedor (por ejemplo, en el caso en que la propiedad se encuentra en venta) o de un tercero llamado "prestamista hipotecario externo"

La hipoteca debe estar registrada en Registros Públicos en la localidad donde se encuentra la propiedad hipotecada.

### **2.3 ANTECEDENTES EMPÍRICOS DE LA INVESTIGACIÓN (ESTADO DEL ARTE)**

En nuestra región no existen investigaciones parecidas a la presente, sin embargo en la Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa encontramos un antecedente muy importante.

“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”

En esta investigación la autora se propone, determinar las reformas institucionales necesarias para la creación de un sistema de derechos de propiedad en el Perú, las características de tenencia de vivienda en los Asentamientos Humanos de Cono Norte en la ciudad de Arequipa, las características del factor social en el que viven los hogares de los Asentamientos Humanos de Cono Norte en la ciudad de Arequipa.

Así mismo, después de realizar una exhaustiva encuesta llegó a las siguientes conclusiones: En las últimas décadas ha sido necesario la aplicación de una serie de reformas institucionales y el desarrollo de un marco legal adecuado que permitiera la creación de derechos de propiedad en el Perú; el Estado creó y puso en funcionamiento al menos 11 organismos que regulen la informalidad de la propiedad hasta la creación de COFOPRI, que fue el único órgano encargado de la formalización de desde su creación en 1996, actualmente COFOPRI se encuentra formalizando predios que quedaron pendientes y tienen como fecha límite Diciembre del 2004 y se desempeña como asesor técnico para los procesos de formalización de las Municipalidades Provinciales, previo acuerdo entre ambas entidades.

La mayor parte de los hogares encuestados en los Asentamientos Humanos de Cono Norte de la ciudad habitan su vivienda por más de 11 años, y el régimen de tenencia de la mayoría de los hogares es propia por invasión, con los años el 34% de los hogares cuenta con título de propiedad registrado y el 19% no cuenta con título, la otra parte de los hogares viene habitando su vivienda durante los últimos 10 años, con un régimen de vivienda en su mayoría propia totalmente pagada, siendo el 28% de las viviendas tituladas y un 22% no tituladas

Finalmente, los resultados del trabajo de campo confirman en gran medida la hipótesis alterna, brindando una figura matizada y sólida, la formalización de la propiedad mantiene una relación directa con el nivel de vida de los hogares de los Asentamientos Humanos encuestados en Cono Norte en la ciudad de Arequipa, siendo así que 88 las viviendas que cuentan con título de propiedad muestran niveles más altos de consolidación que las viviendas no tituladas, y un nivel de vida mayor en comparación de los hogares que no tienen título

Esta tesis reviste de mucha utilidad ya que analiza tanto los derechos de propiedad como el nivel de vida.

### 3 ANALISIS Y PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

#### 3.1 RESULTADO DE LOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS

##### 3.1.1 Personas que entienden, qué es un título de propiedad.

Como se aprecia los resultados en la Tabla 3, existe un mayor número de personas que conocen qué es un título de propiedad, siendo estas 284 personas de un total de 381 personas encuestadas, a diferencia de 97 personas que no conocen qué es un título de un total de 381 personas encuestadas en la Margen Derecha del distrito de Santiago de la provincia del Cusco.

*Tabla 2*  
*Personas que entienden, qué es un título de propiedad.*

<b>Personas que entienden, qué es un título de propiedad.</b>		
	<i>f</i>	<i>%</i>
SI	284	74.54%
NO	97	25.45%
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Elaboración propia*

Se observa los resultados en la Figura 2 que el 74.54% de la población en la Margen Derecha del distrito de Santiago de Cusco, sí conocen, qué es un título de propiedad, representando la mayor parte de la muestra, mientras el 25.45% tienen desconocimiento sobre qué es un título de propiedad.

Esto expresa que aún hay una considerable parte de la población en zonas vulnerables de nuestra ciudad del Cusco que desconocen sobre qué es un título de p

## 4 ANALISIS Y PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

### 4.1 RESULTADO DE LOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS

#### 4.1.1 Personas que entienden, qué es un título de propiedad.

Como se aprecia los resultados en la Tabla 3, existe un mayor número de personas que conocen qué es un título de propiedad, siendo estas 284 personas de un total de 381 personas encuestadas, a diferencia de 97 personas que no conocen qué es un título de un total de 381 personas encuestadas en la Margen Derecha del distrito de Santiago de la provincia del Cusco.

*Tabla 3*  
*Personas que entienden, qué es un título de propiedad.*

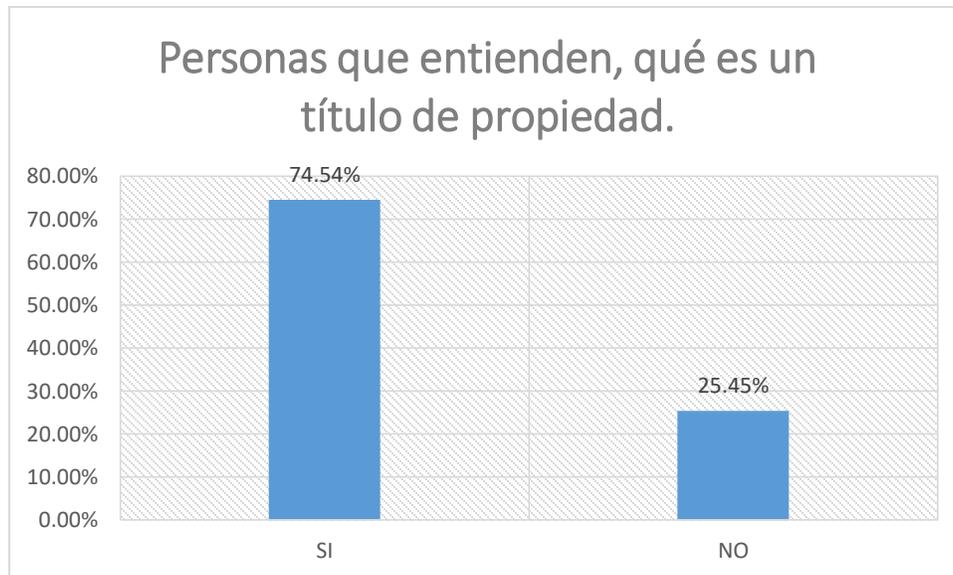
<b>Personas que entienden, qué es un título de propiedad.</b>		
	<i>f</i>	<i>%</i>
SI	284	74.54%
NO	97	25.45%
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Elaboración propia*

Se observa los resultados en la Figura 2 que el 74.54% de la población en la Margen Derecha del distrito de Santiago de Cusco, sí conocen, qué es un título de propiedad, representando la mayor parte de la muestra, mientras el 25.45% tienen desconocimiento sobre qué es un título de propiedad.

Esto expresa que aún hay una considerable parte de la población en zonas vulnerables de nuestra ciudad del Cusco que desconocen sobre qué es un título de propiedad.

*Ilustración 1*  
*Personas que entienden, qué es un título de propiedad.*



*Fuente: Elaboración propia.*

En un inicio existió la propiedad común como primera forma de superar la escasez de materias primas y recursos naturales, posteriormente estas relaciones colectivas debían ser reguladas por los mismos interesados, reconociéndose de esta forma la propiedad privada.-

El ser humano desde épocas antiguas ha tenido un afán de adquirir, como una expresión de supervivencia y para el pleno desarrollo de su personalidad.

Para la existencia de una sociedad organizada surgió la necesidad de un estado, por cuanto la propiedad requiere ser protegida frente a los demás, significa que el estado gobierna, pero no posee y por tanto no puede apropiarse de las pertenencias de los ciudadanos y violar sus derechos personales.

(Mendoza, 2013), Por otro lado, uno de los primeros acercamientos a la figura de la propiedad es atribuida al profesor alemán Murswiek, el cual distinguía entre lo propio y ajeno. Esta aproximación intuitiva quiere decir que cuando uno sale a la calle y ve diversos objetos, no lo

presumirá suyo, sino que asumirá que es propiedad de otro sujeto. En función de ello en principio no podrá usar, disfrutar o disponer de aquellos.

Un título de propiedad es un documento legal que avala la titularidad de un determinado bien hacia una persona, teniendo esta la potestad de beneficiarse de la manera en que más le convenga.

Pero también existe un porcentaje de encuestados que desconocen sobre lo que es un título de propiedad y esas personas justamente son las que tienen más limitaciones para poder salir de su situación vulnerable, por lo cual los gobiernos locales deberían de enfocarse más en la sensibilización y capacitación a estas personas, para que puedan conocer los beneficios de contar con un título de propiedad y de esa manera poder reducir la informalidad y poder brindar mayores oportunidades para que las personas se desarrollen de manera adecuada.

*¿Qué entiende usted por un título de propiedad?*

- a) Es un comprobante de pago sobre la compra de un inmueble
- b) Es un documento que detalla las características de un bien
- c) Es un permiso que otorga el estado para la construcción de un inmueble
- d) Es un documento que tiene la función de demostrar que una persona es titular de un bien.

#### **4.1.2 Personas que conocen los requisitos para poder acceder a un título de propiedad.**

Como se aprecia los resultados en la Tabla 4, existe un menor número de personas que conocen los requisitos para poder acceder a un título de propiedad, siendo estas 78 personas de un total de 381 personas encuestadas, a diferencia de 303 personas que no conocen los requisitos para poder acceder a un título de propiedad de un total de 381 personas encuestadas en la Margen Derecha del distrito de Santiago de la provincia del Cusco.

*Tabla 4*  
*Personas que conocen los requisitos para poder acceder a un título de propiedad.*

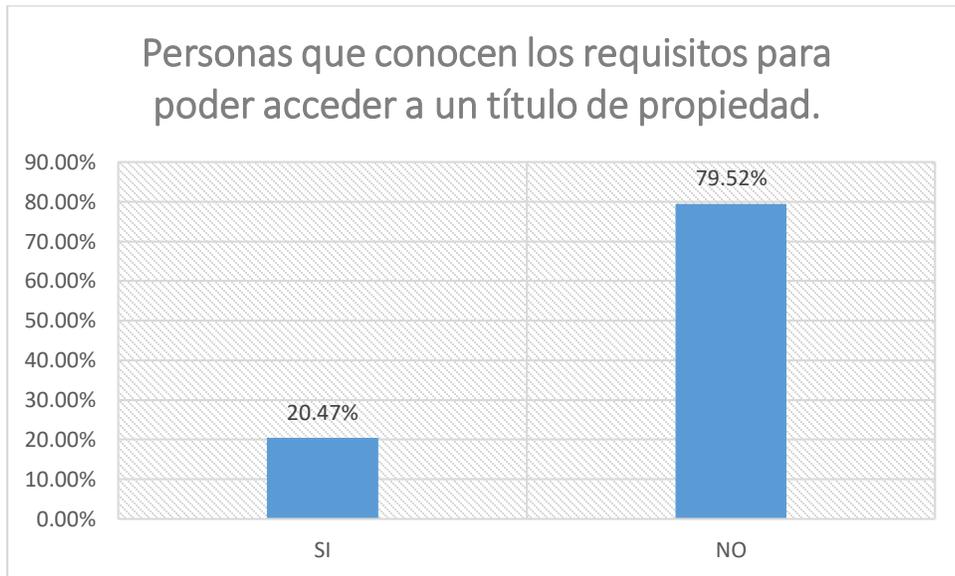
<b>Personas que conocen los requisitos para poder acceder a un título de propiedad.</b>		
	<i>f</i>	<i>%</i>
SI	78	20.47%
NO	303	79.52%
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Elaboración propia*

Se observa los resultados en la Figura 3 que el 20.47% de la población de la Margen Derecha del distrito de Santiago de Cusco, sí conocen los requisitos para poder acceder a un título de propiedad, representando la menor parte de la muestra, mientras el 79.52% tienen desconocimiento sobre qué es un título de propiedad.

Esto expresa que la mayor parte de las personas de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, tiene desconocimiento de cuáles son los requisitos para poder acceder a un título de propiedad.

*Ilustración 2*  
*Personas que conocen los requisitos para poder acceder a un título de propiedad.*



*Fuente: Elaboración propia*

### *De la posesión a la propiedad*

Conforme con el artículo 896 del Código Civil: “La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”. Ahora bien, quien es poseedor de un inmueble que por alguna razón no cuenta con un título de propiedad, puede ceder este derecho a otro a título oneroso. Esto se denomina usualmente “venta de la posesión”. Aunque esto signifique “adquirir un predio sin sanear”, esta modalidad de transferencia inmobiliaria viene aumentando, al existir muchos poseedores que carecen de la suficiente documentación, o esta no tiene la debida formalidad para acceder al registro, y ser reconocidos como propietarios de forma excluyente frente a otros.

**El derecho hereditario:** Es el conjunto de normas jurídicas que establecen la capacidad de heredar, el modo o forma de heredar y determina la sucesión hereditaria para después del fallecimiento, dentro de este derecho se encuentra el testamento, como documento en el que se plasman las formas de heredar.

*El Testamento:* Es aquel documento o instrumento jurídico por el cual se dispone y ordena la sucesión de las personas para después de su muerte. El testamento como documento formal, es absolutamente personal, formal y solemne, por lo que la forma y requisitos establecidos por la ley son imprescindibles para que sea válido. La idea que suelen tener es que el viudo o viuda se quede con los mayores derechos posibles, y en particular que pueda seguir disfrutando de la casa o de los bienes mientras viva, y que después pase a sus hijos por partes iguales.

*Constancia de posesión:* Es aquel documento en el cual una persona puede respaldar su derecho a poseer un bien, justificado en la posesión de ese bien durante un tiempo determinado, Locke decía que si un bien no tiene dueño alguno y una persona posee ese bien durante un tiempo determinado y lo trabaja, este inmediatamente tiene el derecho a poseer ese bien, ya que al ejercer su trabajo se gana el derecho de excluir a los demás de poder usurparlo.

La constancia de posesión está basado y respaldado por la ley, siempre y cuando el terreno o bien no haya tenido un dueño alguno o no sea un área protegida por el Estado.

En la Ilustración N° 03, se observa que la mayoría de los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, no tienen idea de cuáles son los requisitos para poder acceder a un título de propiedad, demostrándonos que la mayoría tiene desconocimiento sobre los derechos de propiedad y que esto de una manera está contrastado con la situación de informalidad en que la mayoría de estos pobladores vive.

*De la siguiente lista, marque con una (X) cuales son requisitos para poder acceder a un título de propiedad*

- a) Contrato de compra (Escritura pública)
- b) Testamento
- c) Constancia de posesión

- d) Registro en SUNAT
- e) Copia literal otorgada por registros públicos

#### **4.1.3 Personas que conocen cuál es aquel bien que por mandato del estado no puede ser privatizado – Subsuelo.**

Como se aprecia los resultados en la Tabla 5, existe un mayor número de personas que conocen cuál es el bien que por mandato estatal no puede ser privatizado, siendo estas 306 personas de un total de 381 personas encuestadas, a diferencia de 75 personas que no conocen cuál es el bien que por mandato estatal no puede ser privatizado, de un total de 381 personas encuestadas en la Margen Derecha del Distrito de Santiago de la Provincia del Cusco.

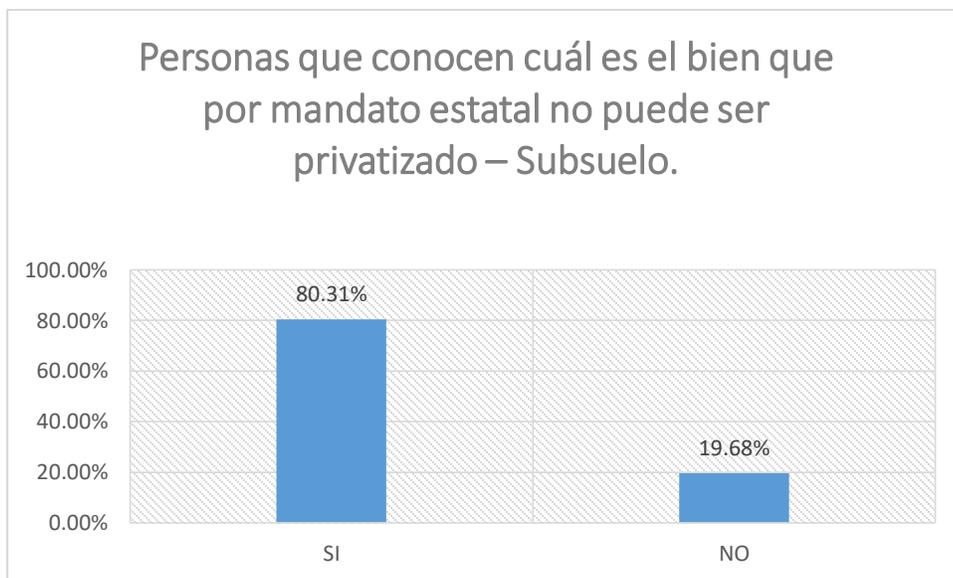
*Tabla 5*  
*Personas que conocen cuál es el bien que por mandato estatal no puede ser privatizado – Subsuelo.*

<b>Personas que conocen cuál es el bien que por mandato estatal no puede ser privatizado – Subsuelo.</b>		
	<i>f</i>	<i>%</i>
SI	306	80.31%
NO	75	19.68%
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Elaboración propia*

Se observa los resultados en la Figura 4 que el 80.31% de la población en la Margen Derecha del Distrito de Santiago de Cusco, sí conocen cuál es el bien que por mandato estatal no puede ser privatizado, representando la mayor parte de la muestra, mientras el 19.68% tienen desconocimiento sobre el bien que no puede ser privatizado.

*Ilustración 3*  
*Personas que conocen cuál es el bien que por mandato estatal no puede ser privatizado – Subsuelo.*



*Fuente: Elaboración propia*

En el Perú, la propiedad del subsuelo es un derecho distinto a la propiedad del suelo, tanto en el plano legal como en la práctica son dos derechos independientes. El propietario de la superficie (el suelo) no es propietario del subsuelo, es decir de lo que hay bajo sus pies, que eventualmente pudiera ser una riqueza natural, minerales, petróleo o gas. De allí, que a modo de reflexión irónica, esa realidad se ha expresado en la pregunta: ¿Cuál es la diferencia entre una persona que encuentra petróleo en Texas y una persona que encuentra petróleo en Talara? La respuesta, clara e incontrastable es que en Texas esa persona es rica, en Talara esa persona es pobre, por cuanto en el Perú el Estado es dueño del subsuelo y sus riquezas, así estén bajo la casa de cualquier ciudadano. El Código Civil en el Perú, consagra esa situación de división irracional de la

propiedad. En su artículo 954° establece que “La propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales”. Esto quiere decir que si eres propietario, sólo que no de los posibles recursos naturales que se hallen en él. Esta disposición legal, es conveniente precisarlo, es concordante con lo dispuesto por la Constitución Política del Perú que aplicando el criterio de propiedad estatal del subsuelo, establece en su artículo 66° que “Los recursos naturales, renovables y no renovables, son patrimonio de la nación. El Estado es soberano en su aprovechamiento”. Ambos instrumentos normativos son expresión de la doctrina jurídica denominada “Sistema Dominalista del Estado o de Dominio Inminente del Estado”, en el cual el Estado afirma, a priori, que es propietario del subsuelo.

En la Ilustración N° 04 se puede observar que la mayoría de los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, saben que el subsuelo no se puede privatizar y eso pertenece al Estado, esto es algo importante ya que condiciona las pretensiones que los pobladores tienen respecto a sus terrenos, ya que de encontrarse algún bien del subsuelo que se pueda explotar, saben que el Estado tendrá la potestad legal de poder intervenir dentro de su propiedad y de esa manera ejercer de manera legal sus derechos al subsuelo.

*De la siguiente lista marque ¿cuál es aquel bien que por mandato del estado los ciudadanos no pueden privatizar?*

- a) Terrenos
- b) Inmuebles
- c) Subsuelo
- d) Hectáreas de cultivo

#### 4.1.4 Personas que conocen todas las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad.

Como se aprecia los resultados en la Tabla 6 , existe un menor número de personas que conocen todas las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad, siendo estas 166 personas de un total de 381 personas encuestadas, a diferencia de 215 personas que no conocen todas las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad, de un total de 381 personas encuestadas en la Margen Derecha del Distrito de Santiago de la Provincia del Cusco.

*Tabla 6*  
*Personas que conocen todas las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad.*

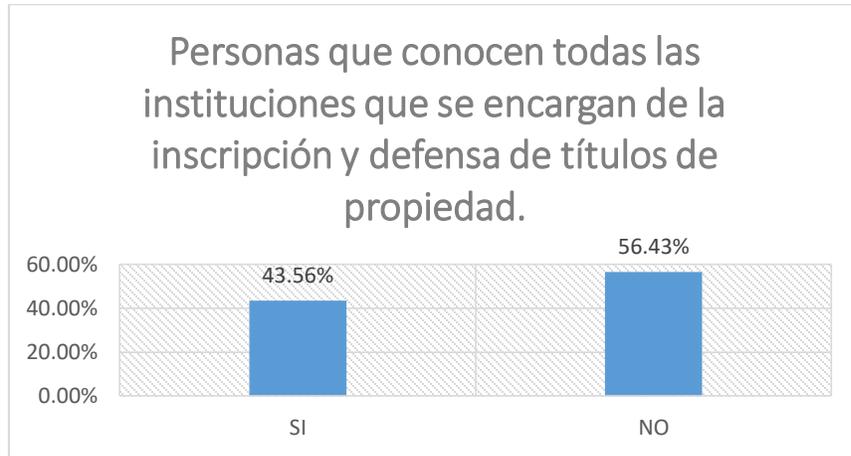
<b>Personas que conocen todas las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad.</b>		
	<i>f</i>	<i>%</i>
SI	166	43.56%
NO	215	56.43%
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Elaboración propia*

Se observa los resultados en la Figura 5 que el 43.56% de la población de la Margen Derecha del distrito de Santiago de Cusco, sí conocen todas las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad, representando la menor parte de la muestra, mientras el 56.43% tienen desconocimiento sobre todas las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad.

