

## Gestión municipal y saneamiento físico legal de la propiedad en un distrito de Perú

Luis Israel Bravo Vilela<sup>1\*</sup>, Keller Sánchez Dávila<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Escuela de Posgrado. Universidad César Vallejo. Perú.

\* Autor para correspondencia: Luis Israel Bravo Vilela, lbravov@ucvvirtual.edu.pe

(Recibido: 15-07-2023. Publicado: 03-10-2023.)

DOI: 10.59427/rcli/2023/v23cs.2118-2144

### Resumen

*El objetivo fue diseñar una propuesta de gestión municipal que permita contribuir al saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, 2023. El enfoque fue cuantitativo, diseño descriptivo-proyectivo; la muestra 1 fueron 34 funcionarios de la municipalidad de Juanjuí, 2023 y la muestra 2 195 pobladores del distrito de Juanjuí, 2023; fueron usados cuatro cuestionarios, válidos a juicio de 5 expertos y con confiabilidad de (0,832), (0,804), (0,805), (0,853); los datos sistematizados en EXCEL. La gestión municipal para los funcionarios tiene un nivel bueno con 59 %, y para los pobladores un nivel malo con 56 %; el saneamiento físico legal para los funcionarios, tiene un nivel medio con 65 %, y para los pobladores un nivel bajo en un 52 %. Se concluyó con el diseño de la propuesta de gestión municipal que contribuye al saneamiento físico legal de la propiedad, que articula componentes de gestión institucional, estratégica, operativa, administrativa y participativa; sustentándose en el desarrollo local y elementos como participación, transparencia, rendición de cuentas; que permite mejorar los procesos de saneamiento físico legal que se desarrollan en el distrito incrementando la regularización, formalización y seguridad jurídica de la propiedad en beneficio de los propietarios.*

**Palabras claves:** Gestión municipal, saneamiento físico, legalidad, propiedad.

### Abstract

*The objective was to design a municipal management proposal to contribute to the legal physical sanitation of property in the district of Juanjuí, 2023. The approach was quantitative, descriptive-projective design; sample 1 was 34 officials of the municipality of Juanjuí, 2023 and sample 2 195 inhabitants of the district of Juanjuí, 2023; four questionnaires were used, valid in the opinion of 5 experts and with reliability of (0,832), (0,804), (0,805), (0,853); data systematized in EXCEL. Municipal management for civil servants has a good level with 59 %, and for residents a bad level with 56 %; legal physical sanitation for civil servants, has an average level with 65 %, and for residents a low level by 52 %. It was concluded with the design of the municipal management proposal that contributes to the legal physical sanitation of the property, which articulates institutional, strategic, operational, administrative and participatory management components; based on local development and elements such as participation, transparency, accountability; which allows improving the processes of legal physical sanitation that take place in the district by increasing regularization, formalization and legal certainty of the property for the benefit of the owners.*

**Keywords:** Municipal management, physical sanitation, legality, property.

## 1. Introducción

En el mundo entero, conforme va pasando el tiempo y se expande, se retrata el confuso mejoramiento metropolitano y la manifestación de incontables propiedades casuales, que en un lapso de tiempo se ven implicadas en confrontamientos que se pueden controlar por las mejores libertades de propiedades o fomentarían el uso de varios individuos bajo la figura del orden del territorio (Pasmíño, 2021). Es por ello que, el gobierno local por medio de su administración municipal tiene el deber de complacer las demandas de los ciudadanos y nacionales por medio de la administración de su gestión (Morán y Ayvar, 2020). En ocasiones, esta expresa un conjunto de problemáticas en su elaboración y utilización de regímenes, tanto para Latinoamérica como en el Caribe en sus diversos órganos de gobierno (OCDE y IDB, 2020). Aseverando este problema situación, investigadores señalan que en América Latina no se dispone de regímenes efectivos y eficientes. En consecuencia, gestionar sus órganos de gobierno a nivel local y regional no mantiene una gestión adecuada, y que, de acuerdo con Jara (2020) estos desasosiegos corresponden a distintas naciones alrededor del planeta. En América del Sur, naciones como Colombia confrontan este escenario a causa del desarrollo de ocupaciones informales en sus territorios, habitantes que no tienen títulos; en relación con eso Abril et al. (2020) manifiesta que esta problemática es debido a la enseñanza o información que no llegan a los ocupadores. Dentro de las naciones que comprende Latinoamérica como Argentina, Brasil, Chile, Costa Rica, Cuba, Venezuela, Guatemala, y demás naciones (Jara, 2020), tenemos la situación de México, en el cual los asentamientos humanos informales le han generado preocupación al Gobierno de Tijuana; en relación con eso Abril et al. (2020) indica que esta informalidad es debido a 2 factores. En primer lugar, la necesidad de un domicilio. En segundo lugar, el desarrollo económico que busca el ocupante. Frente a ello, el Estado tiene que elaborar regímenes que optimicen la calidad de vida de la población de estos asentamientos humanos.