*Ilustración 4*

*Personas que conocen todas las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad.*



*Fuente: Elaboración propia*

La SUNARP es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema.

**BASE LEGAL:** Mediante Ley N° 26366, se crea el Sistema de Nacional de Registros Públicos, y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP, y por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, se aprueba el Estatuto de la SUNARP.

El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI fue creado en 1996 mediante el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, como un organismo rector máximo, encargado de diseñar y ejecutar de manera integral y comprensiva el Programa de Formalización de la Propiedad a nivel nacional, centralizando sus competencias y toma de decisiones con esta finalidad.

Mediante la Ley N° 28923 (Publicada: 08.12.2006), Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, COFOPRI asumió las funciones de ejecución, de manera directa, de los procedimientos de saneamiento físico legal, y la titulación de predios urbanos, a nivel nacional, ubicados en posesiones informales, de manera excepcional, por un periodo de tres años (hasta diciembre de 2009). Asimismo, se estableció que COFOPRI llevaría a cabo, por encargo de las municipalidades provinciales, los procesos de Prescripción Adquisitiva de Dominio y Tracto Sucesivo, a los que hubiera lugar.

A través de la Segunda Disposición Transitoria de la Ley N° 29320 (Publicada: 11.02.2009) fue prorrogada la vigencia del régimen temporal extraordinario por dos años adicionales (hasta diciembre de 2011), la cual fue ampliada por la Ley N° 29802 (Publicada: 01.11.2011) por cinco años más (hasta diciembre de 2016).

Mediante el artículo 12 de la Ley N° 30513 “Ley que establece disposiciones para el financiamiento de Proyectos de Inversión Pública y dicta otras medidas prioritarias” se establece la prórroga de la vigencia del artículo 2 de la Ley N° 28923 (hasta el 31 de diciembre de 2017).

Asimismo, de conformidad con la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30711, publicada el 29 diciembre 2017, se amplía el plazo a que se refiere el artículo 2 de la Ley 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, por un periodo de 4 años, el cual concluye el 31 de diciembre de 2021.

De acuerdo al Decreto Legislativo N° 1202 (Publicada: 23.09.2015), que modifica al Decreto Legislativo N° 803, COFOPRI ejecutará de oficio y de manera progresiva la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda, a través de los programas de adjudicación de lotes de vivienda sobre terrenos estatales desocupados u ocupados por poblaciones, cuya posesión se haya iniciado desde el 01 de enero de 2005 hasta el 24 de noviembre de 2010.

Cómo se observa en la Ilustración N°05, la mayoría de los pobladores de la Margen Derecha desconoce las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad, demostrándonos que tienen desconocimiento sobre estas instituciones, lo que se ve contrastado con la realidad de la situación en que se encuentran sus propiedades, siendo la mayoría informales, no teniendo un título que le avale de que sus propiedades son suyas, solo teniendo certificados de posesión que les brinda su A.P.V. o en algunos casos no teniendo documento alguno, ya que solo ejercen posesión y hasta invasión de algún bien, lo que les condiciona a vivir en constante preocupación de desalojo, por eso es importante que las autoridades y instituciones se preocupen por sensibilizar e informar a la población de la Margen Derecha del Distrito de Santiago a conocer las Instituciones que se encargan de velar por la inscripción y defensa de los títulos de propiedad.

*De las siguientes alternativas. ¿Cuáles son las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de títulos de propiedad?*

- a) SUNAT
- b) SUNARP
- c) COFOPRI
- d) COPESCO
- e) INDECOPI

#### **4.1.5 Personas que conocen la ubicación de las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad.**

Como se aprecia los resultados en la Tabla 7, existe un menor número de personas que conocen la ubicación de las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad, siendo estas 112 personas de un total de 381 personas encuestadas, a diferencia de 269

personas que no conocen la ubicación de las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad, de un total de 381 personas encuestadas en la Margen Derecha del Distrito de Santiago de la Provincia del Cusco.

*Tabla 7*  
*Personas que conocen la ubicación de las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad.*

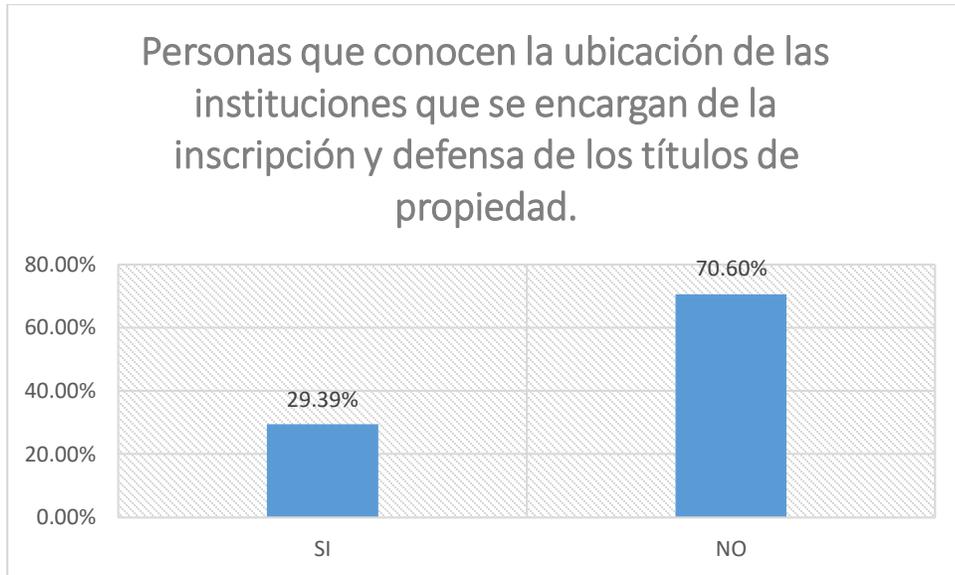
<b>Personas que conocen la ubicación de las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad.</b>		
	<i>f</i>	<i>%</i>
SI	112	29.39%
NO	269	70.6%
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Elaboración propia*

Se observa los resultados en la Figura 6 que el 29.39% de la población de la Margen Derecha del distrito de Santiago de Cusco, sí conocen la ubicación de las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad, representando la menor parte de la muestra, mientras el 70.6% tienen desconocimiento sobre las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad.

### Ilustración 5

*Personas que conocen la ubicación de las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad.*



*Fuente: Elaboración propia*

Es importante conocer la ubicación de las instituciones encargadas de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad, ya que les facilita el acceso para poder realizar cualquier trámite para el momento en que tengan que formalizar sus títulos de propiedad, en la Margen Derecha del Distrito de Santiago se puede observar que la mayoría de los pobladores no conocen la ubicación de estas instituciones, lo que nos indica que no están interesados y tienen un desconocimiento sobre estas instituciones, dificultando su accesibilidad al momento de querer realizar un trámite, por lo que sería conveniente socializar y facilitar las direcciones de estas instituciones para facilitar el acceso a sus servicios en caso lo requiera algún poblador de la Margen Derecha del Distrito de Santiago.

#### **4.1.6 Personas que conocen las plataformas web de las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad.**

Como se aprecia los resultados en la Tabla 8, existe un menor número de personas que conocen las plataformas web de las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos

de propiedad, siendo estas 160 personas de un total de 381 personas encuestadas, a diferencia de 221 personas que no conocen las plataformas web de las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad, de un total de 381 personas encuestadas en la Margen Derecha del Distrito de Santiago de la Provincia del Cusco.

*Tabla 8*  
*Personas que conocen las plataformas web de las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad.*

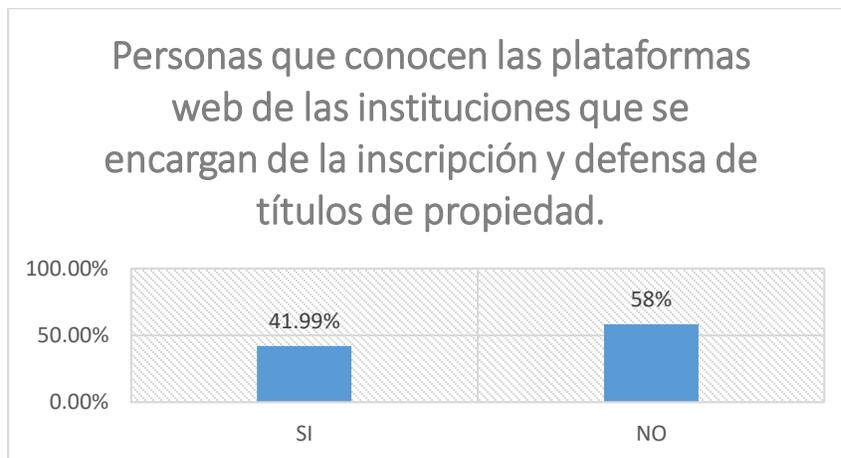
<b>Personas que conocen las plataformas web de las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad.</b>		
	<i>f</i>	<i>%</i>
SI	160	41.99%
NO	221	58.01%
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Elaboración propia*

Se observa los resultados en la Figura 7 que el 41.99% de la población de la Margen Derecha del distrito de Santiago de Cusco, conocen las plataformas web de las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad, representando la menor parte de la muestra, mientras el 58% tienen desconocimiento sobre las plataformas web de las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad.

### Ilustración 6

*Personas que conocen las plataformas web de las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de los títulos de propiedad.*



*Fuente: Elaboración propia*

La posibilidad de realizar diversos trámites desde la comodidad de tu hogar y de forma gratuita, son los beneficios que te otorga la plataforma virtual “Consultas en Línea” de COFOPRI, servicio que sin la ayuda de tramitadores o intermediarios, te ayuda a saber el estado del proceso de formalización de tu predio y el curso que lleva tu trámite o expediente.

Para acceder a esta plataforma de la manera las ágil y sencilla, solo se tiene que el portal web [www.cofopri.gob.pe](http://www.cofopri.gob.pe)

Este servicio permite consultar el estado de formalización del predio o la situación de tu expediente, entre sus funcionalidades te permite buscar la información por departamento, provincia, distrito y pueblo.

En la Ilustración N°07, se observa que la gran mayoría de pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, no tiene conocimiento sobre las plataformas web de las instituciones que velan por el registro y seguridad de los títulos de propiedad, lo que también limita su capacidad de poderse informar sobre los procesos de formalización de sus propiedades.

*Estas instituciones cuentan con una plataforma web especializada para poder llevar a cabo sus servicios al público vía online?*

- a. COFOPRI ..... SI ( ) NO ( )  
DESCONOCE ( )
- b. SUNARP ..... SI ( ) NO ( )  
DESCONOCE ( )

**4.1.7 Personas que conocen que el contar con un título de propiedad evita el uso de este por terceros.**

Como se aprecia los resultados en la Tabla 9, existe un mayor número de personas que conocen que el contar con un título de propiedad evita el uso de este por terceros, siendo estas 226 personas de un total de 381 personas encuestadas, a diferencia de 155 personas que no conocen que el contar con un título de propiedad evita el uso de este por terceros, de un total de 381 personas encuestadas en la Margen Derecha del Distrito de Santiago de la Provincia del Cusco.

*Tabla 9  
Personas que conocen que el contar con un título de propiedad evita el uso de este por terceros.*

<b>Personas que conocen que el contar con un título de propiedad evita el uso de este por terceros.</b>		
	<i>f</i>	<i>%</i>
SI	226	59.31%
NO	155	40.68%
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

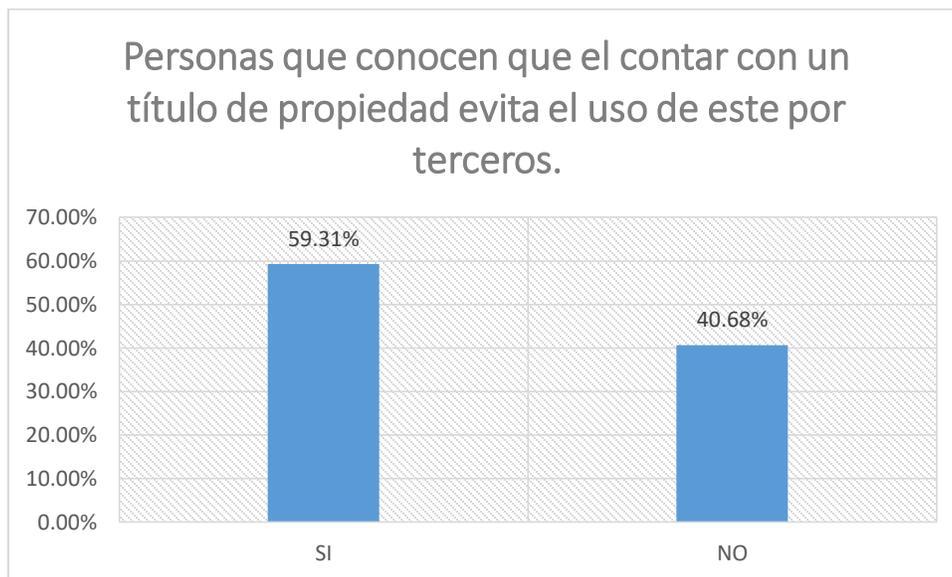
*Fuente: Elaboración Propia*

Se observa los resultados en la Figura 8 que el 59.31% de la población en la Margen Derecha del Distrito de Santiago de Cusco, sí conocen que el contar con un título de propiedad evita el uso

de este por terceros, representando la mayor parte de la muestra, mientras el 40.68% tienen desconocimiento sobre que, el contar con un título de propiedad evita el uso de este por terceros.

*Ilustración 7*

*Personas que conocen que el contar con un título de propiedad evita el uso de este por terceros.*



*Fuente: Elaboración Propia*

La propiedad es aquel dominio o poder jurídico para modificar la situación jurídica del bien, pudiendo transferirlo, limitarlo con garantías reales o ejerciendo derechos personales de uso y goce que ejerce el titular sobre el bien, debiendo respetar la ley y el derecho de los demás.

En la Ilustración N° 08 se puede observar que la mayoría de los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, saben que al momento de ser uno propietario de un determinado bien, inmediatamente excluye a los demás de poseer ese bien y ejercer su voluntad sobre ese bien, lo que es algo muy importante, ya que a partir de esa premisa, los pobladores de la Margen Derecha tienen los incentivos suficientes para contar con un título de propiedad y poder legalmente poseer un bien en el cuál ellos puedan ejercer su voluntad y trabajo pleno.

*El título de propiedad no evita el uso de un bien por parte de una persona que no sea el propietario.*

Verdadero ( ) Falso ( )

#### **4.1.8 Personas que conocen todos los peligros que implica no tener un título de propiedad.**

Como se aprecia los resultados en la Tabla 10, existe un menor número de personas que conocen todos los peligros que implica no tener un título de propiedad, siendo estas 89 personas de un total de 381 personas encuestadas, a diferencia de 292 personas que no conocen todos los peligros que implica no tener un título de propiedad, de un total de 381 personas encuestadas en la Margen Derecha del Distrito de Santiago de la Provincia del Cusco.

*Tabla 10  
Personas que conocen todos los peligros que implica no tener un título de propiedad.*

<b>Personas que conocen todos los peligros que implica no tener un título de propiedad.</b>		
	<i>f</i>	<i>%</i>
SI	89	23.35%
NO	292	76.64%
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Elaboración propia*

Se observa los resultados en la Figura 9 que el 23.35% de la población de la Margen Derecha del distrito de Santiago de Cusco, conocen todos los peligros que implica no tener un título de propiedad, representando la menor parte de la muestra, mientras el 76.64% tienen desconocimiento sobre todos los peligros que implica no tener un título de propiedad.

### Ilustración 8

*Personas que conocen todos los peligros que implica no tener un título de propiedad.*



*Fuente: Elaboración propia*

La inscripción de una vivienda en el Registro de la Propiedad no es obligatoria. Sin embargo, este trámite, que se encuentra regulado por varias normativas, resulta muy recomendable de llevar a cabo, pues se trata de un procedimiento cuyo coste no suele exceder los 1000 soles y supone un buen número de ventajas para los dueños de un bien inmueble.

Así, el registro oficial de la vivienda evita a los propietarios las consecuencias de esta carga. Los que podrían suceder es la pérdida de seguridad jurídica, la función principal del Registro de la Propiedad es dar fe pública registral, también funciona como una garantía con la que se proporciona seguridad jurídica a los derechos inscritos la cual, a su vez, “favorece la agilidad del tráfico jurídico y ahorra costes de transacción”.

Dificulta el proceso de transmisión del inmueble, la transmisión de un inmueble se vuelve más compleja si este no está registrado. Ello se debe a que el propietario carece de seguridad jurídica, motivo por el que deberá “adoptar más cautelas a fin de no ver defraudadas sus expectativas”. En este sentido, Carretero añade que el aspecto “más delicado” en la transmisión de un inmueble no

registrado es “demostrar efectivamente la propiedad del bien por parte de la persona que pretende venderlo y dice ser el propietario”.

Así, destaca que el comprador potencial del inmueble debe tener constancia “de la autenticidad y legalidad de los documentos presentados por quien se acredita como titular del inmueble para evitar sorpresas desagradables

En concreto se debe cumplir el tracto sucesivo, “que consiste en que para inscribir o anotar títulos deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que lo otorgue”. Así, lamenta que “en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de una persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen”, los registradores denegarán la inscripción solicitada.

Falta de publicidad de las cargas sobre la vivienda

El Registro de la Propiedad hace públicos los hechos, actos y derechos inscritos para quienes tengan legítimo interés en conocerlos.

El caso de las viviendas nunca registradas una problemática particular es la derivada de las viviendas que nunca han sido registradas, pues la ausencia de este procedimiento sobre tales inmuebles supone tanto “la pérdida de la seguridad que da la inscripción” como un aumento de los gastos derivados del trámite de inmatriculación”.

En la misma línea, esta experta critica la creencia generalizada de la sociedad en torno a las viviendas nunca registradas y la no obligatoriedad de que estas paguen el Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente. De hecho, advierte de que “no hay contrapartida en este supuesto, a no ser que se quiera arriesgar a una sanción por incumplimiento de las obligaciones tributarias”.

En la Ilustración N° 09, se puede observar que un 76.64% de los encuestados, no conocen los peligros que conlleva el no contar con un título de propiedad, lo que resulta preocupante, ya que debido a ese desconocimiento, muchos de los pobladores suelen seguir viviendo en la

informalidad, con la idea que nada les va a pasar por vivir en la informalidad, que eso no implica ningún riesgo y que formalizarse no implica beneficio alguno para ellos, sino un gasto. Esto es algo malo debido a que corren el riesgo a ser expropiados de sus bienes ya sea por parte del Estado o por algún otro dueño, también al no contar con un título de propiedad, los pobladores no pueden comercializar sus bienes en el mercado, ya que no tienen un aval legal que certifique que efectivamente ellos son dueños de ese bien. Algo que representa un limitante para que los Pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago puedan salir de sus limitantes económicas.

*¿Cuáles son los peligros que conlleva el no contar con un título de propiedad? Márquelos en el siguiente listado:*

- a. Perdida de un bien mediante procedimientos irregulares llevados a cabo por terceros.
- b. No poder acceder a ningún crédito bancario.
- c. No poder vender legalmente un bien.
- d. Correr riesgo de expropiación de un bien por parte del estado.
- e. No poder hacer uso de los beneficios que un bien puede brindar.

#### **4.1.9 Personas que conocen todos los beneficios de contar con un título de propiedad.**

Como se aprecia los resultados en la Tabla 11, existe un menor número de personas que conocen todos los beneficios de contar con un título de propiedad, siendo estas 144 personas de un total de 381 personas encuestadas, a diferencia de 237 personas que no conocen todos los beneficios de contar con un título de propiedad, de un total de 381 personas encuestadas en la Margen Derecha del Distrito de Santiago de la Provincia del Cusco.

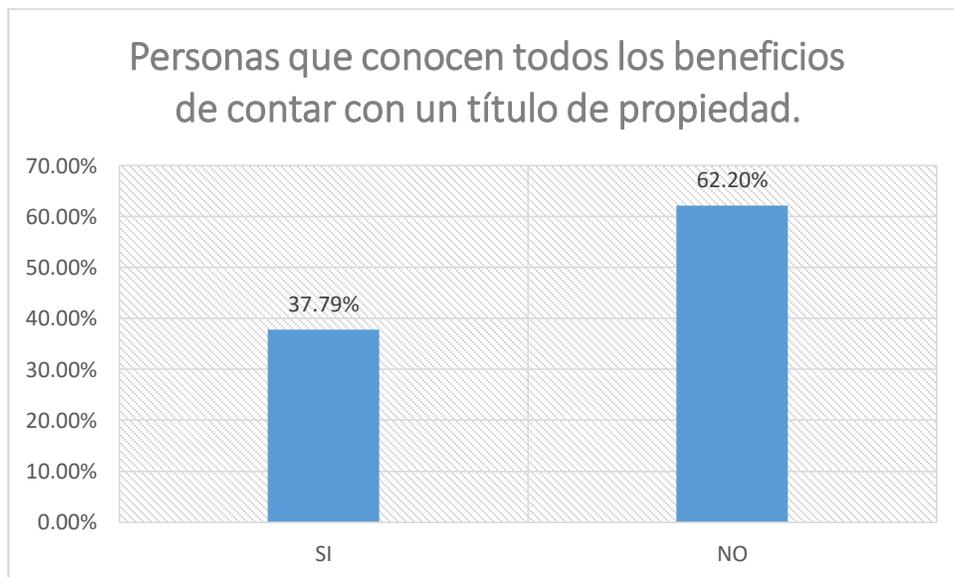
*Tabla 11*  
*Personas que conocen todos los beneficios de contar con un título de propiedad.*

<b>Personas que conocen todos los beneficios de contar con un título de propiedad.</b>		
	<i>f</i>	<i>%</i>
SI	144	37.79%
NO	237	62.20%
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Elaboración propia*

Se observa los resultados en la Figura 10 que el 37.79% de la población de la Margen Derecha del distrito de Santiago de Cusco, conocen todos los beneficios de contar con un título de propiedad, representando la menor parte de la muestra, mientras el 62.20% tienen desconocimiento sobre todos los beneficios de contar con un título de propiedad.

*Ilustración 9*  
*Personas que conocen todos los beneficios de contar con un título de propiedad.*



*Fuente: Elaboración propia.*

Según SUNARP más de diez millones de inmuebles en todo el país se encuentran formalmente inscritos hasta la fecha y Lima lidera la mayor cantidad de predios registrados con más de 3 millones. Sin embargo, todavía existe gran cantidad de inmuebles expuestos a actos ilegales y a personas que buscan apoderarse de ellos.

Para la abogada Marybell Jara Cheffer, del estudio Linares Abogados, la mejor forma de proteger una propiedad es inscribiéndola en los Registros Públicos (Sunarp), pero qué tan difícil es hacerlo, ella nos explica de manera fácil y sencilla.

¿Cuánto es el costo?

El costo depende del valor del inmueble y eso tal vez desanima a las personas a realizar la inscripción, para saberlo hay una escala de precios en Sunarp. Hay que tener en cuenta que no es un gasto, sino una inversión y protección necesaria para el futuro. Si uno no lo hace, pretendiendo ahorrar, lo que está haciendo finalmente es arriesgar su propiedad.

¿Por qué la gente no inscribe sus propiedades?

Por desconocimiento o exceso de confianza. Sin embargo, uno no sabe cuándo puede terminar en un litigio judicial que dura hasta 10 años. Lo más común es ver a una persona que tiene un terreno, se lo vende a un amigo y este no inscribió y luego la primera persona se lo vuelve vender a otra y él sí inscribió. Aquí quien tiene el derecho de prioridad es la persona que inscribe el inmueble.

Entonces lo que se tiene que hacer es ir al Poder Judicial para solicitar una nulidad de la inscripción en Registros Públicos, y es un tema bastante engorroso y complicado.

Un inmueble inscrito tiene la ventaja de estar protegido contra inscripciones fraudulentas de terceros, acredita la posición y da la posibilidad al propietario de conseguir algún crédito

hipotecario y también de vender el bien. Además, utilizar la alerta registral de Sunarp es bastante útil porque así te enteras cuándo está en riesgo tu propiedad.

En la Ilustración N° 10, se observa que la mayoría de los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, no conocen los beneficios que implica contar con un título de propiedad, lo que consecuentemente lleva a que las personas no tengan incentivos para que puedan formalizarse y tramitar sus títulos de propiedad.

Algo que les lleva a no poder vender por un valor monetario sus terrenos, a no poder disponer a su voluntad con su bien, transfiriéndolo a quien quiera, a evitarse disputas con cualquier otra persona que quiera invadir o vulnerar su bien y sobre todo a no poder tener la certeza legal de poder heredar ese bien a sus hijos o allegados.

*¿Qué beneficios obtiene una persona al contar con un título de propiedad sobre un bien?*

*Marque en el siguiente listado aquellos beneficios*

- a) Acceso a créditos bancarios.
- b) Tener potestad legal para el uso de una propiedad de la manera en que el titular vea por conveniente.
- c) Elimina los conflictos entre los ciudadanos respecto al límite de una serie de terrenos.
- d) Derecho de propiedad sobre los minerales u otros elementos que puedan encontrarse en el subsuelo de un terreno.
- e) El propietario puede heredar sus bienes a otros familiares.

## 4.2 ACCESO AL CRÉDITO

### 4.2.1 Personas que han solicitado un crédito alguna vez.

Como se aprecia los resultados en la Tabla 12, existen 23 personas que nunca han solicitado alguna vez un crédito, seguido de 189 personas que solicitaron un crédito de 1 a 2 veces, luego hay 149 personas que solicitaron un crédito de 3 a 4 veces y finalmente hay 20 personas que solicitaron un crédito de 5 a más veces, de un total de 381 personas encuestadas en la Margen Derecha del Distrito de Santiago de la Provincia del Cusco.

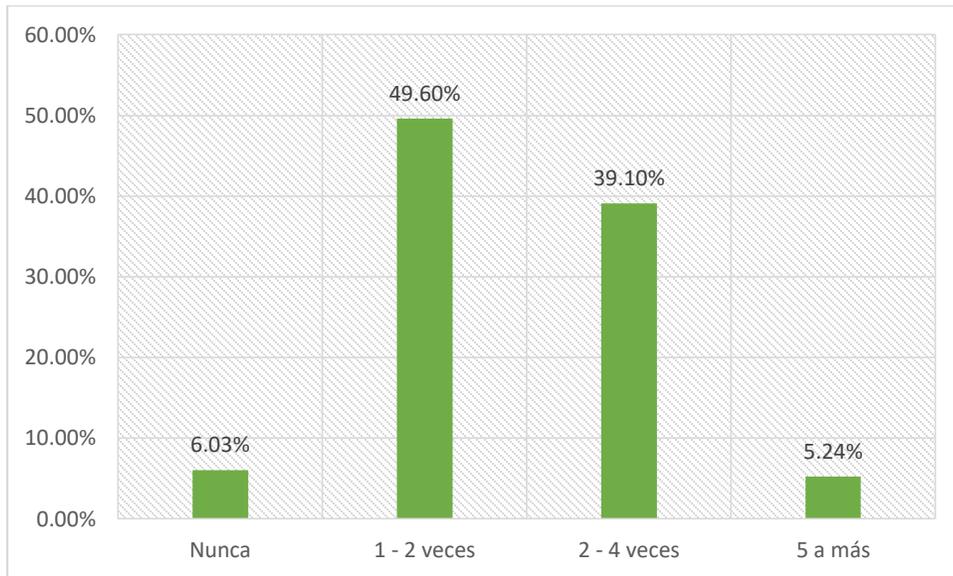
*Tabla 12*  
*Personas que han solicitado un crédito alguna vez.*

<b>Personas que han solicitado un crédito alguna vez.</b>		
	<i>f</i>	<i>%</i>
Nunca	23	6.03%
1 - 2 veces	189	49.60%
3 – 4 veces	149	39.10%
5 a más	20	5.24%
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Elaboración propia.*

Se observa los resultados en la Figura 11 que el 6.03% nunca han solicitado un crédito alguna vez, seguido del 49.60% que ha solicitado un crédito en 1 o 2 veces, luego el 39.10% ha solicitado un crédito de 3 a 4 veces y finalmente el 5.24% ha solicitado un crédito de 5 a más veces en la Margen Derecha del Distrito de Santiago en la Provincia del Cusco.

*Ilustración 10*  
*Personas que han solicitado un crédito alguna vez.*



*Fuente: Elaboración propia.*

Es muy importante conocer los beneficios de tener crédito que son: La opción de comprar algo hoy y de pagar el dinero más tarde, en lugar de tener que esperar para comprarlo; la flexibilidad de realizar compras importantes y de aprovechar oportunidades que pueden requerir más dinero del que tiene disponible ahora mismo, como comprar una computadora o pedir dinero prestado para los estudios universitarios; más fácil alquilar un apartamento y obtener servicio de las compañías locales de servicios públicos. Más fácil comprar lo que desea, en el momento en que lo desea.

Así también como los riesgos de tener crédito que son: excederse, pedir prestado más de lo que puede pagar: Si no hace sus pagos con puntualidad, perjudicará sus antecedentes de crédito; Perder dinero en cargos por pago atrasado: tener que pagar intereses adicionales; dificultad de obtener préstamos o crédito en el futuro.

Es en base a ello que optamos por plantemos la siguiente interrogativa que nos ayudara a segmentar a las personas que algunas veces solicitaron y las que no tuvieron las posibilidades o

necesidad de acceder a ellas todos esto será posible diagnosticarlo mediante un proceso estadístico posterior.

En la Ilustración N° 11, se observa que la mayoría de los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, solicitaron entre 1 a 2 veces un crédito alguna vez, lo que nos sugiere pensar que las personas sienten la necesidad de poder acceder a un crédito para poder tener más oportunidades y la liquidez suficiente para poder invertir en algo o salir de un apuro.

*¿Alguna vez usted ha solicitado un crédito?*

SI ( ) NO ( )

Si la respuesta fue afirmativa, ¿Cuántas veces?

Una respuesta afirmativa nos ayudara a reconocer la frecuencia que el individuo de estudio solicito créditos dentro de un determinado periodo de tiempo que en este caso viene a tener una primera experiencia hasta más de cinco veces reiteradas.

a) 1 – 2

b) 2 – 4

c) 5 a más

*Si la respuesta fue negativa responder a la pregunta 4 y tomar por finalizada la encuesta*

#### **4.2.2 Número de entidades que le han otorgado un crédito.**

Como se aprecia los resultados en la Tabla 13, existen 23 personas que ninguna entidad le ha otorgado un crédito, seguido de 168 personas que 1 entidad le ha otorgado un crédito, luego hay 164 personas que 2 entidades le han otorgado un crédito, posteriormente hay 15 personas que 3 entidades le han otorgado un crédito y finalmente hay 11 personas que 4 entidades le han otorgado un crédito, de un total de 381 personas encuestadas en la Margen Derecha del Distrito de Santiago de la Provincia del Cusco.

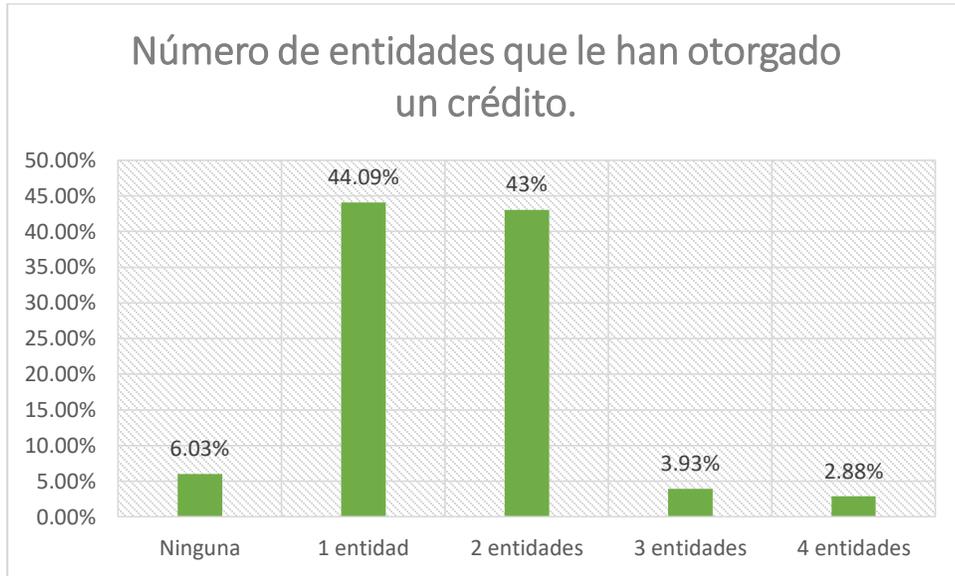
*Tabla 13*  
*Número de entidades que le han otorgado un crédito.*

<b>Número de entidades que le han otorgado un crédito.</b>		
	<i>f</i>	<i>%</i>
Ninguna	23	6.03%
1	168	44.09%
2	164	43%
3	15	3.93%
4	11	2.88%
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Elaboración propia.*

Se observa los resultados en la Figura 12 que indica que al 6.03% de las personas ninguna entidad le ha otorgado un crédito, seguido de 44.09% de personas que 1 entidad le ha otorgado un crédito, luego el 43% de personas indicó que 2 entidades le han otorgado un crédito, posteriormente hay 3.93% de personas que indicó que 3 entidades le han otorgado un crédito y finalmente hay un 2.88% de personas que indicó que 4 entidades le han otorgado un crédito, en la Margen Derecha del Distrito de Santiago en la Provincia del Cusco.

*Ilustración 11*  
*Número de entidades que le han otorgado un crédito.*



*Fuente: Elaboración propia.*

Aquí requerimos saber si el individuo de estudio reconoce: **El sistema bancario** peruano está constituido por el conjunto de instituciones bancarias del país. Lo integran el Banco Central de Reserva, el Banco de la Nación y la banca comercial y de ahorros.

La principal actividad de la banca comercial y ahorros es captar el dinero del público en depósito u otra modalidad. Y emplear ese dinero para conceder créditos en diversas modalidades o en operaciones sujetas a riesgos de mercado.

### **Sistema no bancario**

Entre los tipos de entidades financieras en Perú están aquellas que son independientes del sistema bancario. Aunque igualmente captan recursos del público, el uso que le dan al mismo varía según sus propios objetivos. A continuación, se exponen las diferentes instituciones que conforman este tipo, así como sus objetos.

- *Cajas municipales de ahorro y crédito.* Su finalidad es realizar operaciones de financiamiento, con preferencia a las pequeñas y micro-empresas.
- *Cajas municipales de crédito popular.* Su objeto es brindar servicios bancarios a los Consejos Provinciales y Consejos Distritales, así como a sus empresas municipales.
- *Cajas rurales.* Su meta es otorgar financiamiento preferencial a empresarios de la pequeña y micro-empresa del sector productivo rural.
- *Empresas financieras.* Tienen como objeto la colocación en emisiones de valores, operar con valores mobiliarios y brindar asesoría de carácter financiero.

En la Ilustración N° 12, se puede observar que a pesar de que la mayoría no cuenta con un título de propiedad, hay entidades financieras que les otorgan las facilidades de poderles dar un crédito a los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, ya que existen entidades financieras que no solicitan muchos requerimientos para poder otorgar un crédito, obviamente esto también está condicionado al tipo de crédito y al monto del crédito.

*¿Mediante qué entidades del sistema financiero o ajenas a esta, usted ha logrado conseguir un crédito? (puede marcar más de dos respuestas)*

- a) Un banco
- b) Una cooperativa
- c) Un prestamista
- d) Otro: \_\_\_\_\_

#### **4.2.3 Plazos de pago otorgados.**

Como se aprecia los resultados en la Tabla 14, existen 23 personas que no solicitaron crédito, seguido de 175 personas que solicitaron un crédito con plazo de pago entre 1 a 2 años, luego hay

114 personas que solicitaron un crédito con plazo de pago entre 3 a 5 años, posteriormente hay 60 personas que solicitaron un crédito con plazo de pago entre 5 a 7 años y finalmente solo hubo 9 personas que solicitaron un crédito con plazo de pago de 7 años a más, de un total de 381 personas en la Margen Derecha del Distrito de Santiago en la Provincia del Cusco.

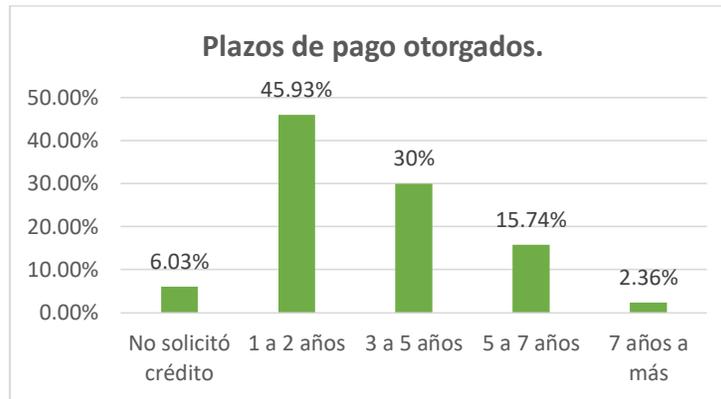
*Tabla 14*  
*Plazos de pago otorgados.*

<b>Plazos de pago otorgados.</b>		
	<i>f</i>	<i>%</i>
No solicitó crédito	23	6.03%
1 a 2 años	175	45.93%
3 a 5 años	114	30%
5 a 7 años	60	15.74%
7 años a más	9	2.36%
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Elaboración propia.*

Se observa los resultados en la Figura 13 que indica que el 6.03% ninguna persona solicitó un crédito, seguido del 45.93% de personas que le otorgaron un plazo de pago de 1 a 2 años, luego hay un 30% de personas que le otorgaron un plazo de pago de 3 a 5 años, posteriormente hay un 15.47% de personas que le otorgaron un plazo de pago de 5 a 7 años y finalmente existe un 2.36% de personas que le otorgaron un plazo de pago de 7 años a más, en la Margen Derecha del Distrito de Santiago en la Provincia del Cusco.

*Ilustración 12*  
*Plazos de pago otorgados.*



*Fuente: Elaboración propia.*

Un préstamo a corto plazo es un tipo de crédito que debe devolverse en un plazo máximo de un año. Por su parte, un préstamo a largo plazo es aquel que tiene un vencimiento superior a un año, es decir, que puede devolverse en cuotas cuyo periodo de pago exceda los doce meses. Los préstamos a corto plazo tienen la ventaja que nos permite obtener dinero de manera inmediata. Las tasas de interés a corto plazo son más bajas que las tasas a largo plazo. También es necesario conocer los Inconvenientes de un préstamo a corto plazo. El importe del préstamo no suele ser muy alto, pero obligan a reunir el dinero prestado en un corto periodo de tiempo, lo cual no resulta plausible para todos los clientes que se plantean solicitar un crédito para cubrir una necesidad. También el hecho de que No pueden aplazarse y deben devolverse, sí o sí, en el periodo de tiempo estipulado. También mencionamos las ventajas de un préstamo a largo plazo, al ofrecer la opción de devolverlo en un largo periodo de tiempo, permite elegir el número de cuotas con las que nos vamos a sentir más cómodos pagando.

Los préstamos a largo plazo se adaptan mejor a la capacidad de solvencia de cada usuario. En muchos casos, los contratos de los préstamos a largo plazo pueden ser modificados o renegociados.

Inconvenientes de un préstamo a largo plazo

Los intereses de un préstamo a largo plazo suelen ser más altos que los de los préstamos a corto plazo. Los préstamos a largo plazo suelen exigir nóminas, avales o documentos que acrediten la solvencia del cliente.

En la Ilustración N°13, observamos que a la mayoría que solicitó un crédito en la Margen Derecha del Distrito de Santiago, se le dio un plazo de pago de corto plazo, siendo este de 1 a 2 años, esto debido muchas veces a que el monto y los requisitos que se piden para este tipo de crédito son bajos, por lo que la devolución del dinero es más factible para el deudor, haciendo que el acreedor recupere pronto su dinero con sus intereses y generalmente para este tipo de créditos a corto plazo, con bajos montos y altas tasas de interés, no se requiere de un título de propiedad que avale el préstamo.

*¿Cuáles son los plazos de pago que le otorgan al pedir un crédito?*

- a) 1 a 2 años
- b) 3 a 5 años
- c) 5 a 7 años
- d) 7 años a más

#### **4.2.4 Monto que suelen aprobarles al momento de pedir un crédito.**

Como se aprecia los resultados en la Tabla 15, existen 23 personas que no solicitaron un crédito, luego existen 37 personas que les aprobaron un crédito de entre 500 a 900 soles, posteriormente hay 213 personas que les aprobaron un crédito de entre 1000 a 2000 soles, después existen 49 personas que les aprobaron un crédito de entre 2100 y 4000 soles, luego existen 21 personas que les aprobaron un crédito de entre 5000 a 7000 soles y finalmente existen 38 personas que solicitaron un crédito de 8000 soles a más, en la Margen Derecha del Distrito de Santiago en la Provincia del Cusco.

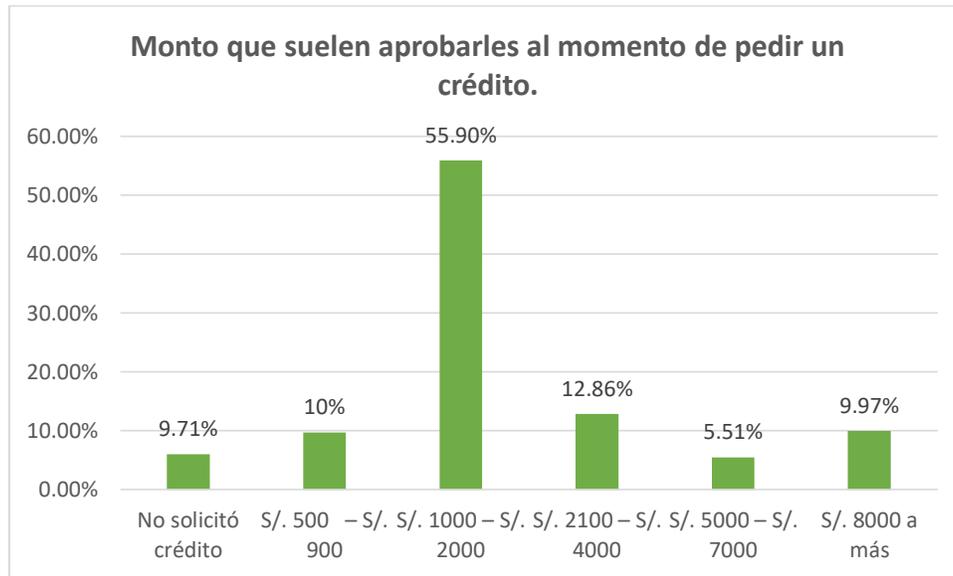
*Tabla 15*  
*Monto que suelen aprobarles al momento de pedir un crédito.*

<b>Monto que suelen aprobarles al momento de pedir un crédito.</b>		
	<i>f</i>	<i>%</i>
No solicitó crédito	23	6.03%
S/. 500 – S/. 900	37	9.71%
S/. 1000 – S/. 2000	213	55.90%
S/. 2100 – S/. 4000	49	12.86%
S/. 5000 – S/. 7000	21	5.51%
S/. 8000 a más	38	9.97%
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Elaboración propia.*

Se observa los resultados en la Figura 14 que indica que el 6.03% ninguna persona solicitó un crédito, luego existen un 9.71% de personas que les aprobaron un crédito de entre 500 a 900 soles, posteriormente hubo un 55.90% de personas que les aprobaron un crédito de entre 1000 a 2000 soles, después existe un 12.86% de personas que solicitaron un crédito de entre 2100 y 4000 soles, luego un 5.51% de personas que solicitaron un crédito de entre 5000 a 7000 soles y finalmente solo 9.97% de personas que solo solicitaron un crédito de 8000 soles a más, en la Margen Derecha del Distrito de Santiago en la Provincia del Cusco.