En este sentido, la inteligencia artificial contribuye a predecir no solamente futuras aplicaciones, sino también establecer cuáles son las limitaciones para asegurar la calidad (Sánchez et al., 2020). Las administraciones públicas están descubriendo todo el poder de esta tecnología y los algoritmos (Escuela CLAD, 2021). Por ello, se ha de demostrar un principio de transparencia, que contribuye directamente a los derechos y la autonomía de los usuarios, y un principio de seguridad, donde todo usuario ha de tener la capacidad de decidir si desea ser asistido por un robot y el derecho a recabar la información que considere necesaria de las decisiones derivadas del mismo (Sánchez et al., 2021). Algunas instituciones han abordado los retos planteados por los desarrollos de la inteligencia artificial. La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) cuenta con un Consejo sobre Inteligencia Artificial que publicó una serie de recomendaciones generales firmada por 42 países, que apuntan tanto a la responsabilidad y transparencia en la creación de la tecnología y su uso, así como al impulso estatal en la investigación, desarrollo, aplicación y cooperación internacional en temas vinculados con la inteligencia artificial (Abdala et al., 2019). Por su parte, la CAF busca apoyar y financiar proyectos innovadores, enfocados en resolver un problema público en una ciudad, basados en el uso estratégico de datos e inteligencia artificial (CAF Banco de Desarrollo de América Latina, 2020). En el Perú, Vargas, et al. (2020) señalan que la gestión municipal de sectores andinos es defectuosa, en relación a que no hay planificación en sus actividades y la carencia de comunicación entre gestor municipal y líder local. Todo esto genera un precario desempeño de la gestión. Con relación a la formalización de propiedades informales, se conoce muy bien que desde épocas inmemoriales la informalidad de las propiedades ha sido un evento de considerable importancia por medio del que se accede a las propiedades. Asimismo, Triana (2021), señala que el estado fomenta este acceso de terrenos por medio de legislaciones y la puesta en funcionamiento de diferentes proyectos de vivienda de interés social en los cuales la ciudadanía construye su domicilio con ayuda de los órganos del gobierno. De igual modo, este acceso posibilita un estado jurídico estable de su posesión al ocupante, en consecuencia, de acuerdo con Cucat et al. (2020) pueden tener acceso al crédito optimizando o incrementando su calidad de vida, lamentablemente pese a manifestarse regímenes de crecimiento urbano y el acceso a esta ley no siempre se llegan a estabilizar de manera formal estas propiedades.

Situaciones que han demostrado que, en el Perú todavía queda y se encuentra pendiente preparar al gobierno regional para que logren cumplir con su labor de saneamiento. Dicho de otra manera, faltan especialistas en el gobierno regional en cuanto al saneamiento de propiedades y se necesita que, por medio de la normativa de la ley N° 31145 que establece el nuevo marco legal para la ejecución de los procedimientos de saneamiento físico-legal, o reglamentos posteriores, se dote los de insumos para que la regularización pueda funcionar en su totalidad (Reátegui, 2021). Posteriormente esta función también le fue otorgada a las municipalidades provinciales como parte de su gestión para promover el acceso a las posesiones informales sobre bienes del estado. Asimismo, a pesar de buscar una seguridad jurídica para sus ciudadanos a través de estas políticas, la formalización también se ha visto envuelta en una serie de conflictos que surgen por aquellos que buscan un provecho económico a través de factores como; el engaño, apropiación ilícita, venta posterior de las ocupaciones, la conformación de mafias, corrupción entre otras formas ilegales que se dan, principalmente en zonas alejadas de la ciudad (AFIN, 2020). Por esta situación, en el Perú se han realizado algunas acciones, puesto que, la propiedad predial municipal, dada su extensión y su vocación al servicio de las funciones encargadas a los gobiernos locales, demanda el especial estudio, desarrollo y correcta aplicación de su régimen jurídico, siendo que la temática del saneamiento de la propiedad municipal ocupa un espacio central como pieza clave para viabilizar y dotar de seguridad jurídica a su registro, administración, disposición, custodia, defensa y recuperación. En este contexto, la Ley N° 27972,

Ley Orgánica de Municipalidades (en adelante LOM), contiene el régimen jurídico aplicable a los predios municipales y, en particular, ha diseñado un procedimiento específico para su saneamiento físico legal, el cual se encuentra regulado en el artículo 58 y la Octava Disposición Complementaria. A través de un par de breves y minimalistas fórmulas prescriptivas, esta regulación contempla uno de los procedimientos más osados de saneamiento de la propiedad estatal, caracterizado por un diseño legal de sus etapas asaz simplificado (Obando, 2022). En escenario de la provincia de San Martín como en el resto de las regiones del país no existe un saneamiento predial actualizado. Dicho de otra manera, hay todavía áreas de habitantes que disponen de propiedades formalizadas en los registros públicos como tales, debido a que de acuerdo con los datos que dan los habitantes de diferentes áreas que pertenecen a la provincia de San Martín señalan que tienen sus terrenos; no obstante, algunos solamente disponen de certificaciones de posesión y otros, por el contrario, solamente con escritos de compra – venta. Lo que asevera que ninguno de estos está inscrito formalmente en los Registros Públicos. Ello quiere decir que la autoridad no ha logrado identificar la problemática que se viene amontonando con el tiempo en los distintos distritos del departamento San Martín, contemplándose una brecha enorme para la finalidad de la formalización de propiedades agrarias.