*Ilustración 13*  
*Monto que suelen aprobarles al momento de pedir un crédito.*



*Fuente: Elaboración propia.*

Antes de desembolsar un préstamo, los bancos siempre realizan una evaluación crediticia que dependerá de cada institución, pero todas siempre revisan que el solicitante no tenga deudas morosas en el sistema financiero, esto es parte de la evaluación que cualquier entidad hace, sin importar el tipo de préstamo al que se esté aplicando. Asimismo, no es malo que se tenga más de un préstamo siempre que demuestre un buen comportamiento de pago y un flujo de ingresos que demuestren que puede pagarlos.

Entre los aspectos que se toman en cuenta para determinar si una persona es sujeto de crédito destacan:

1. Si es un cliente que cumple con sus compromisos de pago en fecha.
2. Cuál es la actividad económica a que se dedica y la antigüedad que tiene su negocio.
3. Se tomará en cuenta su capacidad de pago, que es la cantidad de deuda que puede manejar de acuerdo a sus ingresos, los gastos del negocio y sus gastos personales (incluyendo las personas que dependan de él).

4. En algunos casos se tendrá en cuenta si dispone de capital adicional, si tiene cuentas de ahorro o alguna propiedad que pueda funcionar como garantía del préstamo.

Toda esta documentación servirá para que los asesores de negocio puedan evaluar su empresa para un préstamo.

También es recomendable guardar su título de propiedad, constancia de posesión, testimonio de compra venta, declaratoria de herederos u otros documentos que puedan acreditar la propiedad de su negocio y/o vivienda.

De lo contrario, si no tiene una propiedad, tenga siempre una copia de su contrato de alquiler y los pagos mensuales de su renta y sus constancias de pago de electricidad y agua

#### DATOS:

– Cada banco cuenta con asesores financieros que le ayudarán a solicitar el préstamo que más se ajuste a sus necesidades.

En la Ilustración N°14, observamos que el monto que se le otorga a la mayoría de pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, oscila entre los S/1,000.00 a S/2,000.00, los cuales son montos bajos que se otorgan a personas que tienen capacidad de pago y actividad económica limitada, personas con bajos recursos económicos y que no cuentan con un título de propiedad. Además de todo esto, la tasa de interés que se les cobra es relativamente alta, ya que compensa el riesgo de que el deudor no pague sus intereses.

*¿Cuánto es el monto que suelen otorgarle al momento de aprobarle un crédito?*

- a) S/. 500 – S/. 900
- b) S/. 1000 – S/. 2000
- c) S/. 2100 – S/. 4000
- d) S/. 5000 – S/. 7000

e) S/. 8000 a más

#### 4.2.5 Inversión para obtener un crédito, consideración trámites, transporte, tiempo, otros.

Como se aprecia los resultados en la Tabla 16, existen 23 personas que no solicitaron crédito, luego existen 112 personas que invirtieron entre 10 y 50 soles para obtener un crédito, posteriormente existen 164 personas que invirtieron entre 51 y 100 soles para obtener un crédito, luego existen 84 personas que invirtieron entre 100 y 150 soles para obtener un crédito y finalmente existen solo 2 personas que invirtieron de 200 soles a más para obtener un crédito en la Margen Derecha del Distrito de Santiago en la Provincia del Cusco.

*Tabla 16*  
*Inversión para obtener un crédito, consideración trámites, transporte, tiempo, otros.*

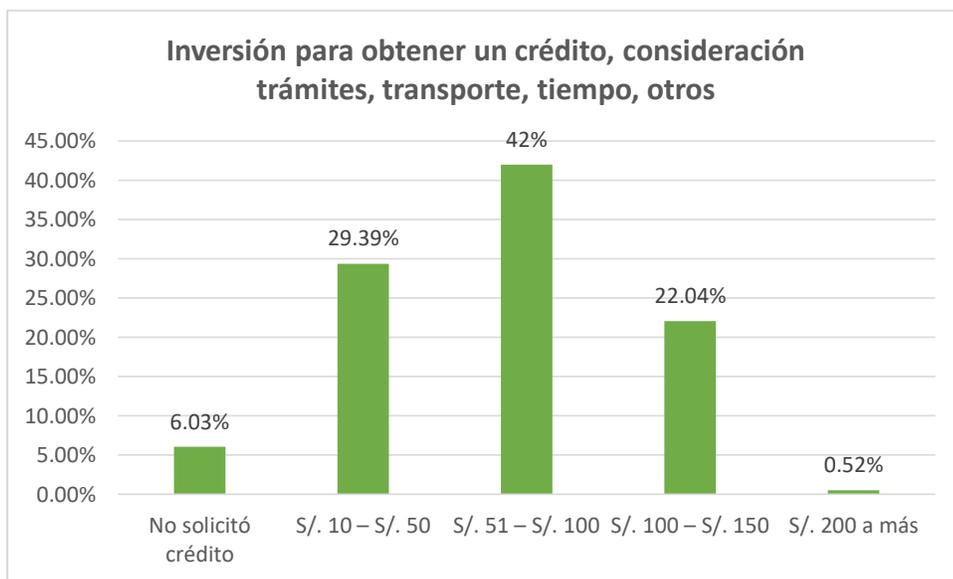
<b>Inversión para obtener un crédito, consideración trámites, transporte, tiempo, otros.</b>		
	<i>f</i>	<i>%</i>
No solicitó crédito	23	6.03%
S/. 10 – S/. 50	112	29.39%
S/. 51 – S/. 100	164	42%
S/. 100 – S/. 150	84	22.04%
S/. 200 a más	2	0.52%
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Elaboración propia.*

Se observa los resultados en la Figura 15 que el 6.03% no solicitó ningún crédito, luego existe un 29.39% de personas que invirtieron entre 10 a 50 soles para obtener un crédito, posteriormente

existe un 42% de personas que invirtieron entre 51 y 100 soles para obtener un crédito, luego existe un 22.04% de personas que invirtieron entre 100 a 150 soles para la obtención de un crédito y finalmente solo un 0.52% invirtieron de 200 soles a más para la obtención de un crédito en la Margen Derecha del Distrito de Santiago en la Provincia del Cusco.

*Ilustración 14*  
*Inversión para obtener un crédito, consideración trámites, transporte, tiempo, otros.*



*Fuente: Elaboración propia.*

Durante el proceso de gestión de crédito tenemos acontecimientos que si bien en duda no son de muchos costos monetarios después de pasados el proceso llegan a ser notorios al ser anotados como un costo de oportunidad que podría bien utilizarse en otro proceso producto servicio incrementando así la percepción de valor por parte de individuo.

En la Ilustración N° 15, se observa que los costos de transacción para obtener un crédito, para los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, oscilan entre los S/51.00 – S/100.00 lo cuál para las condiciones económicas que tienen los pobladores, representan un costo de transacción alto, lo que de una u otra manera representa un desincentivo al momento de solicitar

un crédito, ya que ellos no suelen solicitar créditos altos y sumando sus intereses y costos de transacción altos, representa muchas veces una pérdida que una inversión.

*¿A cuánto sube su inversión al momento de obtener un crédito, tomando en consideración trámites, transporte, tiempo, etc.?*

- a) S/. 10 – S/. 50
- b) S/. 51 – S/. 100
- c) S/. 100 – S/. 150
- d) S/. 200 a más.

#### **4.2.6 Número de créditos negados.**

Como se aprecia los resultados en la Tabla 17, existen 23 personas que no solicitaron ningún crédito, luego existen 100 personas que nunca les negaron un crédito, posteriormente existen 141 personas que les negaron el crédito entre 1 a 2 veces, luego existen 70 personas que les negaron el crédito entre 2 a 4 veces y finalmente existen 47 personas que les negaron el crédito de 5 a más veces en la Margen Derecha del Distrito de Santiago en la Provincia del Cusco.

*Tabla 17*  
*Número de créditos negados.*

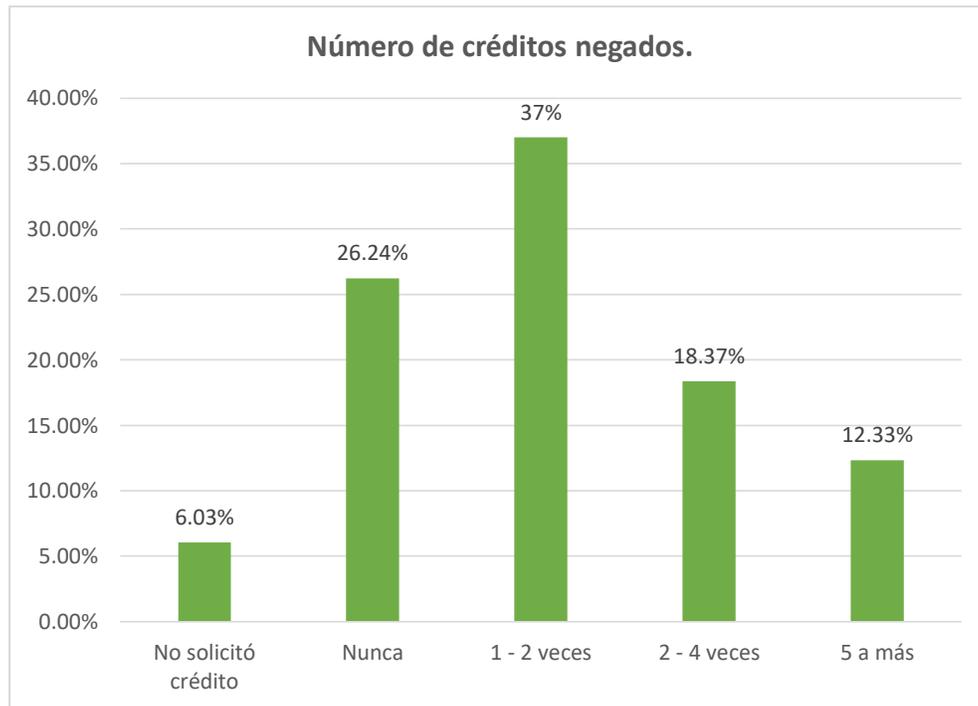
<b>Número de créditos negados.</b>		
	<i>f</i>	<i>%</i>
No solicitó crédito	23	6.03%
Nunca	100	26.24%
1 – 2 veces	141	37%
2 – 4 veces	70	18.37%
5 a más	47	12.33%

<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>
--------------	------------	-------------

*Fuente: Elaboración propia.*

Se observa los resultados en la Figura 16, que el 6.03% no solicitaron un crédito, luego el 26.24% de personas nunca le negaron un crédito, posteriormente el 37% de personas le negaron el crédito de 1 a 2 veces, luego al 18.37% de personas le negaron el crédito de 2 a 4 veces y finalmente al 12.33% de personas le negaron el crédito de 5 a más veces en la Margen Derecha del Distrito de Santiago en la Provincia del Cusco.

*Ilustración 15  
Número de créditos negados.*



*Fuente: Elaboración propia.*

Las instituciones bancarias otorgan los créditos dependiendo del nivel de riesgo que representa el cliente. Es decir, si representa un riesgo alto, no darán el crédito y por el contrario, si representa un riesgo bajo, el banco no ve como una posible pérdida y es mucho más probable que se lo otorguen.

Ser un cliente de riesgo

Uno representa un alto riesgo cuando las probabilidades de que deje de pagar su crédito son mayores, por lo que el banco tendría que pagar costos de cobranza y otros gastos, convirtiéndolo así en un cliente no rentable.

Los factores que determinan que un cliente sea de alto riesgo son varios como Capacidad de pago es decir que su capacidad de pago sea mínima, es decir, cumple con sus obligaciones mensuales (comida, vivienda, servicios) pero no le sobra dinero suficiente para pagar la cuota de un préstamo o de otro más, si es que ya tuviera uno.

En la Ilustración N° 16, observamos que a la mayoría de los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, se le negó más de una vez el crédito y esto es debido principalmente a que estas personas tienen un mal historial crediticio, no cuentan con capacidad de pago, no cuentan con un título de propiedad, son morosos o su actividad económica es limitada.

Motivos suficientes para que el riesgo de que una entidad financiera les preste dinero, sea alto, por lo que suelen negarles el crédito o en el mejor de los casos les prestan con una tasa de interés alta para compensar el riesgo de su capital.

*¿Cuántas veces le han negado el acceso un crédito?*

- a) Ninguna
- b) 1 – 2
- c) 2 – 4
- d) 5 a más

#### **4.2.7 Número de motivos por los que no accedieron a un crédito.**

Como se aprecia los resultados en la Tabla 18, existen 23 personas que no solicitaron ningún crédito, luego existen 71 personas que tuvieron un motivo por los que no accedieron a un crédito,

posteriormente existen 44 personas que tuvieron 2 motivos por los que no accedieron a un crédito, luego existen 75 personas que tuvieron 3 motivos por los que no accedieron a un crédito, también hubo 12 personas que tuvieron 4 motivos por los que no accedieron a un crédito, luego hubo 118 personas que tuvieron 5 motivos por los que no accedieron a un crédito y finalmente existen 38 personas que tuvieron de 6 a más motivos por los cuales no accedieron a un crédito, en la Margen Derecha del Distrito de Santiago en la Provincia del Cusco.

*Tabla 18*  
*Número de motivos por los que no accedieron a un crédito.*

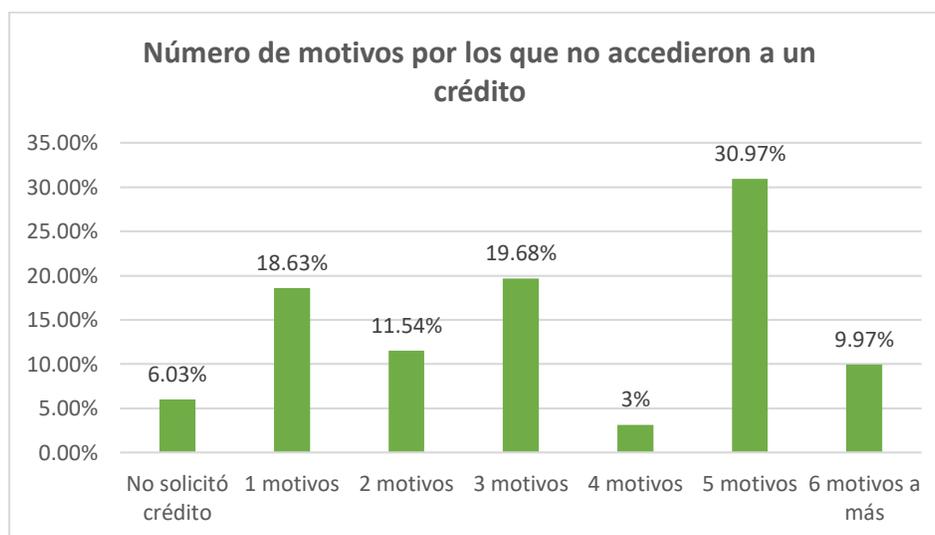
<b>Número de motivos por los que no accedieron a un crédito.</b>		
	<i>f</i>	<i>%</i>
No solicitó crédito	23	6.03%
1 motivo	71	18.63%
2 motivos	44	11.54%
3 motivos	75	19.68%
4 motivos	12	3%
5 motivos	118	30.97%
6 motivos a más	38	9.97%
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Elaboración propia.*

Se observa los resultados en la Figura 17 que el 6.03% no solicitó ningún crédito, luego existe un 18.63% de personas que un motivo por los que no accedieron a un crédito, posteriormente existe un 11.54% de personas que tuvieron 2 motivos por los que no accedieron a un crédito, luego existe un 19.68% de personas que tuvieron 3 motivos por los que no accedieron a un crédito, también

hubo un 3% de personas que tuvieron 4 motivos por los que no accedieron a un crédito, luego existe un 30.97% de personas que tuvieron 5 motivos por los que no accedieron a un crédito y finalmente hubo un 9.97% de personas que tuvieron de 6 a más motivos por los que no accedieron a un crédito, en la Margen Derecha del Distrito de Santiago en la Provincia del Cusco.

*Ilustración 16*  
*Número de motivos por los que no accedieron a un crédito.*



*Fuente: Elaboración propia.*

Las instituciones bancarias otorgan los créditos dependiendo del nivel de riesgo que representa el cliente. Es decir, si el cliente representa un riesgo alto, no le darán el crédito y por el contrario, si representa un riesgo bajo, el banco no lo ve como una posible pérdida y es mucho más probable que le otorguen.

Hay dos grandes factores por los que uno representa un riesgo para el banco:

Historial crediticio:

Si tiene malas notas en la central de riesgos, la institución financiera sabrá que no es un buen pagador; si está sobre endeudado se verá que aunque pague, no podrá costear un crédito más.

El estado de tu historial se expresa el Score, esto es, el puntaje que has obtenido por el comportamiento crediticio.

En la Ilustración N° 17, se observa que la mayoría de los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, tuvieron de 1 a más motivos para no poder acceder a un crédito alguna vez, esto es debido a que la mayoría de estos pobladores no tienen un aval que pueda sustentar su crédito, ya sea un aval de un título de propiedad o un garante que garantice el pago de estos créditos. También los pobladores de la Margen Derecha, debido a que cumplen pocos requisitos para poder acceder a un crédito, muchos de ellos no tienen un historial crediticio que sustente el crédito que soliciten.

*¿Cuál o cuáles han sido los motivos por los no le hayan aprobado un crédito alguna vez?*

- a) Falta de aval
- b) Historial crediticio de poco recorrido
- c) Otros: \_\_\_\_\_

#### **4.2.8 Hace uso de tarjetas de crédito.**

Como se aprecia los resultados en la Tabla 19, existen 134 personas que hacen uso de tarjetas de crédito, y 247 personas que no hacen uso de tarjetas de crédito, en la Margen Derecha del Distrito de Santiago en la Provincia del Cusco.

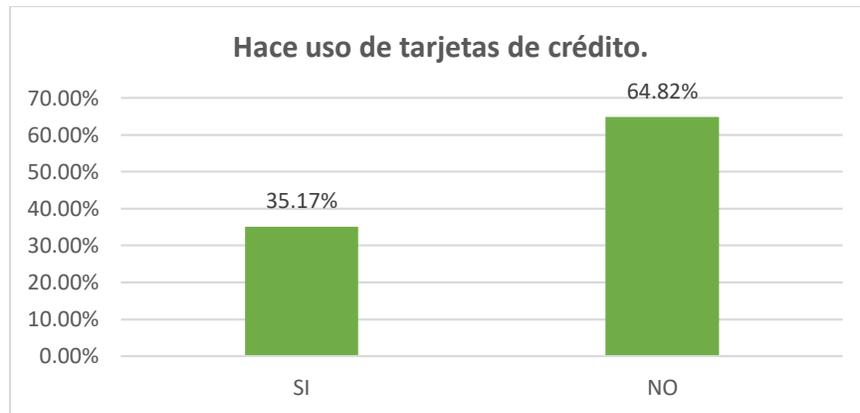
*Tabla 19  
Hace uso de tarjetas de crédito.*

<b>Hace uso de tarjetas de crédito.</b>		
	<i>f</i>	<i>%</i>
SI	134	35.17%
NO	247	64.82%
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Elaboración propia.*

Se observa los resultados en la Figura 18 que solo el 35.17% hace uso de tarjetas de crédito, mientras el 64.82% no hace uso de tarjetas de crédito, en la Margen Derecha del Distrito de Santiago en la Provincia del Cusco.

*Ilustración 17*  
*Hace uso de tarjetas de crédito.*



*Fuente: Elaboración propia.*

Mostraremos los diferentes motivos por los cuales es mejor usar una tarjeta de crédito que efectivo. Seguridad, es la principal razón para hacer uso de las tarjetas de crédito en lugar del efectivo. Con este medio de pago se tiene la tranquilidad de contar con protección antifraude en caso de pérdida, robo o uso fraudulento. En caso de perder la tarjeta de crédito, mediante una llamada al banco, será posible recuperar el control del dinero y la información, mientras que esto no es posible hacerlo con el efectivo.

Además tener una tarjeta resulta completamente más seguro que tener todo el dinero en la cartera, pero siempre es aconsejable guardarla en un lugar distinto al del DNI.

Descuentos debido a que existe una variedad de descuentos y beneficios a los que es posible acceder al pagar con tarjeta de crédito. Algunas tarjetas de crédito, por ejemplo, reembolsan la diferencia de las compras, puedes también ganar premios o puntos canjeables por el buen uso de

estas. Los descuentos ganados pueden ser usados en tiendas, para acumular millas de viaje o tener algún tipo de asistencia.

También es mejor usar una tarjeta de crédito que efectivo por comodidad de tener una tarjeta de crédito es más cómodo, evita que tener que pensar, cuánto dinero llevar para alguna situación específica, o por ejemplo tener que hacer uso, de casas de cambio en caso de estar de viaje en otro país. Alguien que cuente con una tarjeta de crédito nunca va a tener estos problemas, puesto que podrá disponer de su dinero en cualquier momento y tipo de cambio.

Además, resulta muy cómodo para el cliente poder realizar sus compras y pagarlas a plazos y de forma prolongada, como mejor se ajuste a sus finanzas.

También es recomendable usar tarjeta de crédito, ya que con ellos es posible Controlar todas las compras y gastos quedan registrados al pagar con la tarjeta de crédito, y pueden ser revisados por el cliente en su portal transaccional o a través de su móvil, mostrándose la información detallada, incluso por categorías de compra.

*¿Qué motivos tiene usted para tener una tarjeta de crédito? Mencíónelos*

- a) Invertir en un negocio
- b) Problema de salud
- c) Recreación
- d) Educación
- e) Otros: \_\_\_\_\_

#### **4.2.9 Tarjetas de crédito negadas.**

Como se aprecia los resultados en la Tabla 20, existen 247 personas que no solicitaron tarjetas de crédito, luego existen 11 personas que nunca les rechazaron la petición de tarjetas de crédito,

posteriormente existen 58 personas que les negaron de 1 a 2 veces la tarjeta de crédito, luego existen 39 personas que les negaron de 2 a 4 veces la tarjeta de crédito y finalmente existen 26 personas que les negaron de 5 a más veces la tarjeta de crédito, en la Margen Derecha del Distrito de Santiago en la Provincia del Cusco.

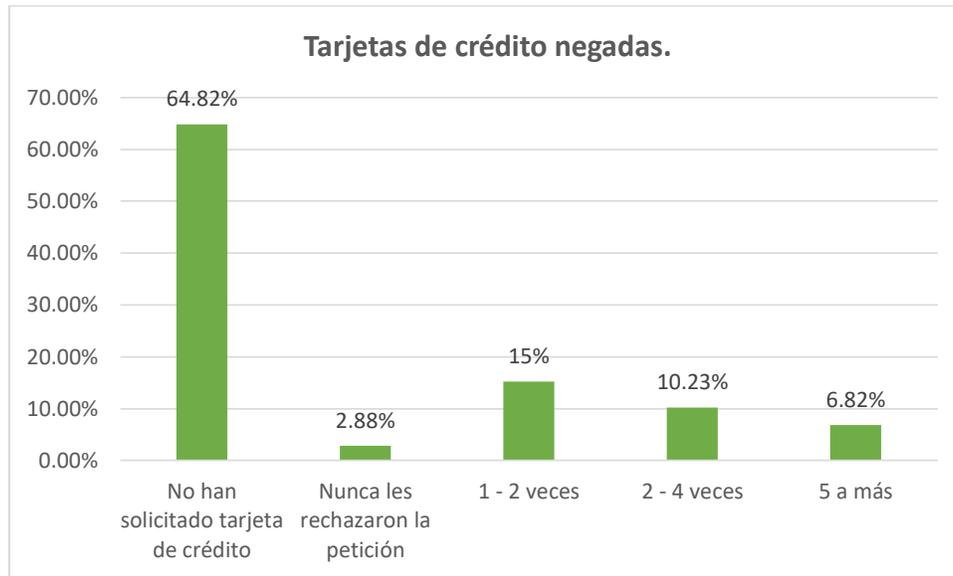
*Tabla 20*  
*Tarjetas de crédito negadas.*

<b>Tarjetas de crédito negadas.</b>		
	<i>f</i>	<i>%</i>
No solicitó Tarjeta de crédito	247	64.82%
Nunca les rechazaron la petición.	11	2.88%
1 – 2 veces	58	15%
3 – 4 veces	39	10.23%
5 a más	26	6.82%
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Elaboración propia.*

Se observa los resultados en la Figura 19, que el 64.82% de personas no solicitaron una tarjeta de crédito, luego el 2.88% de personas nunca les negaron una tarjeta de crédito, posteriormente el 15% de personas les negaron de 1 a 2 veces una tarjeta de crédito, luego al 10.23% de personas les negaron 2 a 4 veces una tarjeta de crédito y finalmente al 6.82% de personas les negaron una tarjeta de crédito de 5 a más veces, en la Margen Derecha del Distrito de Santiago en la Provincia del Cusco.

*Ilustración 18  
Tarjetas de crédito negadas.*



*Fuente: Elaboración propia.*

***¿Qué motivos tiene usted para no tener una tarjeta de crédito? Mencíónelos***

Con la disponibilidad de crédito disparada, los consumidores se endeudan fácilmente y se acostumbran a obtener lo que quieren de inmediato, así no tengan dinero.

Dejarse llevar por sus impulsos no es tan bueno para sus finanzas personales. Es por ello también tener en cuenta el porqué de la decisión de tener una tarjeta de crédito como no tener control con sus gastos y fuerza de voluntad para ejercerlo, puede privarle más adelante de seguridad financiera. También al gastar con tarjeta de crédito, puede estar saliéndose de su presupuesto, otro punto es también que las tasas de interés por pago con tarjeta de crédito están cerca del 26% y por avances cerca al límite de la usura.

En este punto es importante acotar que las tasas de interés están en aumento, y las que primero suben son las de consumo y el saldo de su deuda subirá con el tiempo si se sigue dejando llevar por sus impulsos, también existe la posibilidad de entrar en mora.

Es muy costoso cuando no paga a tiempo su tarjeta de crédito, el banco empieza a cobrar la tasa de interés por usura sobre el saldo de su deuda, esto le genera gastos adicionales a su presupuesto. Recordar que no tener un buen historial de crédito puede dañarle la capacidad de realizar compras significativas, como una casa.

Si no se paga la tarjeta de crédito a tiempo, la calificación de crédito disminuye y así sus posibilidades de conseguir más cosas o ventajas sobre tasas de interés, que por un impulso puede no llegar a obtener. En el peor de los casos, el hábito financiar todas las compras puede llevar al individuo a la quiebra. Si no le debe dinero a nadie, no tendrá de qué preocuparse.

#### 4.2.10 Número de tarjetas.

Como se aprecia los resultados en la Tabla 21, existen 247 personas que no solicitaron tarjetas de crédito, luego existen 18 personas que no tienen ninguna tarjeta de crédito, posteriormente existen 105 personas que tienen de 1 a 2 tarjetas de crédito, luego existen 8 personas que tienen de 2 a 4 tarjetas de crédito y finalmente existen 3 personas que tienen de 5 a más tarjetas de crédito, en la Margen Derecha del Distrito de Santiago en la Provincia del Cusco.

*Tabla 21*  
*Número de tarjetas.*

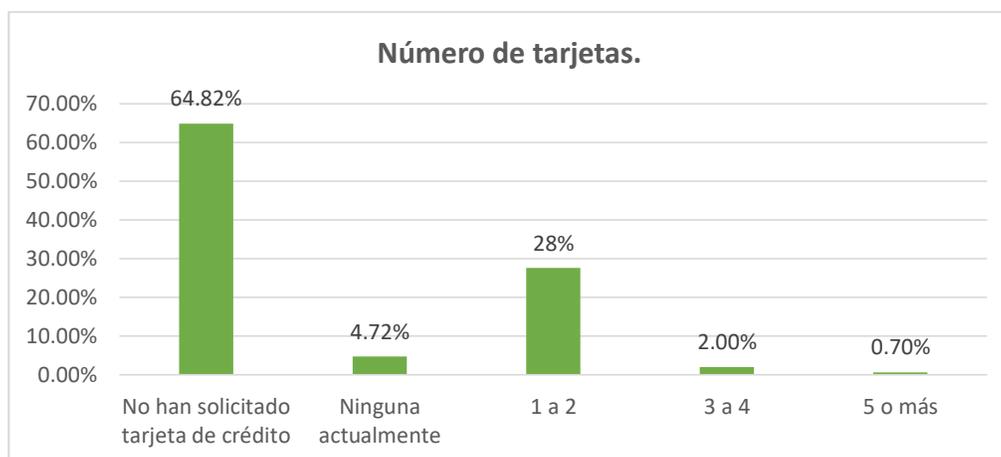
<b>Número de tarjetas.</b>		
	<i>f</i>	<i>%</i>
No solicitó Tarjeta de crédito	247	64.82%

Ninguna actualmente	18	4.72%
1 – 2 tarjetas de crédito	105	28%
3– 4 tarjetas de crédito	8	2%
5 a más tarjetas de crédito	3	0.7%
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Elaboración propia.*

Se observa los resultados en la Figura 20, que el 64.82% de personas no solicitaron una tarjeta de crédito, luego el 4.72% de personas no tienen una tarjeta de crédito actualmente, posteriormente el 28% de personas tienen de 1 a 2 tarjetas de crédito, luego el 2% de personas tienen de 3 a 4 tarjetas de crédito y finalmente el 0.70% de personas tienen de 5 a más tarjetas de crédito, en la Margen Derecha del Distrito de Santiago en la Provincia del Cusco..

*Ilustración 19  
Número de tarjetas.*



*Fuente: Elaboración propia.*

Al no haber una fórmula perfecta, el número idóneo dependerá en cada caso de los comportamientos de gasto, metas financieras y de cómo responsablemente se administra cada mes el presupuesto. Para ello, es aconsejable tener en cuenta las siguientes consideraciones:

Nivel de endeudamiento o capacidad de pago. Si se determina que aproximadamente un 30% de los ingresos brutos se destinan al pago de crédito, entonces se considera que ya se tienen suficientes deudas. Ahora bien, si únicamente se pueden cubrir los pagos mínimos, es posible que se tenga ‘demasiadas’ tarjetas y/o deudas. En cambio, si la situación económica es más holgada y se cuenta con solo una tarjeta de crédito, disponer de una adicional podría servir de respaldo para compras y gastos imprevistos.

La gestión y control de pagos. Se debe realizar un seguimiento de las tarjetas de crédito, eso incluye cumplir oportunamente con las fechas de pago, procurar pagar un poco más que el mínimo, conocer las tasas de interés vigentes, así como llevar control de los límites de crédito en función de los consumos y compras que se hayan hecho.

En la Ilustración N°20, observamos que la mayoría de los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, no han solicitado alguna vez una tarjeta de crédito, y esto de una u otra manera es algo responsable de su parte, ya que no cuentan con la capacidad para administrar eficientemente su crédito, además de no contar con los requisitos para obtener una tarjeta de crédito.

*¿Cuántas tarjetas de crédito tiene usted?*

- a) Ninguna
- b) 1 – 2
- c) 2 – 4
- d) 5 a más

### 4.3 ANÁLISIS FINAL

#### 4.3.1 Nivel de conocimientos en títulos de propiedad en los pobladores de la Margen

**Derecha del Distrito de Santiago. Provincia del Cusco, 2019.**

*Tabla 22*

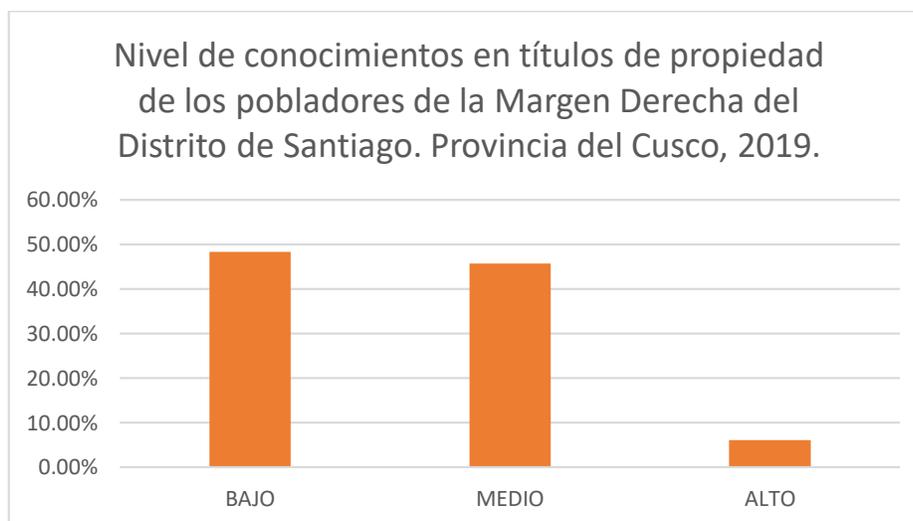
*Nivel de conocimientos en títulos de propiedad en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago. Provincia del Cusco, 2019.*

<b>Nivel de conocimientos en títulos de propiedad de los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago. Provincia del Cusco, 2019.</b>		
<b>Niveles</b>	<b><i>f</i></b>	<b>%</b>
Bajo	185	48.55%
Medio	173	45.40%
Alto	23	6.03%
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Elaboración propia.*

*Ilustración 20*

*Nivel de conocimientos en títulos de propiedad de los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago. Provincia del Cusco, 2019.*



*Fuente: Elaboración propia.*

### **Descripción e interpretación**

El nivel de conocimientos en títulos de propiedad en los pobladores de la Margen Derecha, es en su mayoría de nivel bajo, representando el 48.55% de la muestra, seguido por el 45.40% que se encuentra en un nivel medio; mientras que el 6.03% restante cuenta con un nivel bajo de conocimientos.

Tales resultados se dan debido a que los pobladores de la Margen Derecha muchas veces no saben los beneficios de contar con un título de propiedad y no saben cuáles son los problemas que genera el no contar con un título de propiedad. Además no tienen los medios económicos y legales suficientes para tramitar un título de propiedad, ya que muchos de ellos viven en la informalidad y viven el día a día para sustentar sus necesidades básicas lo que hace que la última de sus preocupaciones sea contar con un título de propiedad.

**Esto responde acertadamente a la HIPÓTESIS ESPECÍFICA que indica que “El nivel de conocimientos en títulos de propiedad es bajo en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, Provincia del Cusco, 2019”.**

#### 4.3.2 Nivel de conocimientos en títulos de propiedad de los pobladores de la Margen

##### Derecha del Distrito de Santiago. Provincia del Cusco, según sexo.

Tabla 23

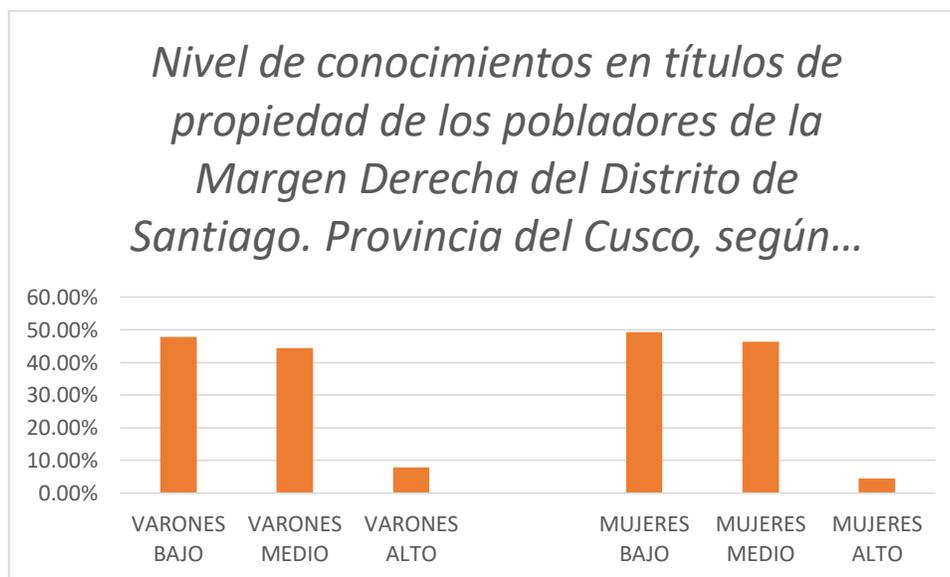
Nivel de conocimientos en títulos de propiedad de los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago. Provincia del Cusco, 2019, según sexo.

Nivel de conocimientos en títulos de propiedad de los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago. Provincia del Cusco, 2019, según sexo.	Sexo			
	Varones		Mujeres	
	f	%	f	%
BAJO	85	47.75%	100	49.26%
MEDIO	79	44.38%	94	46.30%
ALTO	14	7.86%	9	4.43%
<b>TOTAL</b>	<b>178</b>	<b>100%</b>	<b>203</b>	<b>100%</b>

Fuente: Elaboración propia.

Ilustración 21

Nivel de conocimientos en títulos de propiedad de los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago. Provincia del Cusco., según sexo.



Fuente: Elaboración propia.

### **Descripción e interpretación**

Se puede observar en la tabla 23, que el 47.75% de varones tienen un nivel bajo de conocimientos en títulos de propiedad, frente a un 49.30% de mujeres que se encuentran en el mismo rango, en el nivel medio, se encuentran el 44.38% de varones y 46.30% de mujeres respectivamente; mientras que en un nivel alto, se observa al 7.86% de varones y el 4.43% de mujeres.

Si bien es cierto, que la diferencia según sexo, es mínima, el hecho de que los varones tengan niveles más altos de conocimientos en títulos de propiedad, puede deberse a la falta de mayor división del trabajo en la localidad, ya que se percibe que los varones en su mayoría se dedican a trabajar, por lo que en su mayoría son los responsables directos de los títulos de propiedad, lo que hace que sientan más necesidad de querer tener conocimientos en los beneficios de tener sus títulos de propiedad, aunque esto no niega que en el gráfico se observe que hay un alto índice de varones y mujeres que tienen un nivel bajo de conocimientos en títulos de propiedad, lo que contrasta directamente con la informalidad que se percibe en la Margen Derecha en cuanto a títulos de propiedad se refiere.

**Esto responde acertadamente a la HIPÓTESIS ESPECÍFICA que indica que “Existen diferencias mínimas entre el nivel de conocimientos en títulos de propiedad en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago. Provincia del Cusco, según sexo”**

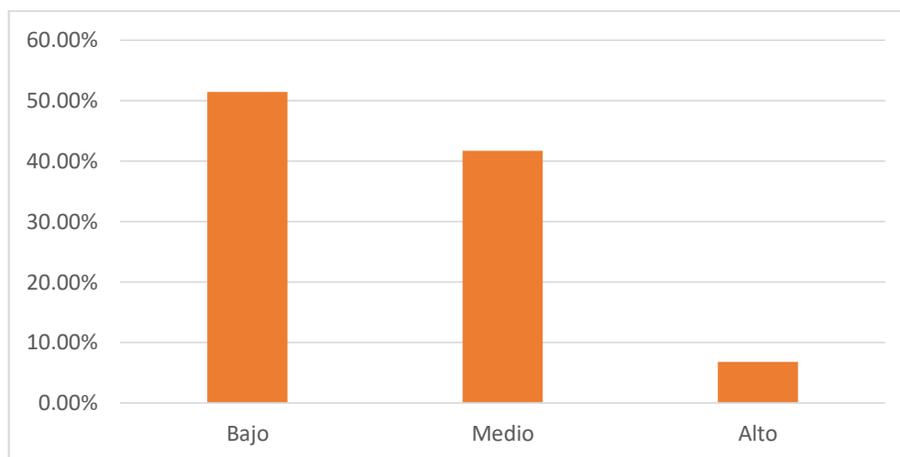
### 4.3.3 Nivel de acceso al crédito en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, Provincia del Cusco, 2019.

*Tabla 24*  
*Nivel de acceso al crédito en los pobladores de la Margen Derecha. Distrito de Santiago. Provincia del Cusco, 2019.*

<b>Nivel de acceso al crédito en los pobladores de la Margen Derecha. Distrito de Santiago. Provincia del Cusco.</b>		
<b>Niveles</b>	<b><i>f</i></b>	<b>%</b>
Bajo	196	51.44%
Medio	159	41.73%
Alto	26	6.82%
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Elaboración propia.*

*Ilustración 22*  
*Nivel de acceso al crédito en los pobladores de la Margen Derecha. Distrito de Santiago. Provincia del Cusco.*



*Fuente: Elaboración propia.*

### **Descripción e interpretación**

Se puede observar en la tabla 24, que el nivel de acceso al crédito en los pobladores de la Margen Derecha, se enmarca en el nivel bajo, representado por el 51.44% de la muestra, seguido de un 41.73% que cuenta con un nivel medio de acceso al crédito, mientras que el 6.82% restante se encuentra en un nivel bajo.

Existen múltiples razones para este fenómeno, siendo una probabilidad que el nivel adquisitivo de la localidad impida a sus pobladores contar con un adecuado aval, y con historial crediticio óptimo, además de tener poco conocimiento sobre los beneficios de contar con un crédito, lo que impide de manera coordinada que la mayoría de pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago tengan un adecuado nivel de acceso a los créditos.

Algo muy preocupante que es directamente proporcional con la realidad económica que tienen los pobladores de la Margen Derecha, por lo que sería importante que los Gobiernos Locales y Empresas Financieras se centren en sensibilizar a la población sobre la importancia del crédito y cuáles son los requisitos fundamentales para poder acceder a uno de ellos.