Bajo este escenario, la presente investigación está enfocada en el Distrito de Juanjuí de la Provincia de Mariscal Cáceres, en donde existen un alto porcentaje de terrenos que no cuentan con títulos de propiedad o que están en proceso de regularización, lo que dificulta su venta, transferencia o acceso a servicios básicos como agua y energía eléctrica. Asimismo, la ausencia de un plan de ordenamiento territorial adecuado puede generar conflictos entre propietarios y afectar el desarrollo urbano de la zona, así como la prestación de servicios públicos. Existen propiedades que se encuentran en estado de abandono y que representan un riesgo para la salud y la seguridad de la comunidad, además de ser un foco de contaminación y generar malestar en los vecinos. La reciente expuesta problemática se debe a que la ciudad no cuenta con un buen sistema de seguimiento y actualización de titulaciones y regularizaciones de predios los sectores bajos de la ciudad, especialmente en el distrito de Juanjuí, la población ha seguido creciendo de manera desordenada, las autoridades ahora tratan de solucionar los problemas que día a día vienen creciendo (agua, desagüe, luz), dejando al olvido el derecho a una vivienda digna, he ahí la intención de esta averiguación es precisar la relación de la gestión de inversiones de vivienda y titulación de predios de los pobladores del en el distrito en mención. También se logra vivenciar que las variables que son tema de investigación terminan presentando de esta manera varios factores que finalmente afectan al saneamiento físico legal del distrito de Juanjuí, en donde las autoridades han demostrado poca o nula competencia en regular los mecanismos de formalización de los mismos. Así mismo, se puede decir que, en esta zona, se presentan algunas dificultades en el trabajo en equipo para lograr la formalización de los predios rurales de la zona, quienes a su vez estos carecen de buena comunicación entre colaboradores y usuarios. Es decir, la causa que se pudo identificar en este estudio y por la cual no se formalizan los respectivos predios es que la mayoría de las personas que ocupan estos lugares presentan deficiencia en la lectura, escritura y tampoco usan recursos digitales y como consecuencia de ello, suelen tener problemas y enfrentamientos entre vecinos y familiares.

Ante esta realidad se pretende que la mediante una adecuada gestión municipal orientada en nuevas herramientas de gestión estratégicas y administrativas se dé a conocer realmente la relevancia del saneamiento físico legal de la propiedad a los pobladores de dicha entidad para que los mismos, obtengan el conocimiento correspondiente y se encuentren al tanto también de los beneficios con los que se cuenta al formalizar su propiedad en el registro de predios. Después de haber redactado la realidad problemática, surge la necesidad de formular preguntas, siendo así se plantea el problema general: ¿De qué manera la propuesta de gestión municipal permite contribuir al saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, 2023? Y como preguntas específicas: ¿De qué manera la propuesta de gestión municipal permite contribuir a la habilitación urbana en el distrito de Juanjuí, 2023?; ¿De qué manera la propuesta de gestión municipal permite contribuir a la inscripción registral de la propiedad en el distrito de Juanjuí, 2023?; ¿De qué manera la propuesta de gestión municipal permite contribuir a la independización de predios en el distrito de Juanjuí, 2023?; ¿De qué manera la propuesta de gestión municipal permite contribuir a la dimensión tecnológica del saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, 2023?. El presente estudio, resulta tener relevancia social puesto que se trata de entender la real dimensión de la acción municipal en el distrito de Juanjuí, 2023, considerando que los gobiernos provinciales que comunican temas fundamentales (plan de gobierno) con bajo o alto apoyo ciudadano, padecen un peligro latente de no poder satisfacer expectativas mayores o menores que la ciudadanía considera urgentes en el corto y mediano plazo. Por lo que el distrito de Juanjuí, debe formular una solución de los problemas en forma sistematizada y estructural capaz de disminuir y eliminar las causas que originan la falta de gestión municipal para satisfacer las necesidades de la población. La presente investigación es conveniente porque permitió tomar decisiones en cuanto a la mejora de la gestión constante en la entidad, así mismo la población fue beneficiada a medida que se dar a conocer la causa de la falta de saneamiento de los predios informales y sobre la importancia de estos, para el correspondiente saneamiento físico legal del predio, por el cual se puede realizar adecuadamente la independización, la división y partición asimismo, la valorización del predio para las diferentes transacciones como ventas e hipotecas, todo ello con la inscripción ante los registros públicos, de esta manera se encontrara completamente saneado la propiedad, lo que generará en el propietario seguridad jurídica, y lograr a su vez la tranquilidad familiar.

Este estudio tiene valor teórico, dado que el análisis de la gestión municipal contribuyó en el avance del conocimiento sobre la gestión de la misma entidad, así como su municipalidad para tener resultados eficientes y de calidad para el desarrollo de su comunidad. Por lo que el presente estudio se fundamentó en el propósito de generar reflexiones y debates académicas sobre el conocimiento existente, que contribuyeron a confrontar una teoría, contrastar resultados, logrando realizar epistemología del conocimiento existente o a la búsqueda de mostrar la solución a la problemática existente. Posee justificación implicancia práctica, dado a la importancia del registro de un predio, el cual radica en la relación con los efectos protectores que se proyectan sobre el bien cuando este se encuentra inscrito. Asimismo, fue beneficiosa, porque demuestra que, mediante una buena gestión municipal, este puede contribuir con la población correspondiente para que su propiedad obtenga su inscripción y gozar de seguridad registral. Por tanto, esta investigación contribuye también, para que el grupo que está aún pendiente de realizar el correspondiente saneamiento físico legal de su propiedad, muestre interés y sea motivado para continuar con los trámites de la titulación de su predio ante dicha entidad Municipal.

La utilidad metodológica surge puesto que, se realizó una contribución metodológica a través de una propuesta a la gestión municipal del distrito de Juanjuí, permitiendo en el desarrollo de la investigación el uso método y técnicas, para contrastar la información, y así lograr un análisis en este contexto. Por ello, el estudio se fundamentó en el tipo y diseño que fue seleccionado, asimismo, cabe resaltar que los instrumentos elaborados terminan siendo un gran aporte para otros investigadores. Se planteó como objetivo : Diseñar una propuesta de gestión municipal que permita contribuir al saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, 2023. Y como objetivos específicos: i) Reconocer el nivel de la gestión municipal en el distrito de Juanjuí, 2023. ii) Identificar el nivel de saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, 2023. iii) Medir el nivel de la habilitación urbana en el distrito de Juanjuí, 2023. iv) Identificar el nivel de la inscripción registral de la propiedad en el distrito de Juanjuí, 2023. v) Establecer el nivel de la independización de predios en el distrito de Juanjuí, 2023. vi) Determinar el nivel de la dimensión tecnológica del saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, 2023. vii) Establecer el resultado de la validación de la propuesta de gestión municipal que permita contribuir al saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, 2023. Así también se propuso como hipótesis general; Hi: La propuesta de gestión municipal permitirá contribuir al saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, 2023. Y como hipótesis específicas: i) El nivel de la gestión municipal en el distrito de Juanjuí, fue buena. ii) El nivel de saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, fue buena. iii) El nivel de la habilitación urbana en el distrito de Juanjuí, fue buena. iv) El nivel de la inscripción registral de la propiedad en el distrito de Juanjuí, fue buena. v) El nivel de la independización de predios en el distrito de Juanjuí, fue buena. vi) El nivel de la dimensión tecnológica del saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, fue buena. vii) El resultado de la validación de la propuesta de gestión municipal que permite contribuir al saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, fue satisfactorio.

## 2. Bases teóricas de la investigación

En el desarrollo de la investigación fueron escogidos diversos estudios que guardan relación con el tema, a nivel internacional Choloquinga (2021). Concluyó que algunas instituciones, incluyendo las entidades públicas, han agregado nuevas herramientas de administración pública que buscan optimicen recursos las empresas. Los municipios, al ejecutar el modelo administrativos por procesos, podrán reflejar estrategias de mejora continua para fortalecer la administración pública acorde a sus competencias. Esto permitió identificar que en los modelos de los Gobiernos Municipales de la provincia de Cotopaxi el 74 % se debe tomar acciones para mejorar los modelos tradicionales a modelos reestructurados que propongan estrategias vinculadas a la articulación y progreso a fin de reducir las debilidades diagnosticadas en el desconocimiento de los lineamiento de la ejecución y desactualización de los modelos que no permiten el incremento de personas que accedan al buen vivir con todo los servicios y equipamientos necesarios.

Zambrano y Vegas (2020). La investigación concluye en la necesidad de mostrar, por parte de los Gobiernos autónomos Descentralizados (GADs), la incorporación de procesos transformadores que garanticen la viabilidad de la innovación organizacional, a su vez la importancia de la profesionalización de la función pública al nivel descentralizado con objeto de liderar cambios, y la ventaja de construir espacios de conocimiento para su posterior transferencia. El conocimiento profesional de líder en la gestión pública local es por demás requerida para evitar las actuales controversias en cuanto el manejo correcto de los recursos públicos, en la que la ausencia de innovación en los procesos del ejercicio operativo de las funciones es cada vez más preocupante por parte de la ciudadanía responsable; la ausencia de un capital humano profesional con una concepción clara sobre los procesos de innovación, no permite mayor capacidad para mostrar mecanismos e instrumentos que garanticen mayores niveles de transparencia en el accionar de la gestión, así como en su capacidad respuesta frente a las exigencias ciudadanas, y más aún en la rendición de cuentas precisa y oportuna; inclusive en el control social por parte de la ciudadanía al no contar con los medios de detección para poder cumplir con su rol de corresponsabilidad de gestión. Bautista y Atahualpa (2020). Concluyeron que la gobernanza de la administración municipal, se vuelve más eficaz a través de la elaboración, ejecución y seguimiento planes de desarrollo territorial, en cada uno de los factores y actores que comprenden el municipio, esto permite el fortalecimiento institucional, ubicando los

recursos humanos, físicos, tecnológicos y financieros disponibles en los puntos estratégicos. Para una administración adecuada y transparente de los recursos públicos, que son escasos ante las necesidades del estado, se hace necesario la aplicación de las herramientas de la Planeación Estratégica en los entes del gobierno, para que el cumplimiento de las promesas que realizaron en campaña electoral, se conviertan en planes, propuestas de programas de gobierno; ya que convencieron y ayudaron a alcanzar el puesto democrático, ahora es necesario que estas promesas se convierten en objetivos y metas que deben ser cumplidas por los gobernantes de turno. Dentro de la administración municipal, existen manuales institucionales de obligatorio cumplimiento como el manual de funciones, de supervisión e interventoría, de control interno contable, de políticas contables, de contratación, de atención al ciudadano, de archivo y gestión documental.