**Esto responde acertadamente a la HIPÓTESIS ESPECÍFICA que indica que “El nivel de acceso al crédito no es alto, en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, Provincia del Cusco, 2019”.**

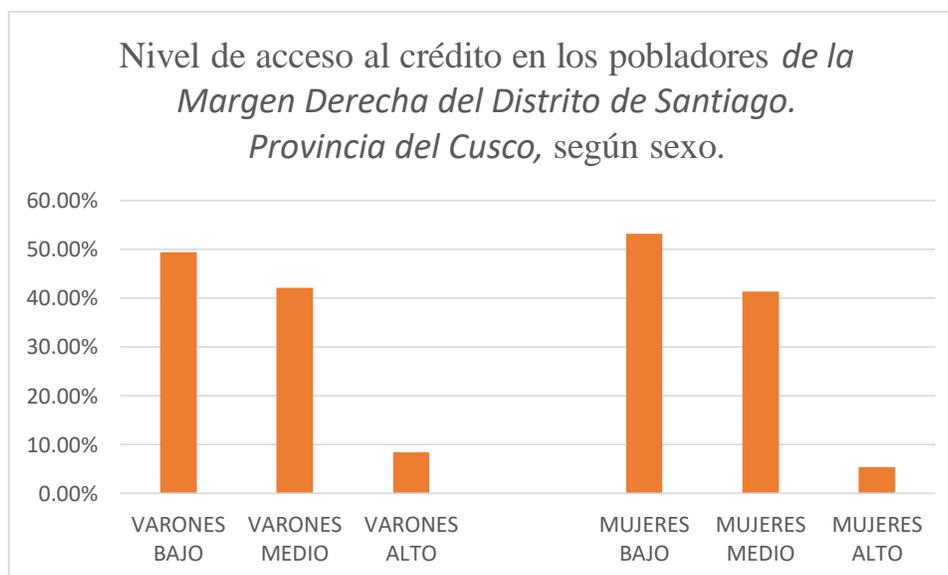
**4.3.4 Nivel de acceso al crédito en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, Provincia del Cusco, 2019, según sexo.**

*Tabla 25  
Nivel de acceso al crédito en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago.  
Provincia del Cusco, 2019, según sexo.*

Nivel de acceso al crédito en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago. Provincia del Cusco, según sexo.	Sexo			
	Varones		Mujeres	
	<i>f</i>	%	<i>f</i>	%
BAJO	88	49.43%	108	53.20%
MEDIO	75	42.13%	84	41.37%
ALTO	15	8.42%	11	5.41%
<b>TOTAL</b>	<b>178</b>	<b>100%</b>	<b>203</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Elaboración propia.*

*Ilustración 23  
Nivel de acceso al crédito en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago.  
Provincia del Cusco, según sexo.*



*Fuente: Elaboración propia.*

### Descripción e interpretación

En el nivel de acceso al crédito en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago, según sexo, se puede observar en la tabla 25, que el 49.43% de varones y el 53.20% de mujeres cuentan con un nivel bajo de acceso al crédito; seguidos por un 42.13% de varones y el 41.37% de mujeres que tienen un nivel medio de acceso al crédito; mientras que, cuentan con un nivel alto de acceso al crédito, solo el 8.42% de varones y el 5.41% de mujeres, tienen esta característica.

Aunque las diferencias según sexo no muestran ser muy amplias, estas pueden deberse a la falta de historial crediticio, falta de aval y la falta de conocimientos respecto a las entidades que trabajan en el rubro; todo ello, posiblemente generado por la falta de desarrollo económico que facilite la división del trabajo y la necesidad de una mejor educación financiera en el país.

#### 4.4 RESULTADO DEL OBJETIVO GENERAL

Tabla 26

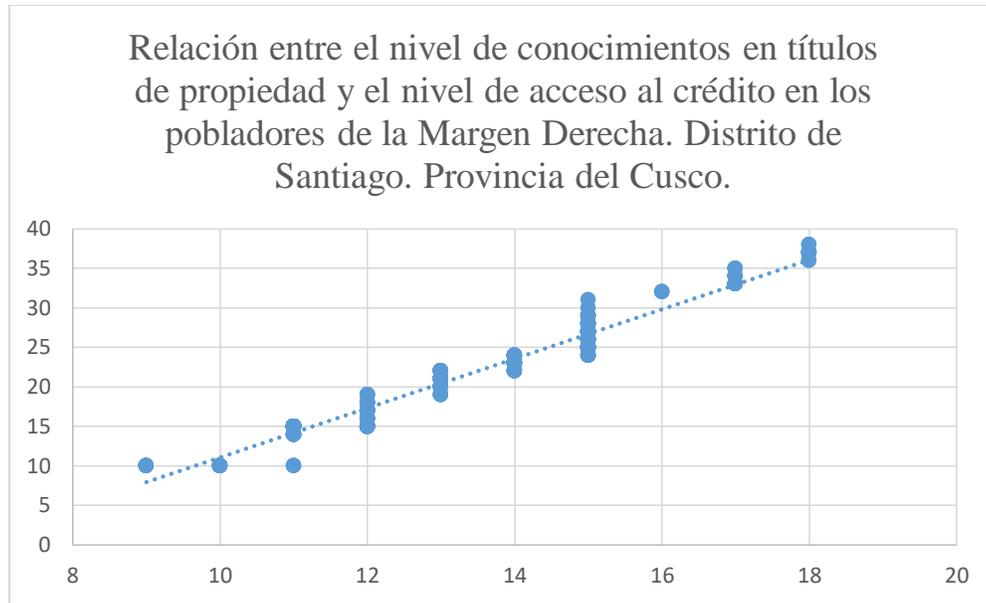
*Relación entre el nivel de conocimientos en títulos de propiedad y el acceso al crédito en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago. Provincia del Cusco.*

	Nivel de conocimientos en título de propiedad.	Nivel de acceso al crédito.
Nivel de conocimientos en títulos de propiedad	1	
Nivel de acceso al crédito	0.975455918	1

*Fuente: Elaboración propia.*

Figura 25

*Relación entre el nivel de conocimientos en títulos de propiedad y el nivel de acceso al crédito en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago. Provincia del Cusco.*



*Fuente: Elaboración propia.*

### **Descripción e interpretación**

Mediante la aplicación del coeficiente de correlación de Spearman, se obtuvo una correlación 0.975455918, lo cual implica una correlación positiva muy fuerte o correlación directa. Se puede observar en el gráfico de dispersión que, a medida que el nivel de conocimientos en títulos de propiedad incrementa, también lo hace el nivel de acceso al crédito, existiendo una muy probable influencia entre por parte de la primera variable en el nivel de acceso al crédito. De esta forma también se confirma la hipótesis de investigación, encontrándose que si existe correlación entre ambas variables, siendo de tipo de directa.

Lo que implica que la población de la Margen Derecha del Distrito de Santiago al tener mayores conocimientos en títulos de propiedad, directamente podrá tener mayores facilidades de poder acceder a un crédito, ya que va a tener un título que le avale un crédito para que puedan invertir en un negocio, el cual les va a dar mayores posibilidades de desarrollarse económicamente y salir de su limitantes.

Ante esto es importante que los Gobiernos Locales y las Empresas Financieras, puedan, primero sensibilizar a la población sobre la importancia del título de propiedad y los beneficios que implica contar con ellos. También sensibilizar sobre la importancia del crédito y los beneficios que este implica para poder desarrollarse y tener la oportunidad de emprender invirtiendo en un negocio y de esa manera conjunta y directa entre las dos variables, poder mejorar las condiciones de una población con muchas limitantes como es el de la Margen Derecha del Distrito de Santiago.

## **5 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **5.1 CONCLUSIONES**

Tras haber desarrollado la investigación consultando bibliografía y haciendo el trabajo de campo respectivo concluimos que:

- 1) El nivel de Conocimientos en Títulos de Propiedad de los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago es bajo.
- 2) El nivel de conocimientos en títulos de propiedad, es más bajo en las mujeres de la Margen Derecha del Distrito de Santiago.
- 3) El Nivel de Acceso al Crédito de los Pobladores de la Margen Derecha del distrito de Santiago es bajo.
- 4) El nivel de acceso al crédito, es bajo en las mujeres de la Margen Derecha del Distrito de Santiago.
- 5) Existe relación directa y negativa entre el nivel de conocimientos en títulos de propiedad y acceso al crédito en los pobladores de la Margen Derecha del Distrito de Santiago.

## 5.2 RECOMENDACIONES

- Se propone realizar evaluaciones de seguimiento y monitoreo de las políticas de formalización ejecutadas por COFOPRI y las Municipalidades Provinciales mediante trabajos de investigación y sondeo a nivel regional y nacional para medir el impacto de la propiedad formal e informal en el nivel de vida de los hogares en los últimos años, ya que permitirá enriquecer y afirmar el marco teórico y conceptual de los derechos de propiedad y formalización del que se hace referencia en la presente investigación.
  
- Se recomienda al Gobierno Central y Regional seguir apoyando el desarrollo de Programas de Financiamiento, de Titulación y Registro de viviendas dirigido a la población de menores recursos y que se encuentra más distante de la ciudad, para ello también se debe mejorar la infraestructura de caminos rurales, ampliar la cobertura de las telecomunicaciones para su integración y competitividad.
  
- Las instituciones y las políticas económicas deben promover el bienestar general de la población y no la satisfacción de intereses de un grupo de personas, se requiere de instituciones independientes, con capacidad jurídica y económica que haga respetar las leyes, control y seguimiento de las entidades que determinen su eficiencia y eficacia en los procesos de formalización de la propiedad.
  
- Se recomienda a los Municipios Distritales y Provinciales poner mayor énfasis en la educación económica de la población, ya que el conocimiento del crédito es fundamental para el crecimiento económico de la población, debido a que brinda las oportunidades para

que las personas puedan invertir en un negocio y de esa manera salir de su situación en la que se encuentran.

### 5.3 BIBLIOGRAFÍA

BanColombia (2019). ¿Qué es el crédito? *BanColombia*. Recuperado de: <https://www.grupobancolombia.com/wps/portal/personas/aprender-es-facil/como-manejar-dinero/endeudamiento-responsable/que-es-credito>

Castillo, N. (2017). Personas con acceso al crédito aumentaron 10% en casi dos años. *El comercio*. Recuperado de: <https://elcomercio.pe/economia/mercados/personas-acceso-credito-aumentaron-10-dos-anos-406921-noticia/>

Douglass North (1990) *Instituciones, Cambio Institucional y Desempeño Económico*

Gerald P. O’Driscoll Jr. y Lee Hoskins (2006), *Derechos de propiedad La clave del desarrollo económico*

Gestión (2017). Sunarp: El 88.8% de viviendas del Perú tienen título inscrito en registro públicos. *Gestión*. Recuperado de: <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/sunarp-88-8-viviendas-peru-titulo-inscrito-registros-publicos-142034-noticia/>

Hernando de Soto (1986), *El Misterio del Capital, Por qué el capitalismo triunfa en occidente y fracasa en el resto del mundo*

Jiménez (2009). Título de propiedad y herencia. *Universidad de Guadalajara*. Recuperado de: <https://www.lahn.utexas.org/Publications/brochure.pdf>

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (2019). COFOPRI: Un título de propiedad te da la seguridad de que eres dueño de un pedacito del Perú. *Organismo de Formalización de la Propiedad Informal*. Recuperado de: <https://www.cofopri.gob.pe/prensa/noticias/cofopri-un-titulo-de-propiedad-te-da-la-seguridad-juridica-que-eres-due%C3%B1o-de-un-pedacito-del-per%C3%BA/>

Real Academia Española (2019). Conocimiento. *Real Academia Española*. Recuperado de: <https://dle.rae.es/?id=AMrJ4zs>

Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (2012). *Encuesta piloto de acceso al crédito y uso de servicios financieros*. Lima: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

## ANEXOS

### PROCEDIMIENTO DE FORMALIZACIÓN INTEGRAL (PROPIEDAD PRIVADA)

#### URBANIZACIONES POPULARES

La formalización comprende el estudio técnico y legal de los predios matrices de las Urbanizaciones Populares, asesoría legal para la regularización de la representación legal de las organizaciones representativas, brindar asesoría técnica legal para la conclusión de los tramites de Habilitación urbana ante la municipalidad respectiva, así como, apoyar y gestionar la inscripción en el registro de predios los títulos de propiedad de los titulares de las urbanizaciones Populares.

#### Procedimiento

La formalización de las Urbanizaciones Populares se encuentra a cargo de las Oficinas Zonales. El proceso se desarrolla en tres etapas las cuales se detallan a continuación:

- **Promoción y Difusión:** La finalidad de esta etapa es la de informar, mediante asambleas, contacto con dirigentes, socios o asociados de las Urbanizaciones Populares, sobre los alcances del asesoramiento técnico y legal que brinda COFOPRI, así como la normativa aplicable.
- **Formalización Integral:** Se realiza los estudios técnicos y legales de las Urbanizaciones Populares, de la representación legal de sus organizaciones representativas, del predio matriz y el grado de avance del trámite de Habilitación Urbana ante la municipalidad respectiva de corresponder.

Asimismo, COFOPRI ejecutara acciones de saneamiento físico-legal que permita la inscripción de la Habilitación Urbana debidamente aprobada por la municipalidad competente.

- **Formalización Individual:** COFOPRI brinda apoyo individual a cada titular de la Urbanización Popular, con la finalidad de lograr la inscripción de su derecho de **propiedad**.

#### Norma legal:

- Decreto Supremo N° 031-99-MTC

## **TITULO II**

### **LA PROMOCION Y DIFUSION**

#### **CAPITULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 10.- Contacto con dirigentes, socios y asociados.**

La Gerencia de Titulación dispondrá que se proceda con la Promoción y Difusión dirigida a dirigentes, socios o asociados, según corresponda, de las organizaciones representativas de Urbanizaciones Populares, a que hace referencia el Artículo 6 del presente Reglamento.

La Gerencia de Campo desarrollará esta etapa del procedimiento en coordinación con la Gerencia de Titulación.

#### **CAPITULO II**

#### **DE LA INCORPORACION AL PROGRAMA DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD**

##### **Artículo 11.- Aprobación de incorporación al Programa de Formalización y designación de representantes especiales.**

La aprobación de la incorporación al Programa de Formalización deberá ser efectuada por acuerdo de la Asamblea General de socios o asociados, según corresponda, el cual deberá incluir la aprobación del bloqueo y traslado de la partida matriz de la Urbanización Popular del Registro de la Propiedad Inmueble al Registro Predial Urbano, el compromiso irrevocable de regularizar la propiedad individual de cada socio o asociado, así como la autorización a COFOPRI para rectificar el Plano Perimétrico y el Plano de Trazado y Lotización, en caso fuera necesario.

Asimismo, la Asamblea General deberá designar representantes especiales con las facultades de iniciar, impulsar y culminar el procedimiento, hasta la independización, titulación y registro individual de cada lote, debiendo suscribir los documentos individuales de transferencia, en virtud a lo acordado en Asamblea General, según lo establecido en el último párrafo del Artículo 5 de la Ley N° 26878.

No será necesaria la realización de Asamblea General, siempre que la organización representativa cuente con apoderados facultados suficientemente para ejecutar el procedimiento, según lo establecido en los párrafos precedentes.

##### **Artículo 12.- Convocatoria a Asamblea General**

La convocatoria a Asamblea General se efectuará de acuerdo a los estatutos de cada organización representativa. No obstante, los socios o asociados, según corresponda, podrán solicitar directamente y por conducto notarial a los órganos administrativos de gobierno que señalen los estatutos, la convocatoria a Asamblea General para los fines a que se refiere el Artículo 6 del presente Reglamento.

Si los órganos administrativos de gobierno no cumplieran con efectuar la convocatoria dentro del plazo regular, o no contaran con mandato vigente, el número de socios o asociados que establezca el Estatuto, o, en su defecto, el 10 (diez) por ciento de los mismos podrán solicitar a COFOPRI que lleve a cabo la convocatoria.

La solicitud a COFOPRI a que hace referencia el párrafo precedente, deberá estar acompañada de un acta simple donde conste el nombre completo y generales de ley de los socios o asociados, según corresponda, la ubicación de sus lotes y firmas respectivas, así como el listado de los Titulares de los lotes que conforman la Urbanización Popular, los cuales deberán constar en el último Libro Padrón presentado ante el Registro de Personas Jurídicas correspondiente.

De no existir el Libro Padrón en los títulos archivados del referido Registro, se tomará como referencia el listado de aquellos socios o asociados que aparezcan en los títulos archivados del más reciente asiento registral donde obre un acta de Asamblea General.

Cuando se trate de Asociaciones Pro Vivienda, COFOPRI facilitará copias fedatizada de los padrones o listados que obran en sus archivos, correspondientes a la ex-Dirección General de Apoyo Comunal del Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción. Del mismo modo cuando se trate de cooperativas de vivienda se podrán presentar copias certificadas de los padrones o listados que obran en los archivos correspondientes del Instituto Nacional de Cooperativas o a la Comisión Nacional de Supervisión de Empresas y Valores - CONASEV.

Las copias certificadas o fedatizadas, según corresponda, de estos padrones o listados se acompañarán a las Actas de Asamblea General de socios o asociados al momento de su presentación ante el Registro de Personas Jurídicas y tendrán mérito suficiente para acreditar la convocatoria de la Asamblea General.

#### **Artículo 13.- De la realización de las Asambleas Generales.**

Las Asambleas Generales convocadas conforme a lo establecido en el Artículo anterior, se realizarán según las formalidades establecidas por la ley de la materia y los estatutos de la respectiva organización. No obstante, las asambleas serán presididas por un director de debates y un secretario de actas que serán elegidos por la misma Asamblea General.

En todos los casos en que COFOPRI convoque a Asamblea General, ésta contará con la presencia de un verificador de COFOPRI, quien suscribirá el acta correspondiente y emitirá el informe respectivo.

Los acuerdos deberán ser insertados en el libro de actas de la organización representativa. En caso de no contar con libro de actas, la Asamblea General podrá autorizar que se levanten actas provisionales cuyos originales, conjuntamente con los listados de asistencia y esquelas de convocatoria, serán entregados a COFOPRI o puestas en custodia en una Notaría Pública.

Para la inscripción del acta en el Registro de Personas Jurídicas bastará la presentación de copia fedatizada por COFOPRI o certificada por Notario Público.

#### **Artículo 14.- Solicitud de incorporación al Programa de Formalización.**

La incorporación al Programa de Formalización se efectuará mediante la presentación de una solicitud, cuyas características, contenido y formato serán aprobados por Resolución de la Gerencia de Planeamiento y Operaciones, e implicará la aceptación de todas las normas y procedimientos aplicables a la Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI.

#### **Artículo 15.- Contenido de la Solicitud.**

En la solicitud se identificará y describirá el nombre y generales de Ley de los representantes de la organización representativa el origen de la propiedad del predio matriz, los antecedentes legales y de hecho de los Titulares, la etapa en que se encuentra la habilitación urbana en caso el procedimiento haya sido iniciado, el compromiso irrevocable frente a COFOPRI de los representantes de la organización

representativa de la Urbanización Popular de suscribir los documentos de formalización, así como cualquier otro documento cuya suscripción sea requerida para la inscripción del derecho de propiedad de los Titulares, la facultad de COFOPRI de rectificar los Planos Perimétrico y de Trazado y Lotización, siempre que sea necesario, en virtud a lo estipulado en el inciso a) y c) del Artículo 21 y la facultad de COFOPRI de trasladar la partida del predio matriz al Registro Predial Urbano.

#### **Artículo 16.- Documentos que se deberán acompañar a la Solicitud.**

Para iniciar el procedimiento de Formalización de la Propiedad, los representantes de la organización representativa de las Urbanizaciones Populares deberán presentar el Formato de Solicitud, con los siguientes documentos:

(a) El Título mediante el cual se acredite la adquisición del predio matriz por parte de la organización representativa;

(b) El padrón de asociados o socios, según corresponda, con identificación de sus Generales de Ley y de los datos de los lotes de su propiedad. En caso de no contar con padrón, se deberá adjuntar el listado de asociados o socios, según corresponda;

(c) Nombre de los dirigentes o miembros del órgano administrativo de gobierno;

(d) Documentación relacionada con la tramitación de la habilitación urbana en caso ésta haya sido iniciada ante la municipalidad respectiva.

#### **Artículo 17.- Inscripción de representantes especiales en el Índice del Registro Predial Urbano.**

Los representantes de las organizaciones representativas con facultades suficientes, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 11 del presente Reglamento, deberán inscribir su representación en el Índice de Representantes del Registro Predial Urbano, para lo cual bastará la presentación del Formulario Registral correspondiente acompañado de la copia literal o el certificado de vigencia de poderes expedidos por el Registro de Personas Jurídicas.

### **TITULO III**

#### **DE LA FORMALIZACION INTEGRAL**

##### **Artículo 18.- Proceso 1 - Formalización Integral.**

El Proceso de Formalización Integral de la Propiedad en Urbanizaciones Populares constituye la etapa en la cual COFOPRI realiza las siguientes acciones:

a) Estudio e informe legal sobre la personería jurídica de la organización representativa y de las facultades de sus representantes, así como el estudio e informe técnico y legal del predio matriz y de su habilitación urbana;

b) Traslado de las partidas registrales de los predios matrices de las Urbanizaciones Populares programadas al Registro Predial Urbano;

c) Adecuación y rectificación de los Planos Perimétrico y de Trazado y Lotización de las Urbanizaciones Populares programadas para su inscripción en el Registro Predial Urbano.

##### **Artículo 19.- Objeto del estudio e Informe en su aspecto técnico.**

El estudio, en su aspecto técnico, tiene por objeto el análisis y definición de la situación y ubicación física de los predios matrices de las Urbanizaciones Populares incorporadas al Programa de Formalización a cargo de COFOPRI.

El Informe respectivo establecerá:

a) Las características urbanas, como son nivel de servicios básicos y de electrificación, número y área de los lotes, la identificación de las áreas correspondientes a vías, parques, servicios públicos y demás aportes reglamentarios;

b) La identificación de los vértices del perímetro en coordenadas UTM, el área y los linderos del predio matriz;

c) La existencia de superposiciones físicas, gráficas o literales del predio con otros predios o derechos, lo que incluye la verificación de posibles antecedentes en el Registro de la Propiedad Inmueble y en el Registro Predial Urbano, que permitan evitar la existencia de duplicidad de inscripciones.

d) La existencia de zonas o áreas declaradas o identificadas de reserva o protección arqueológica, monumental-cultural.

e) La existencia, exactitud o necesidad de rectificación de los Planos Perimétricos y de Trazado y Lotización aprobados por las entidades competentes, el grado de avance del trámite de aprobación de habilitación urbana ante la autoridad municipal respectiva y el cumplimiento de las normas técnicas correspondientes.

f) La necesidad de elaborar y aprobar la rectificación del Plano Perimétrico o de los Planos de Trazado y Lotización, para cumplir con los requerimientos técnicos del Registro Predial Urbano.

g) Las acciones de saneamiento físico que deban realizarse.