A nivel nacional estudios como el de Durand, et al. (2021). Concluyendo que, la gestión del patrimonio cultural del CHC, suma un punto a favor con la creación e implementación de la Gerencia del Centro Histórico. Asimismo, se rescata la motivación de continuar la elaboración de dichos documentos técnicos, los cuales conformaron la base para la aprobación final del actual Plan Maestro 2018. En relación a los mecanismos financieros y legales, la calidad de normas en contraposición a las emitidas que han llegado a generar beneficios patrimoniales directamente relacionados a la gestión del patrimonio cultural en el núcleo del CHC son mínimas; los constantes desbalances presupuestales por recortes y gastos no planificados llevaron a hacer modificaciones considerables en los montos asignados al financiamiento anual de la MPC. Y finalmente en los mecanismos de cooperación, el papel que tuvo AECID fue fundamental para alcanzar los objetivos planteados por la Gerencia del Centro Histórico. La calidad de la gestión fue regular, se operaron unos mecanismos mejor que otros, empezando por la cooperación, seguida de los mecanismos legales, los mecanismos financieros, los mecanismos de planificación y en último lugar los mecanismos de gestión y administración. Quispe (2020), en su estudio, en el que concluye que, en cuanto a los gobiernos regionales y las municipalidades, sus funciones se restringen porque no pueden actuar directamente dado que requieren la previa coordinación con el Ministerio de Cultura. Pero más aún, a veces existen oportunidades que gestionan estas autoridades para invertir en la recuperación, puesta en valor o restauración de los monumentos, pero se pierden por la falta de celeridad y responsabilidad del Ministerio de Cultura quienes no realizan la delimitación de las áreas intangibles y peor aún no pueden solucionar el saneamiento físico legal, lo cual hace que la propiedad de los monumentos esté en el limbo. El Bicentenario debería ser una gran oportunidad para ver resueltos problemas que son funciones inherentes a las instituciones, pero se ve que la corrupción, la burocracia, la desidia, la falta de compromiso con el trabajo encomendado, la inacción de los funcionarios y su ineficiencia, los constantes cambios de personal directivo y la falta de una real política cultural, ha hecho daño al patrimonio. Si bien es cierto que todos somos responsables por el cuidado del mismo, lo son más las instituciones tutelares. Por ello, se hace necesario una exigencia al Ministerio de Cultura ante la proximidad del Bicentenario a que se atienda el saneamiento físico legal, la elaboración y la ejecución de la restauración de Punchauca. Zaldívar y Duffo (2021). Concluyó que, contar con un catastro a nivel nacional y actualizado es una labor fundamental para modernizar el aparato estatal. Desafortunadamente, los intentos para crear este catastro se quedaron en retórica y normas no aplicadas, tampoco se le ha dado la importancia que se merece. El principal problema de no contar con un catastro es la inhabilidad de no poder identificar un predio a través de otros medios más eficaces. De ahí se desprende toda la serie de problemas que se han presentado en este artículo. La dificultad en realizar un planeamiento territorial se da porque la falta de un catastro obliga a las entidades a planificar su territorio a ciegas, sin poder identificar qué predios se encuentran en su territorio. Asimismo, la falta de identificación de predios en el Registro de Predios conlleva a la existencia de superposiciones registrales, generando litigios entre titulares registrales que se proclaman dueños de la parcela física. A gran escala, esto impacta en la ejecución de grandes proyectos de infraestructura por la inhabilidad de identificar los predios involucrados.

Casiano y Cueva (2020). Los hallazgos del estudio permitieron concluir que la evaluación de los pobladores de la ciudad de Chachapoyas sobre los atributos y la prestación de servicios de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas evidencian la existencia de un nivel de percepción negativo (30.99 %) y un bajo nivel de confianza (6.42 %) sobre la gestión municipal actual, como resultado de la falta de integración y cierre de brechas entre lo proyectado y lo ejecutado por la municipalidad. Finalmente se pudo observar la existencia de dependencia entre ocho indicadores de la variable nivel de percepción con respecto a la prestación de servicios y la variable nivel de confianza en la gestión municipal actual, siendo estos indicadores los que obtuvieron mayores niveles de percepción negativa por parte de la población chachapoyana. Esto permite entender que el nivel de confianza que tienen los pobladores en la gestión municipal depende en gran medida de sus niveles de percepción sobre la prestación de servicios de la municipalidad. Quispe et al. (2020). Las principales conclusiones del estudio arrojan que el 97.3 % de los ciudadanos encuestados percibieron una baja calidad de la gestión municipal y solo un 2.7 % percibieron una mediana calidad, es decir ningún ciudadano tuvo una percepción óptima de la calidad de la gestión municipal, entonces resultó necesario la aplicación del modelo de open government diseñado en la presente investigación. En cuanto al open government se evidenció que, si bien existían algunas cuantas estrategias, no estaban implementadas en su totalidad, y no eran difundidas para conocimiento tanto de los trabajadores, como de los ciudadanos, por lo cual no se ponían en práctica, ni se tenían en cuenta, incluso algunos trabajadores no tenían ningún conocimiento respecto al open government.