#### **Artículo 20.- Objeto del Estudio e Informe en su aspecto legal.**

El estudio en su aspecto legal tiene por objeto el análisis y definición de la situación de la personería jurídica de la organización representativa, la propiedad y la habilitación urbana de las Urbanizaciones Populares programadas.

**El Informe respectivo establecerá:**

##### **a) Respecto a la Personería Jurídica:**

- I. Determinar el tipo de organización representativa de la Urbanización.
- II. Popular. Establecer si la organización cuenta con personería jurídica debidamente inscrita en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral correspondiente.
- III. Identificar sus órganos administrativos de gobierno y quiénes conforman su actual dirigencia.
- IV. Determinar si los representantes cuentan con facultades suficientes para culminar el proceso de formalización hasta la independización e inscripción individual de los lotes de propiedad de sus socios o asociados.
- V. Las acciones de saneamiento legal que deban realizarse.

**b) Respeto a la Propiedad del predio matriz:**

- I. Determinar los antecedentes de dominio del predio, incluyendo los antecedentes registrales, para detectar y evitar la existencia de duplicidad de inscripciones.
- II. Establecer la forma de adquisición del predio.
- III. La existencia de conflictos o litigios sobre el predio.
- IV. Las acciones de saneamiento legal que deban realizarse

**c) Respeto de la Habilitación Urbana:**

- I. El grado de avance del trámite municipal de aprobación de la habilitación urbana.
- II. La existencia de independizaciones y/o subdivisiones.

**Artículo 21.- Acciones de Saneamiento Técnico.**

La Gerencia de Titulación, las Gerencias Zonales, las Jefaturas de las Oficinas de Jurisdicción Ampliada de COFOPRI, o los responsables designados por éstos, ejecutarán, directamente o a través de terceros, las acciones de saneamiento físico establecidas en el Informe que se sujetará a las particularidades seguidamente descritas:

**a) Rectificación de los Planos Perimétricos:**

Si en el Informe se establece la necesidad de que las Poligonales Perimétricas de las Urbanizaciones Populares se adecuen a la Base Catastral del Registro Predial Urbano para facilitar el traslado de la partida del predio matriz del Registro de la Propiedad Inmueble, COFOPRI procederá a levantar un nuevo Plano Perimétrico, aplicando las normas técnicas desarrolladas por COFOPRI y el Registro Predial Urbano, debiendo enlazarse los mismos a Coordenadas UTM.

Si se establece que no existe superposición física de la Urbanización Popular con predios de propiedad de terceros, pero que existe la necesidad de rectificar las áreas, medidas perimétricas o linderos de los planos que describen la poligonal perimétrica, COFOPRI levantará nuevos Planos Perimétricos.

**b) Superposición total del predio matriz sobre propiedad de terceros:**

Si se presentará la superposición total del predio matriz sobre propiedad de terceros se procederá con la suspensión del procedimiento regulado por el presente Reglamento, comunicando tal situación a la organización representativa de la Urbanización Popular correspondiente.

COFOPRI informará a la organización representativa acerca de la posibilidad de iniciar los procedimientos de conciliación, mediación o declaración administrativa de propiedad mediante prescripción adquisitiva y tracto sucesivo, así como de los mecanismos y características de éstos, la forma de iniciarlos y sus alcances, brindando permanente apoyo con la finalidad de resolver las diferencias con los propietarios.

**c) Rectificación de Planos de Trazado y Lotización.**

Para la inscripción de la habilitación urbana, los Planos de Trazado y Lotización (PTL) aprobados por la autoridad municipal serán adecuados conforme a las normas técnicas establecidas por el Registro Predial Urbano. Esta adecuación de planos no podrá alterar los datos contenidos en el plano municipal aprobado, debiendo efectuarse el enlazamiento de los vértices de manzana con el Plano Perimétrico aprobado por COFOPRI.

Si como resultado del levantamiento de los planos de adecuación a que se refiere el párrafo precedente y habiéndose efectuado las correspondientes inspecciones de campo, se establece la existencia de discrepancias entre el Plano de Trazado y Lotización (PTL) aprobado por la autoridad municipal y los lotes individuales existentes, COFOPRI procederá con la rectificación de los planos, en virtud de las facultades conferidas en la presentación de la solicitud de incorporación al Programa de Formalización. Esta rectificación de los Planos de Trazado y Lotización será procedente cuando no implique modificación de la habilitación urbana, es decir, no signifique la creación de nuevos lotes, afectación de los aportes reglamentarios aprobados por la autoridad competente, ni disposición de áreas destinadas a estos fines.

#### **d) De las Areas de Compensación:**

Cuando existan lotes de la habilitación urbana aprobada por la autoridad municipal (PTL) que excedan la poligonal perimétrica (PP) del predio de propiedad de la Urbanización Popular, siendo necesario compensar áreas con los predios o habilitaciones colindantes para efectos de conformar lotes de contorno regular, deberán remarcarse (achurarse) los lotes afectados. Las áreas ocupadas por los lotes que excedan la poligonal perimétrica serán consideradas como áreas pendientes de compensación, disponiendo la suspensión de su inscripción registral, sin suspender la inscripción del resto de la lotización aprobada. (\*)

(\*) De conformidad con el Artículo 39 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP-SN, publicada el 21-11-2003, la suspensión de inscripción a que se refiere el presente artículo, sólo procederá respecto de los lotes que forman parte del área que se encuentra parcialmente fuera del terreno de la urbanización popular, siempre que el presentante o habilitador exprese su conformidad. No procede cuando los lotes se encuentran totalmente fuera del terreno de la urbanización popular. El indicado Reglamento entrará en vigencia a partir del 19-01-2004, conforme al Artículo 2 de la citada Resolución.

COFOPRI, a través de su Jefatura de Conciliación, promoverá los acuerdos entre los propietarios de las áreas materia de compensación.

La independización de los lotes comprendidos dentro de las áreas de compensación se efectuará luego que la organización representativa de la Urbanización Popular regularice la compensación con los propietarios de los predios colindantes. Si como resultado de las compensaciones tuvieran que desmembrarse áreas de la Urbanización Popular a favor de los propietarios colindantes, cuyos predios se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano autorizará el traslado de tales áreas al registro correspondiente.

Si dentro de las áreas de compensación existen lotes destinados a aportes reglamentarios de la habilitación urbana según los planos aprobados por la autoridad municipal, se procederá de la forma establecida en el presente acápite.

#### **e) Aprobación de los Planos:**

Los Planos rectificadas a que se refiere el presente artículo, se aprobarán mediante Resolución de la Gerencia de Titulación, debiendo contar con la autorización otorgada por los representantes de la organización representativa de la Urbanización Popular, teniendo mérito suficiente para su presentación e inscripción ante el Registro Predial Urbano, de conformidad con el Artículo 39 de la Ley COFOPRI.

#### **f) Urbanización Popular ubicada sobre Zonas Arqueológicas:**

El Informe deberá verificar la existencia o inexistencia de zonas arqueológicas, o monumentales-culturales en la Urbanización Popular, y de ser el caso, deberá exigirse la presentación de la documentación que sustente la aprobación de la habilitación urbana.

En caso de encontrarse en trámite la habilitación urbana ante la autoridad municipal y no contar con certificado de inexistencia de restos arqueológicos, se les podrá brindar asesoramiento para que sigan el trámite correspondiente ante el Instituto Nacional de Cultura, el cual previamente deberá realizar una inspección ocular de la zona; y, de ser el caso, asesorarlos en el procedimiento requerido para obtener la aprobación de los estudios de evaluación de zonas arqueológicas de acuerdo a lo establecido por el Decreto Supremo N° 017-98-PCM y su modificación aprobada por Decreto Supremo N° 046-98-PCM.

#### **Artículo 22.- Acciones de Saneamiento Legal.**

Los órganos o responsables designados por la Gerencia de Titulación ejecutarán, directamente o a través de terceros, las acciones de saneamiento legal establecidas en el informe que se sujetará a las particularidades seguidamente descritas:

##### **a) Urbanizaciones Populares que no cuentan con organizaciones representativas con personería jurídica:**

Si la Urbanización Popular no contara con una organización representativa con personería jurídica o se encontrase en trámite de inscripción en el Registro de Personas Jurídicas, se brindará asesoramiento para el inicio y la culminación del trámite.

##### **b) Organizaciones representativas de Urbanizaciones Populares en litigio:**

Si el Informe determina la existencia de litigios entre la Urbanización Popular y terceros respecto a su propiedad, que resulten relevantes, deberá suspenderse el procedimiento de formalización hasta la culminación de los procesos judiciales respectivos.

##### **c) Urbanizaciones Populares con habilitación urbana aprobada:**

Si la Urbanización Popular cuenta con resolución consentida de autoridad municipal competente que aprueba los estudios preliminares o definitivos de su proyecto de habilitación urbana de fecha anterior al 21 de noviembre de 1,997, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26878, se aplicará lo establecido por el Artículo 9 inciso b) y por el Artículo 16 del Texto Unico Ordenado del Reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas aprobado por Decreto Supremo N° 011-98-MTC y el Artículo 4 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

##### **d) Urbanizaciones Populares sin habilitación urbana aprobada:**

Si la Urbanización Popular no contara con habilitación urbana aprobada por la municipalidad competente, se brindará apoyo técnico y legal para el inicio y tramitación del procedimiento ante la misma, ya sea para la aprobación de habilitación urbana nueva o para la regularización de habilitación urbana ejecutada, incluyendo el levantamiento de los planos correspondientes, con el fin de posibilitar la inscripción de sus habilitaciones urbanas en el Registro Predial Urbano y culminar la formalización de la propiedad individual de sus socios o asociados según corresponda.

**TITULO IV**  
**DEL PROCESO 2: FORMALIZACION INDIVIDUAL**

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 23.- Proceso 2: Formalización Individual.**

El Proceso de Formalización Individual de la Propiedad en Urbanizaciones Populares constituye la etapa en la cual COFOPRI realiza las siguientes acciones:

- a) Difusión de la Formalización Individual.
- b) Recepción de la documentación entregada por las respectivas organizaciones representativas y consolidación de dicha información con los datos de la habilitación urbana.
- c) Recopilación de documentación y verificación de información lote por lote.
- d) Revisión de la información y documentación recibida.
- e) Asesoramiento y apoyo para facilitar la inscripción en el Registro Predial Urbano de los derechos de propiedad de los Titulares.

**CAPITULO II**

**DIFUSION DE LA FORMALIZACION INDIVIDUAL**

**Artículo 24.- Difusión de la Formalización Individual.**

La difusión de la formalización individual consiste en coordinar con los representantes de las organizaciones representativas de las Urbanizaciones Populares para informar a sus socios o asociados, según corresponda, de las siguientes actividades:

- a) De la verificación de datos y recopilación de información complementaria.
- b) De la revisión de la documentación presentada por los Titulares de cada lote para permitir su inscripción en el Registro Predial Urbano o para determinar los posibles problemas que impidan el registro de los contratos.
- c) De la publicación de la relación de Titulares sin impedimento para obtener la inscripción de su derecho de propiedad.
- d) De los documentos de formalización y de los Instrumentos de Inscripción o Rectificación de Títulos de Propiedad
- e) De la toma de firmas en forma masiva
- f) De la entrega de los Títulos de Propiedad inscritos en el Registro Predial Urbano.

**Artículo 25.- Responsabilidad de la Difusión de la Formalización Individual.**

La difusión de las actividades a que se refiere el artículo anterior es de responsabilidad de la Gerencia de Campo en coordinación con la Gerencia de Titulación a través de la Jefatura de Formalización de

Habilitaciones Urbanas; o, según sea el caso, será responsabilidad de las Gerencias Zonales o de las Jefaturas de las Oficinas de Jurisdicción Ampliada.

### **CAPITULO III**

#### **RECEPCION Y RECOPIACION DE INFORMACION Y DOCUMENTACION**

##### **Artículo 26.- Recepción de la documentación entregada por las organizaciones representativas de las Urbanizaciones Populares.**

COFOPRI recabará la documentación entregada por las organizaciones representativas de las Urbanizaciones Populares, con el objeto de:

- a) Identificar a los Titulares de cada lote-
- b) Evaluar la correspondencia de la información consignada en los documentos de adjudicación o contratos de transferencia o en los padrones de pobladores, con los Planos de Trazado y Lotización aprobados e inscritos en el Proceso de Formalización Integral.
- c) Identificar los lotes que serán objeto de formalización por encontrarse comprendidos dentro de la habilitación urbana aprobada y no encontrarse registrados.
- d) Identificar las posibles deficiencias de los documentos de adjudicación o contratos de transferencia, a fin de complementar la información contenida en los mismos a través de la verificación de datos.
- e) Consolidar la información contenida en los padrones y en la documentación complementaria necesaria para la elaboración de los documentos de formalización.

##### **Artículo 27.- Recopilación de información y documentación individual.**

Adicionalmente a la información y documentación proporcionada por las organizaciones representativas de las Urbanizaciones Populares, las brigadas de verificación de COFOPRI efectuarán, lote por lote, el levantamiento de información y documentación, incluyendo copias legibles de los documentos de Identidad de los Titulares de los lotes y copias u originales de cualquier documento relacionado con la propiedad de cada Titular.

La recopilación es responsabilidad de la Gerencia de Campo previa coordinación con la Gerencia de Titulación, a fin de determinar los recursos involucrados. La Jefatura de Formalización de Habilitaciones Urbanas, las Gerencias Zonales y las Jefaturas de las Oficinas de Jurisdicción Ampliada, se encargarán de designar uno o más abogados responsables de brindar asesoría legal a los Titulares al momento de la verificación de datos.

Mediante Resolución de la Gerencia de Planeamiento y Operaciones se establecen las características y el contenido de las fichas de verificación requeridas.

##### **Artículo 28.- Declaración Jurada de Estado Civil**

En caso que los Titulares no puedan acreditar mediante documento público su estado civil, bastará la presentación de una Declaración Jurada. La Declaración Jurada se otorgará de conformidad a lo establecido por la Ley N° 25035 - Ley de Simplificación Administrativa.

Mediante Resolución de la Gerencia de Planeamiento y Operaciones se establecen las características y el contenido de los formatos de Declaración Jurada requeridos.

#### **Artículo 29.- Declaración Jurada de Veracidad**

En todos los casos en que se presente documentación para subsanar deficiencias o complementar información contenida en los documentos de adjudicación o transferencia, el socio o asociado deberá presentar una Declaración Jurada de Veracidad de conformidad a lo establecido por la Ley N° 25035 - Ley de Simplificación Administrativa.

Mediante Resolución de la Gerencia de Planeamiento y Operaciones se establecen las características y el contenido del Formato de Declaración Jurada.

#### **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Tiene por objeto declarar administrativamente la propiedad vía prescripción adquisitiva de dominio, a favor de los poseedores de predios matrices ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales o urbanizaciones populares, así como de lotes individuales que formen parte de aquéllos.

##### **Norma legal:**

- Art. 4 Ley 28923
- Art. 5 del DS 008-2007-VIVIENDA
- Art. 11 de la Ley 28687
- D.S. N° 006-2006-VIVIENDA
- D.S. N° 032-99-MTC

#### **REGULARIZACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO**

Tiene por objeto declarar administrativamente la propiedad vía regularización del tracto sucesivo, a favor de los poseedores de predios matrices ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales o urbanizaciones populares, así como de lotes individuales que formen parte de aquéllos.

##### **Norma legal:**

- Art. 4 Ley 28923
- Art. 5 del DS 008-2007-VIVIENDA
- Art. 11 de la Ley 28687
- D.S. N° 006-2006-VIVIENDA Y D.S. N° 032-99-MTC

#### **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DECLARACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD**

COFOPRI ejecuta el Procedimiento Especial de Declaración y Regularización de la Propiedad, en las zonas afectadas por los sismos del 15 de agosto de 2007 y se aplica en terrenos de propiedad privada ocupados informalmente por agrupaciones de familias, cuyos integrantes han adquirido en forma individual los lotes de vivienda y/o cuenten con escrituras públicas u otros títulos de propiedad que no hayan sido

inscritos en el Registro de predios y/o presenten deficiencias que impidan dicha inscripción y que no cuenten con resolución de aprobación de habilitación urbana.

**Norma legal:**

- Capítulo II del Título II del Decreto Supremo N° 007-2012-VIVIENDA

**CONCILIACIÓN**

La Conciliación es una institución que se constituye como un mecanismo alternativo para la solución de conflictos, por el cual se asiste a las partes en la búsqueda de una solución consensual al conflicto. En el marco del proceso de formalización COFOPRI se encuentra facultado para promover la conciliación entre propietarios y poseedores, en especial cuando se trate de terrenos de propiedad privada. El acta con acuerdo conciliatorio constituye título de ejecución.

**Norma legal:**

- Art. 3 literal a.3.5) del D.S. 009-99-MTC
- Ley 26872 – Ley de Conciliación Extrajudicial.
- D.S. N° 006-2006-VIVIENDA

**REVERSIÓN DE PREDIOS DEL ESTADO**

Tiene por objeto dejar sin efecto las adjudicaciones de predios matrices o lotes, otorgados con cualquier fin a título oneroso o gratuito por cualquier entidad del gobierno central, gobiernos locales y/o gobiernos regionales, disponiéndose la reversión de la propiedad a favor del Estado, cuya titularidad es asumida por el organismo competente, sólo por razones operativas, al haberse dado la rescisión, resolución, caducidad y/o sanción legal prevista en los instrumentos respectivos o las disposiciones legales, en virtud de las cuales se efectuó la correspondiente adjudicación.

**Norma legal:**

- Art. 3 literal a.3.6) del D.S. 009-99-MTC
- D.S. N° 032-99-MTC

**EXPROPIACIÓN**

Apoderamiento de la propiedad ajena que el Estado lleva a cabo por motivos de utilidad general y abonando justa y previa indemnización.

**5.3.1 Norma legal:**

- Art. 21 Ley 28687
- Decreto Legislativo N° 1192

## 5.4 NÚMERO DE LOTES REGISTRADOS EN LA MARGEN DERECHA DEL DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA DEL CUSCO.

Tabla 27

Número de lotes registrados en la Margen Derecha del Distrito de Santiago, Provincia del Cusco, 2019.

UNIDAD DE PARTICIPACION CIUDADANA Y COMUNAL						
"AÑO DE LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCION E IMPUNIDAD"						
ACTUALIZACION DE DATOS 2019						
	Barturen					Residuos solidos /Vereda en la AV. Sinchi.
APV. GENERACION 2000	Carlos Alberto Qquelca Ccama	29/12	9.4E+08		068	Vias de Acceso/Escalinata/Campo deportivo.
Asoc. De Vivienda Alto Peru	Victor Vizcarra Casquina	15/08	9.73E+08		057	conclusion del Salon Multiuso/Muros de Contencion/
APV. Mirador Sr. De Qoyllurittty	Fidel Achahui choque	14/04	9.54E+08		021	Saneamiento fisico Legal/ Saneamiento de agua y desagüe/pistas-veredas/campo
APV: Inti Raymi	Hilda Boza Ttupa	02/05	9.79E+08		073	Muro de Contencion Via Principal/Escalinatas/Culminacion de desagüe.
APV. Las Palmeras	Marcelino N. Laucata Romano APV. Las Palmeras	16/10	9.74E+08	B-6	021	Saneamiento Fisico Legal/ Salon Comunal /Campo deport./Lastrado de calle.
PP.JJ. General Ollanta	Basilides Nauray Pumalloclla	18/05	9.81E+08	F-10	140	
AA.HH. Arahua	Aurelio Sahuara Auccapuma	25/08	9.44E+08	C-17	256	Salon Cultural/Asfaltado calles Sacsayhuaman - Arahua/Campo deport. Saneamiento Fisico.
Asoc. Peq. Agricultores de San Isidro	Wilfredo eduardo Yabar Leiva	08/08	9.85E+08	J-1 V.P	052	Saneamiento fisico Legal.
APV. Rosaura	Primitivo Espinoza Muño	22/10	9.84E+08	C-1	045	Desalojo del área ribereña del rio/pavimentación/parque y loza deportiva.
APV: Ntra Sra Virgen del Rosario	Egberto Holguin Grajeda	08/10	9.66E+08	B-8	250	Habilitación Urbana / Apertura de calles/ Asfaltado de Calles yescalinata.

Fuente: Gerencia de Desarrollo Social, Municipalidad de Santiago, Provincia del Cusco.

Tabla 28

Número de lotes registrados en la Margen Derecha del Distrito de Santiago, Provincia del Cusco, 2019.

GERENCIA DE DESARROLLO SOCIAL						
UNIDAD DE PARTICIPACION CIUDADANA Y COMUNAL						
FRENTE DE LA LUCHA CONTRA LA CORUPCION Y LA IMPUNIDAD						
ACTUALIZACION DE DATOS 2019						
N°	ORGANIZACIÓN	Nombre	Fecha	DNI	Código	Área
	<b>APV. Moyoorcco</b>	Nicolas Tecsi Tecsi	30/10	973633720	A-37	42
	<b>APV. Vallecito Viva el Perú</b>	Luis Puma Hancoo	23/09	953743898	D-12	42
	<b>Asoc. PP.JJ. Chocco</b>	Juan Carlos Huilca	23/03	962191258	C-2	307
	<b>Frente de Def. de los intereses Margen</b>	Achahui				
<b>Macro-Zona Huancaro</b>						
	<b>AA.HH. La Estrella 2da Etapa</b>	Victor Angulo Mendoza	16/05	987889299		356
	<b>Asoc. Viv. Manahuañoncca 1ra Etapa</b>	Hector Gamarra Zubizarreta	15/01	957315051	LL-21B	160
	<b>Asoc. Viv. Manahuañoncca Parte Alta</b>	Juan Erasmo Escalante Zavaleta	15/01	984428480		148
	<b>Asoc. Viv. Manahuañoncca 2da Etapa</b>	Libio Julio Tarraga Huallpa	21/04	974268149	C-9B	210
	<b>Asoc. Viv. Illareq</b>	Nicanor Quintanilla Gomez	21/06	984819190	P-44A	150
	<b>AA.HH La Estrella I</b>	Manuel A. Pastor Puma	09/06	984707737	B-21	130

Fuente: Gerencia de Desarrollo Social, Municipalidad de Santiago, Provincia del Cusco.

Tabla 29

Número de lotes registrados en la Margen Derecha del Distrito de Santiago, Provincia del Cusco, 2019.

GERENCIA DE DESARROLLO SOCIAL						
UNIDAD DE PARTICIPACION CIUDADANA Y COMUNAL						
AÑO DE LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCION Y LA IMPUNIDAD						
ACTUALIZACION DE DATOS 2019						
						Salud/Pav. Calle 7
<b>AA.HH Tincoe</b>	Anselmo Huaman Villacorta	22/02	984042926	H-5	120	Recuper. Y Constr. Del Salon Comunal/Techado de la Cancha deportiva/ Agua potable.
<b>APV. Los Pinos</b>	Jesus Cruz Huanca	01/04	974273983	A-2	106	Pte. Peatonal entre los Pinos-Espinoza Medrano/Cancha Sintética/Limpieza sumideros.
<b>APV. Villa Primavera</b>	Dalmecio Astete Aviles	08/08	958200390	B-7A	074	Salon Multiusos/Pte. Peatonal Villa Primavera-Villa Pacarectambo/Techado loza
<b>PV. Juan Espinoza Medra</b>	Fidel Cisimayta Gutierrez	29/04	954686842	F-18	089	
<b>Asoc. Residentes de Pacarectambo</b>	Alberto Condori Llamac	22/08	972626906		200	Pavimentación/Renovación de Grass Sintético.
<b>APV. Valle Hermoso</b>	Katy N. Pareja Ponce de Leon.	15/09	984730029		73	Saneamiento Físico Legal - Habilitación Urbana.
<b>Asoc. De Vivienda las Américas</b>	Egidio Llamocca	02/02	952338573	E-8	180	Pav. De Acceso a Salon Multiusos/renovación de Escalinata Mza. D/Plano de Habilitación.
<b>Asoc. De Vivienda Villa Guadalupe</b>	Exaltación Mio Negron	28/10	983791569		101	Pav. AV. Mexico/Const. Escalinata de 13 calles.
<b>PP.JJ. Barrio de Dios</b>	Luis Severino Quispe Yucra	20/11	984172845	C-16	190	Saneamiento Físico Legal/Cancha Sintética/Const. De Reservorio/Mej. De calles.
<b>APV. Erapata</b>	Felipe Meza Condori	24/10	984339146	B-12	098	Nueva Cancha Sintética/Escalinatas
<b>APV. Nuevas Américas</b>	F. Hector Choquecahua Soto	13/01	984061190	A-13	033	Constr. Muro de contención Puente Huancaro-APV Nuevas Américas/Salon Comunal/Loza dep.
<b>PV. Rayos del Sol Andin</b>	Doris Carpio Joyas	14/01	984317367	D-4	190	Mayor horas de agua/Limpieza pública/Seguridad ciudadana.

Fuente: Gerencia de Desarrollo Social, Municipalidad de Santiago, Provincia del Cusco.

Tabla 30

Número de lotes registrados en la Margen Derecha del Distrito de Santiago, Provincia del Cusco, 2019.

UNIDAD DE PARTICIPACION CIUDADANA Y COMUNAL						
"AÑO DE LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCION Y LA IMPUNIDAD"						
ACTUALIZACION DE DATOS 2019						
<b>MACRO-ZONA MARGEN DERECHA</b>						
ORGANIZACIÓN	PRESIDENTE	ANIV.	CELL	DIRECC.	N° Soc.	PRIORIZACION/NEC.
<b>APV. Mirador cusqueño</b>	Jorge flores Sulca	30/05	9.75E+08	R-5	200	Escalinatas peatonales/Mejoramiento de vías de
<b>Asoc. Viv. El Paraíso de los Rosales</b>	Eliseo Arnado Quispe	08/09	9.85E+08	C-1	061	Mantenimiento de vías /Escalinatas /Áreas recreativas para la Juventud.
<b>APV. Los Ramales</b>	Jorge Parco Huaman	20/03	9.56E+08		100	Electrificación/Pavimentación de calles/Escalinatas/Seguridad Ciudadana.
<b>Asoc. PP.JJ. 1ero de Enero</b>	Yanet Pichuta Flores (E)	01/01	9.48E+08			
<b>Asoc. PP.JJ Tiobamba</b>	Caludio Paucar Mamani	24/10	9.84E+08	I-10		Saneamiento Físico Legal/Cancha Sintética.
<b>Asoc. De Mecánicos Sr de Coyooritty</b>	Cecilio Santa Puma	22/03	9.13E+08	1-Ene	032	Reducción del Pago del espacio anual a la Municipalidad/pavimentación de
<b>AA.HH. Viva el Perú I Etapa</b>	Mario Sanchez Andia	22/08	9.85E+08	V-8	407	Construcc. Centro Cívico/Parque Ecológico/Techado Cancha
<b>AA.HH. Viva el Perú II Etapa</b>	Benigno Moron Pacci	22/04	9.68E+08	S-5	300	Culminación de Obra 3 Calles/Parque recreacional/Control de perros callejeros.
<b>Asoc. Vivienda Sr de Cañibamba</b>	Mercedes Cusipaucar Paiva	15/05	9.75E+08	C-12	080	Elab. Proy. Calle 7/Apoyo Culminación de Cancha deportiva/Saneamiento Físico.
<b>AA.HH Cesar Vallejo</b>	Orlando Saavedra	25/07	9.85E+08	B-12	182	Reconstrucción Gradería.

Fuente: Gerencia de Desarrollo Social, Municipalidad de Santiago, Provincia del Cusco.

Tabla 31

Número de lotes registrados en la Margen Derecha del Distrito de Santiago, Provincia del Cusco, 2019.

GERENCIA DE DESARROLLO SOCIAL						
UNIDAD DE PARTICIPACION CIUDADANA Y COMUNAL						
"AÑO DE LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCION Y LA IMPUNIDAD"						
ACTUALIZACION DE DATOS 2019						
						Recreo
<b>Asoc. V. Victor Raul Haga de la Torre</b>	Sergio Mendoza Salon	05/02	987865370	C-9	065	Loza deportiva/Escalinas/parq. Recreativo/Centro Educativo.
<b>APY. Villa Paccarectambo</b>	Honorato Huaman Quispe		951173732	C-3	060	Pav. De Calles/Captación de Agua/Saneamiento Básico.
<b>APY. Kuychiru</b>	Guillermo Huascar Salazar	08/04	930131447		196	Pistas y veredas.
<b>APY. Villa Amanecer Kuychiru</b>	René Huanca Tutacamo	22/07	974355253		034	Escalinata hacia Cancha Sintética.
<b>APY. Rumi Huancaro</b>	Flavio Cabeza Quispe	21/07	959767101		014	Paso Peatonal hacia Nuevas Américas
<b>APY. Unión San Martin</b>	Alex H. Cayllahua Pacco	27/03	974383477	G-11	100	Saneamiento Físico/Agua potable y alcantarillado/Vías principales/Veredas.
<b>APY. Nuevo Alto Mirador - Cachona</b>	Roger Coarhuaslla Rozas	10/02	984230578	B-13	230	Saneamiento Físico Legal /Salon Multiusos/Pavimentación.
<b>JASS - Rocatarpega</b>	Cirilo Villacorta Sanchez		987300629			Apoyo con el Monitoreo de la Calidad del Agua por parte de
<b>c. De Comerciantes Barrio de</b>	Tomas Coama Ataucuri	17/12	984430645		042	Agua potable para los serv. Higiénicos/Rompe Muelle/Seguridad Ciudadana.
<b>APY: Roquegoc Racranmago</b>	Pablo Checca Quispe	15/08	971131799		029	Saneamiento Básico/Mejoramiento de Vías.
<b>Mercado Huancaro</b>	Cecilia Hermoza Hermoza	25/05	957338629		243	Refacción Integral del Techo/Cableado Electricidad.
<b>Merc. Product. Juan Espinoza Medrano</b>	Raymundo Cusimayta Castillo	15/11	979704342		078	
<b>APY. Villa Cesar</b>	Jose Luis Cano Araoz	12/08	974300605	B-6	098	Salon Comunal/Techo cancha deport. /Limpieza del canal rio Chocco y sumideros.
<b>Asoc. De Propietarios</b>	Mario Goyzueta Medina	14/06	984317900		C.3	Constr. Complejo Deport./Salon.

Fuente: Gerencia de Desarrollo Social, Municipalidad de Santiago, Provincia del Cusco.

Tabla 32

Número de lotes registrados en la Margen Derecha del Distrito de Santiago, Provincia del Cusco, 2019.

UNIDAD DE PARTICIPACION CIUDADANA Y COMUNAL						
"AÑO DE LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCION Y LA IMPUNIDAD"						
ACTUALIZACION DE DATOS 2019						
ORGANIZACIÓN	PRESIDENTE	ANIV.	CELL	DIRE	N° Soc	PRIORIZACION/NEC
<b>Asociaciones Unidas Macrozona Huancaro Comunidades campesinas Villa Unión Huancaro</b>	Anselmo Huaman Villacorta	16/08	9.8E+08		Tinco c	
	Basilio Gutierrez Huaman	14/09	9.8E+08	F-12	40	Construcción de la continuación de la calle Jr. Cusco hasta
<b>MACRO-ZONA NOR-OESTE</b>						
ORGANIZACIÓN	PRESIDENTE	ANIV.	CELL	DIRE	N° Soc	PRIORIZACION/NEC
<b>APV. Virgen concepción</b>	Jose Mosquiapa Villacorta	08/12	9.8E+08	O - 10	260	Escalinatas/seguridad/Limpieza cumplimiento de horario/Abuso de la Empresa Arco Iris.
<b>AA.HH. Hermanos Ayar</b>	Sixto Arriola Espinoza	22/08	9.8E+08	K - 7	181	Culminación Anillo vial hermanos ayar - fransiscanos saire /Pavimentación /Salon Com.
<b>MACRO-ZONA NOR-OCCIDENTE</b>						
ORGANIZACIÓN	PRESIDENTE	ANIV.	CELL	DIRE	N° Soc	PRIORIZACION/NEC
<b>Asoc. De Viviendas San Antonio Puquin</b>	Jose Carlos Quispe Conchan	24/02	9.6E+08	B - 9	058	Mejoramiento de pistas, veredas y escalinatas.
<b>Comunidad de Coylorpuquio</b>	Juanito Arias Noa	29/05	1E+09		050	Podado de cancha deport./Pintado de
<b>OTRAS</b>						
ORGANIZACIÓN	PRESIDENTE	ANIV.	CELL	DIRE	N° Soc	PRIORIZACION/NEC
<b>Junta de Usuarios Cusco</b>	Marco Pino Velasco			N°31 0-		

Fuente: Gerencia de Desarrollo Social, Municipalidad de Santiago, Provincia del Cusco.

## 5.5 CUESTIONARIO – ACCESO AL CREDITO

### 1. ¿Alguna vez usted ha solicitado un crédito?

SI ( ) NO ( )

**Si la respuesta fue afirmativa, ¿Cuántas veces?**

- a) 1 – 2
- b) 2 – 4
- c) 5 a más

*Si la respuesta fue negativa responder a la pregunta 4 y tomar por finalizada la encuesta*

### 2. ¿Mediante qué entidades del sistema financiero o ajenas a esta, usted ha logrado conseguir un crédito? (puede marcar más de dos respuestas)

- a) Un banco
- b) Una cooperativa
- c) Un prestamista
- d) Otro: \_\_\_\_\_

### 3. ¿Cuál es la razón o razones principales por las que usted ha optado por conseguir un crédito? (Puede marcar más de dos respuestas)

- a) Invertir en un negocio
- b) Problema de salud
- c) Recreación
- d) Educación
- e) Trabajo
- f) Otros: \_\_\_\_\_

**4. ¿Cuál es la razón o razones principales por las que usted no ha optado por conseguir un crédito?**

---

---

---

---

**5. ¿Cuáles son los plazos de pago que le otorgan al pedir un crédito?**

- a) 1 a 2 años
- b) 3 a 5 años
- c) 5 a 7 años
- d) 7 años a más

**6. ¿Cuánto es el monto que suelen otorgarle al momento de aprobarle un crédito?**

- a) S/. 500 – S/. 900
- b) S/. 1000 – S/. 2000
- c) S/. 2100 – S/. 4000
- d) S/. 5000 – S/. 7000
- e) S/. 8000 a más

**7. ¿A cuánto sube su inversión al momento de obtener un crédito, tomando en consideración trámites, transporte, tiempo, etc?**

- a) S/. 10 – S/. 50
- b) S/. 51 – S/. 100
- c) S/. 100 – S/. 150
- d) S/. 200 a más

**8. ¿Cuántas veces le han negado el acceso un crédito?**

- a) Ninguna
- b) 1 – 2
- c) 2 – 4
- d) 5 a más

**9. ¿Cuál o cuáles han sido los motivos por los no le hayan aprobado un crédito alguna vez?**

- a) Falta de aval
- b) Historial crediticio de poco recorrido
- c) Otros: \_\_\_\_\_

**10. ¿Cuántas tarjetas de crédito tiene usted?**

- a) Ninguna
- b) 1 – 2
- c) 2 – 4

d) 5 a más

*SI la respuesta fue la alternativa "a" pasar a la alternativa 12, caso contrario finalizar con la pregunta 11.*

**11. ¿Qué motivos tiene usted para tener una tarjeta de crédito? menciónelos**

- a) Invertir en un negocio
- b) Problema de salud
- c) Recreación
- d) Educación
- e) Otros:\_\_\_\_\_

**12. ¿Qué motivos tiene usted para no tener una tarjeta de crédito? Menciónelos**

---

---

---

---

## 5.6 CONOCIMIENTOS SOBRE TÍTULOS DE PROPIEDAD

1. ¿Qué entiende usted por un título de propiedad?
  - a) Es un comprobante de pago sobre la compra de un inmueble
  - b) Es un documento que detalla las características de un bien
  - c) Es un permiso que otorga el estado para la construcción de un inmueble
  - d) Es un documento que tiene la función de demostrar que una persona es titular de un bien.
  
2. De la siguiente lista, marque con una (X) cuales son requisitos para poder acceder a un título de propiedad
  - a) Contrato de compra (Escritura pública)
  - b) Testamento
  - c) Constancia de posesión
  - d) Registro en SUNAT
  - e) Copia literal otorgada por registros públicos
  
3. De la siguiente lista marque ¿cuál es aquel bien que por mandato del estado los ciudadanos no pueden privatizar?
  - a) terrenos
  - b) Inmuebles
  - c) Subsuelo
  - d) Hectáreas de cultivo

4. De las siguientes alternativas. ¿Cuáles son las instituciones que se encargan de la inscripción y defensa de títulos de propiedad?

- a) SUNAT
- b) SUNARP
- c) COFOPRI
- d) COPESCO
- e) INDECOPI

*Si respondió de manera correcta la pregunta anterior, puede responder las preguntas 5 y 6, caso contrario tomar como incorrectas estas preguntas y pasar directamente a la número 7*

5. Conoce usted la dirección de dichas instituciones en su ciudad

- a) COFOPRI

---

---

- b) SUNARP

---

---

6. Estas instituciones cuentan con una plataforma web especializada para poder llevar a cabo sus servicios al público vía online?

- a) COFOPRI ..... SI ( ) NO ( )  
DESCONOCE ( )

b) SUNARP ..... SI ( ) NO ( )  
DESCONOCE ( )

7. El título de propiedad no evita el uso de un bien por parte de una persona que no sea el propietario.

Verdadero ( ) Falso ( )

8. ¿Cuáles son los peligros que conlleva el no contar con un título de propiedad? Márquelos en el siguiente listado:

- a) Pérdida de un bien mediante procedimientos irregulares llevados a cabo por terceros.
- b) No poder acceder a ningún crédito bancario.
- c) No poder vender legalmente un bien.
- d) Correr riesgo de expropiación de un bien por parte del estado.
- e) No poder hacer uso de los beneficios que un bien puede brindar.

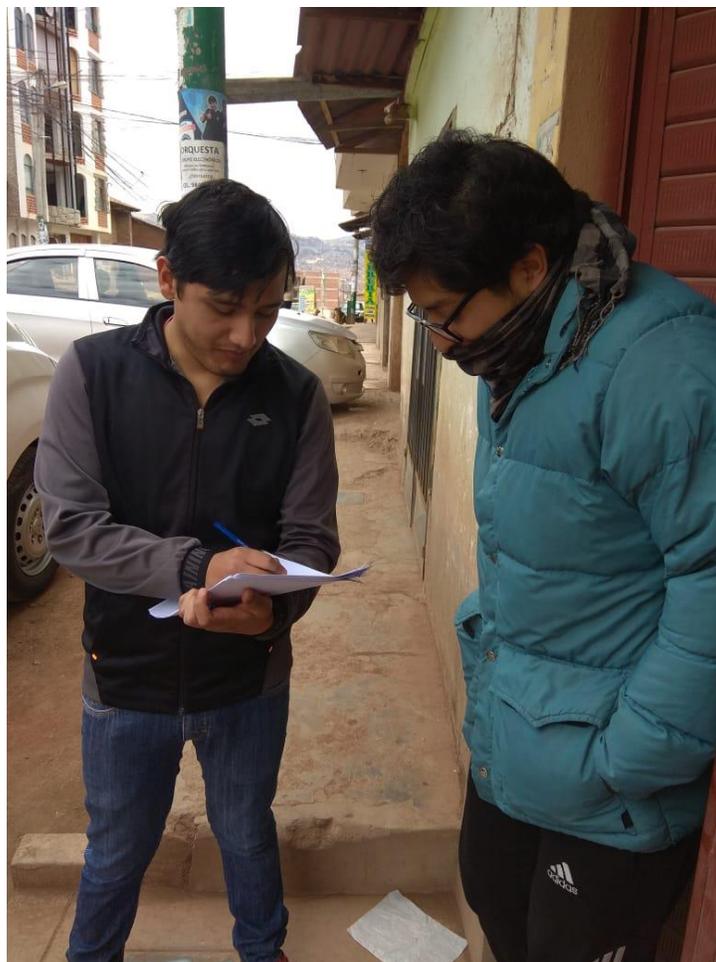
9. ¿Qué beneficios obtiene una persona al contar con un título de propiedad sobre un bien? Marque en el siguiente listado aquellos beneficios

- a) Acceso a créditos bancarios.
- b) Tener potestad legal para el uso de una propiedad de la manera en que el titular vea por conveniente.
- c) Elimina los conflictos entre los ciudadanos respecto al límite de una serie de terrenos.
- d) Derecho de propiedad sobre los minerales u otros elementos que puedan encontrarse en el subsuelo de un terreno.
- e) El propietario puede heredar sus bienes a otros familiares.

## 5.7 EVIDENCIA FOTOGRÁFICA.



*Fuente: Elaboración propia*



*Fuente: Elaboración propia*



*Fuente: Elaboración propia*



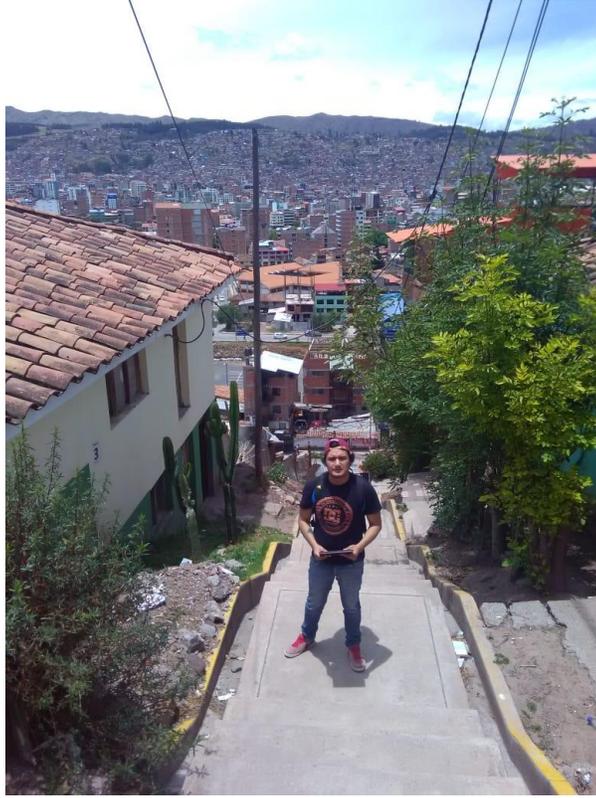
*Fuente: Elaboración propia*



*Fuente: Elaboración propia*



*Fuente: Elaboración propia*



*Fuente: Elaboración propia*



*Fuente: Elaboración propia*



*Fuente: Elaboración propia*



*Fuente: Elaboración propia*



*Fuente: Elaboración propia*



*Fuente: Elaboración propia*



*Fuente: Elaboración propia*



*Fuente: Elaboración propia*



*Fuente: Elaboración propia*



*Fuente: Elaboración propia*