Se aplicó el modelo de open government, y en ese proceso se identificó que se deberían priorizar algunas actividades programadas e incluir algunas más, por lo cual se realizaron ajustes al mismo, después de realizar las primeras actividades programadas en base a información proporcionada por trabajadores de la Municipalidad distrital de Jayanca y ciudadanos. Mamani et al. (2020). En los resultados se demostró que existe una precaria participación de la población en la gestión municipal del centro poblado de Salcedo. Se concluyó que no existe una participación objetiva en la gestión municipal debida en parte a la falta de ciudadanía, puesto que, la participación de la población dentro del proceso de elaboración del Plan de Desarrollo Concertado es muy reducida, debido al desconocimiento y desinterés de parte de la población. Asimismo, la participación de la población en cuanto al presupuesto participativo de la gestión pública es escasa y existe ausencia de parte de la población por el mismo hecho de que no existen organizaciones bien establecidas que cumplan con el acceso al presupuesto participativo. La población por las diferentes actividades que realiza no dispone de tiempo y esto se refleja un desinterés en cuanto a la participación en la vigilancia ciudadana. Siendo también parte del problema la inexistencia de organizaciones sociales que se encarguen de la vigilancia en cuanto se refiere a la ejecución presupuestal, así como del cumplimiento de las promesas asumidas por las autoridades. Sánchez, et al. (2020). Concluyeron que la Municipalidad Provincial de Chota perdió grandes sumas de dinero como consecuencia de la evasión tributaria del impuesto predial urbano y rural, hecho que afecta fuertemente a la economía de la institución municipal. Los contribuyentes de impuesto predial consideraron que los servicios que brindó la Municipalidad Provincial de Chota tuvo como aceptación el 65.79 %, pero que estos podrían mejorar su calidad siempre y cuando todos los propietarios de predios urbanos y rústicos se comprometan con la obligación de pago por concepto de impuesto predial. La Municipalidad Provincial de Chota debe implementar estrategias para hacer cumplir con el pago correspondiente al impuesto predial a cada propietario, con la finalidad de obtener mayores ingresos y brindar así un mejor servicio sobre las necesidades básicas a la población. Montúfar y Silva (2020), concluyeron que la aplicación del sistema catastral ha sido difícil, puesto que existen pocas municipalidades declaradas como zonas catastrales en el Perú y, por tanto, no ha sido posible vincular al Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial con el Registro de Predios. La mayoría de las inscripciones de las inmatriculaciones o modificaciones físicas de los predios se han efectuado sin tener soporte en información gráfica avalada por un ente generador de catastro, lo que ocasiona discrepancias entre la descripción registral del área, linderos y medidas perimétricas de los predios, y su descripción real. La discordancia entre la realidad y el registro respecto a la descripción física del predio tiene relevancia cuando se solicite la inscripción de algún acto que modifique su descripción física. Esto suele ocurrir con la inscripción de la parcelación o independización de un predio rústico, habilitación urbana, acumulación, subdivisión, inscripción de una declaratoria de edificación, entre otros actos. En los casos en que la discrepancia entre la información catastral y la registral está dentro de los límites de tolerancia, prevalece la información del catastro, mediante título emitido por ente generador de catastro y sin afectar los derechos de terrenos colindantes. En tanto no se modifique la Ley N.º 28294, es posible aplicar en la calificación registral los supuestos de prevalencia de la información catastral sobre la registral para corregir las inexactitudes registrales. Haciendo referencia a las teorías relacionadas al tema, la teoría clásica de la administración (TCA) dio a conocer las iniciaciones y sapiencias que mostró la administración positiva; estas fueron inmateriales e influyeron la dirección administradora. El objetivo de la teoría fue aumentar la eficacia de la compañía a través de su estructura organizativa, del carácter y habilidad de los miembros que la componen y de las articulaciones orgánicas. Actualmente la teoría administrativa sigue concibiendo concepciones significativas, respondiendo a los requerimientos y características específicas de la colectividad innovadora, actualizando los procesos administrativos, así como los recientes enfoques de la teoría (Ticona 2021).

Por su parte, la teoría del desarrollo organizacional donde es necesario capacitar al personal para desarrollar y fortalecer sus capacidades para la comprensión de cuál es la importancia de brindar satisfacción a los ciudadanos y cómo lograr estos objetivos con una planificación estratégica cuyo objetivo sea cambiar las actitudes, valores, comportamientos que traen mucha descontento y pobreza a los ciudadanos el personal debe adaptarse a las tecnologías, a los problemas y desafíos que puedan surgir en el momento. Un adecuado recurso humano tendrá una buena administración de las finanzas y de los recursos humanos con ello tendrá una excelente capacidad de brindar e implementar servicios y proyectos con la tenacidad de identificarse como un gobierno eficiente y participativo capaz de lograr una buena gobernabilidad y con ello esto pueda influir directamente en una buena salud de sus habitantes (López, et al., 2021). En cuanto al enfoque conceptual de la variable gestión municipal, es un continuo proceso administrativo que se da inicio con la planificación de todas las actividades necesarias para cumplir con determinados objetivos que bien pueden ser internos o pueden obedecer al plan nacional de desarrollo interpuesto los entes rectores de la gestión pública. Se encuentra la etapa de organización, en la cual se desarrolla los procedimientos de reconocimiento de la fuerza laboral y los recursos disponibles para llevar a cabo las actividades planificadas, en esta etapa se asignan las funciones que deben cumplir todos los elementos implicados (Monsefú 2021). Al respecto Muñoz (2020), señala como necesario comprender la gestión pública como disciplina, remite a indagar en la historia los principales modelos que se han puesto en marcha para optimizar la acción del estado. Su evolución natural indica diferentes maneras de administrar, gobernar y brindar los servicios públicos, lo que ha implicado para los gobiernos un proceso de ajuste continuo y una adaptación al contexto cambiante que va emergiendo y que hoy en día tiene como marco de referencia temas como la globalización, la participación ciudadana, los actores, el territorio y la gobernanza local.

Por otra parte, Medina (2021), considera que la gestión municipal es una acción o proceso que se realiza junto con otros comportamientos para lograr o resolver ciertos problemas. En este sentido, podemos definir que la gestión permite realizar acciones para alcanzar las metas. La gerencia es una praxis relevante que realiza la comunidad para ocuparse y dirimir los requerimientos de los ciudadanos, mediante ella se pueden establecer y establecer nexos de mando con las comunidades y otras agencias gerenciales del mando estatal. La gestión se basa en los recursos humanos para lograr los objetivos y metas de las instituciones públicas. García (2021), considera que la gestión dentro de las municipalidades es importante para mejorar y poder brindar un mejor servicio a la sociedad, ya que dentro de ello contamos con funcionarios capacitados de manejar la administración de las contribuciones o aportaciones de la sociedad para el desarrollo y crecimiento económico. La gestión municipal es una responsabilidad bien grande quien está comprometido de poder hacerlo. Es clave que los funcionarios públicos integrantes del equipo municipal en general desarrollen una actitud orientada en el servicio público, permitiendo la obtención de óptimos resultados en beneficio de la población.

Entre las dimensiones de la variable gestión municipal, encuentra como primera dimensión; gestión institucional, fundamental en una organización indistinta de su sector, debido que, a través de la correcta gestión instituciones que desarrollen en todas las áreas que la conforman, será el crecimiento y sostenibilidad de la misma. Por tal razón, esta gran importancia de contar con una adecuada gestión institucional es pilar fundamental para el progreso de la organización y posicionamiento en el mundo empresarial. Asimismo, las instituciones públicas deben hacer selección del equipo capacitado, con destrezas, conocimientos y gran experiencia para ejercer esta función y dirigirse al objetivo propuesto (Zapata, 2021). Pacheco, et al. (2020), consideró que el clima institucional es uno de los aspectos fundamentales para que la gestión marche bien en las instituciones, específicamente en las instituciones educativas, en donde se orienta a considerar y mejorar las estrategias para el funcionamiento de las organizaciones, asimismo se necesita ciertos factores para dar consolidación a la importancia del clima institucional como la motivación, las relaciones humanas, el desarrollo de las habilidades blandas y por ende el compromiso institucional. La segunda dimensión gestión estratégica, está referida a diversos procesos y acciones que se direccionan el funcionamiento de una organización o institución en base a la utilización conveniente de los medios del Estado según la determinación de los objetivos coherentes con la misión y visión, los cuales buscan contribuir con el bien social a través de la mejora continua de las condiciones de vida y satisfacer oportunamente los requerimientos básicos de los ciudadanos; sin embargo, se percibe que esta gestión no es llevada a cabo de forma pertinente en gran parte de las organizaciones visto que existen diversas falencias que dificultan el debido seguimiento de las actividades de gestión en la institución. Por tal motivo, frente a tales hallazgos, es indispensable que los gobiernos locales tengan en cuenta la gestión estratégica como pilar fundamental para la correcta administración de los recursos que se encuentran a su disposición (Ruiz y Sánchez, 2021).

Sobre la tercera dimensión gestión operativa, para Castro (2020), es importante señalar que el motor de los ingresos, corresponde a su correcta recaudación, y en el ámbito de fortalecimiento de esta acción, es necesario brindar accesos seguros que permitan agilizar los sistemas de recaudación persuadiendo a la ciudadanía que el ente público trabaja y mejorar su accionar en beneficio de la colectividad, con ello es posible en gran escala mejorar los ingresos que corresponden a los impuestos de autogestión municipal. Mientras que Quispe (2021), precisa que la gestión operativa abarca cambios no solamente en la estructura de la organización, sino también en el sistema de roles y funciones, lo cual tienen una notable influencia en cuestiones como la elección de personal directivo y mandos intermedios. Asimismo, la gestión operativa influye en los procesos de capacitación del personal, las relaciones entre los circuitos organizativos y la tecnología y la introducción de innovaciones técnicas y estratégicas acordes con los proyectos en curso. La cuarta dimensión gestión administrativa, para Coronado (2022) como elemento básico de la administración, se dice que es unificada y sistemática, ha sido el soporte y apoyo para el progreso de los negocios, las empresas, la economía, la sociedad y la tecnología en la tierra en el último siglo, especialmente en las últimas décadas. La gestión administrativa es un proceso que incluye cuatro funciones básicas: planificación, organización, orientación y control. Las cuales desempeñan las siguientes funciones: Planificación; abarca la delimitación las metas, la puntualización de objetivos, la instauración de los activos y los ejercicios que deben crearse en un plazo determinado. Sobre la planificación, Molina (2020), precisa que la planificación es un proceso que permite avanzar desde un punto determinado, que es el actual, hacia un punto de llegada deseado, marcando un objetivo que represente el futuro que se quiere alcanzar. En el sector público, al apostar por planificar estratégicamente los beneficios que se generan, tanto durante el desarrollo del proceso de planificación como durante la implementación del plan estratégico, resultan esenciales y determinantes para impulsar el avance de la entidad su evolución, modernización y su progreso en un camino hacia la excelencia. En cuanto a la organización González (2020), que consiste en armar una estructura para distribuir los recursos materiales, financieros, humanos, tecnológicos y de información, para desarrollar su trabajo, y poder alcanzar los objetivos planificados. Por tanto, la organización viene a ser el segundo componente de la gestión administrativa, por lo que su función es diseñar el ordenamiento interno de una organización. La dirección; tiene que ver con el proceso organizacional que tiene como finalidad coordinar los elementos humanos de las entidades, implica que un responsable con nivel de autoridad genere liderazgo, así como motivación, comunicación, cambio organizacional e individual y creatividad.

Es de vital importancia porque pone en marcha todos los lineamientos establecidos por la planeación y la organización, y por medio de éstas se logran las formas de conducta más deseables en los miembros de la estructura organizacional (Zayas y Parra, 2020). El control; es la función que efectúa la medición de los resultados obtenidos comparándolos con los esperados (planeados) con el fin de buscar la mejora continua. Tiene como principal función apoyar a la administración en el logro de los objetivos, proporcionando información mediante análisis, apreciaciones y recomendaciones relacionadas con su gestión, es importante tener un buen sistema de control interno en las organizaciones, se ha incrementado en los últimos años, esto debido a lo práctico que resulta al medir la eficiencia y la productividad al momento de implantarlos (Parrales et al., 2022).

La quinta dimensión gestión participativa, permite llevar procesos dinámicos en los cuales la sociedad es parte de la toma de decisiones, pese a ello, para el desarrollo sustentable la toma de decisiones requiere de una sociedad más informada, crítica, responsable y que promueva la dinámica social, con lo cual se lograría la disminución de brechas de desigualdad que la sociedad actualmente afronta (Guanoluiza y Raza, 2022). Según Córdova (2020), no solo tiene que ver con el uso óptimo de los recursos del erario nacional sino con mecanismos de gestión vinculados a los mecanismos de democracia participativa; es decir, se busca fomentar la participación de la ciudadanía en las política públicas locales a través de la toma de decisiones basado en una gestión por resultados que tiene como fin de cumplir las necesidades de la ciudadanía de manera eficiente y transparente, acciones que repercuten en la legitimidad y estabilidad de los diversos niveles de gobierno. Sustentado en el marco normativo la variable gestión municipal, la Norma Técnica N° 002-2021-PCM-SGP (2021), declara al Estado peruano en proceso de modernización con la finalidad de mejorar la gestión pública y construir un Estado democrático, descentralizado y al servicio del ciudadano. Asimismo, la citada Ley establece que el Sistema Administrativo de Modernización de la Gestión Pública tiene por finalidad velar por la calidad de la prestación de los bienes y servicios; señalando que la Presidencia del Consejo de Ministros, a través de la Secretaría de Gestión Pública, ejerce la rectoría de dicho sistema. Por su parte el Decreto Supremo N° 37-2020-EF, precisa que la gestión municipal tiene por objetivo general contribuir a la mejora de la efectividad y eficiencia del gasto público de las municipalidades, vinculando el financiamiento a la consecución de resultados asociados a los objetivos nacionales; y, señala que los objetivos específicos del citado Programa son: i) Mejorar la calidad de los servicios públicos locales y la ejecución de inversiones, que están vinculados a resultados, en el marco de las competencias municipales, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades (Diario Oficial el peruano, 2020).

Dentro de las teorías relacionadas con la variable saneamiento físico legal, se tiene la más resaltante como es el misterio del capital aporte significativo que requiere de la comprensión del fenómeno de la propiedad desde la perspectiva occidental quienes valoran de manera relevante el capital que se genera con los títulos de la propiedad, lo cual requiere una cultura de valoración no solo de las cosas tangibles y visibles sino de los derechos intangibles que genera capital, es de esa forma como los grandes practicantes del capitalismo lograron hacer real el capital en títulos en donde otros solo vieron chatarra, es decir el proceso de transformar lo invisible en visible, la necesidad de este proceso conversor en las regiones más pobres del mundo, no es producto de una conspiración sino de la falta de interés, conciencia, pero si los europeos, japoneses y estadounidenses han obtenido riquezas es por haber tenido conocimiento de cómo funciona el sistema de propiedad y han empleado su dinero en la adquisición de propiedades que viene a ser un activo y umbral de los efectos de la propiedad (Rodríguez, 2020). Teoría de la función social del derecho de propiedad, precisa que el hacer uso del derecho no debe afectar de ninguna manera el bienestar de los demás, tampoco la necesidad de utilizar la propiedad de manera beneficiosa o sacando provecho, debe de afectar los intereses de la sociedad. La función social está relacionada con los principios y fundamentos del derecho urbanísticos, es así que ante la necesidad e interés público la propiedad se ve limitada; de existir la necesidad concurriría un conflicto, de ser así este debe favorecer a los intereses de la colectividad a través de la expropiación. La expropiación es la justificación legal, y es cuando el estado se hace dueño de una propiedad privada por el interés público. La función social de la propiedad viene a ser unos de los principios empleados para explicar las reformas legislativas en Latinoamérica relacionadas con medidas que garanticen que las poblaciones de menores recursos accedan al suelo urbano formal. Lo que pretende entonces es normar el ejercicio de derecho a la propiedad, para generar escenarios propicios y satisfacer a los sectores de escasos recursos con mayor acceso a los bienes inmobiliarios. Una propiedad puede ser registrada ante las instituciones competentes y así quede constancia de que tiene un propietario (Díaz, 2019).

En relación al enfoque conceptual de la variable saneamiento físico legal, es el estudio o análisis de un bien, su ubicación y su estado, lo cual implica que se procure la máxima seguridad de éste con el fin de identificar, reconocer las características físicas de la ocupación, reconociendo detalles, como el área, ubicación, antigüedad, colindantes etc. Saneamiento legal, conjunto de actividades, orientadas a lograr la titulación de un predio, este va de la mano del saneamiento físico, su objetivo es obtener el bien en condición de apto para ser titulado, teniendo en cuenta la característica legal, como sus antecedentes registrales, constancia de posesión, documento de compra venta y toda documentación referente a la bien materia (Navarrete 2021). También, Delgado y Mego (2021), precisan que el saneamiento es el procedimiento mediante el cual los propietarios regularizan o formalizan su derecho de propiedad u otros derechos de propiedad u otros derechos reales con la finalidad de que estos se encuentren aptos para su inscripción.

Prado (2020), precisa que el saneamiento físico legal de predios, busca reparar o remediar los defectos existentes en el título o en las medidas perimétricas del área en la que se ubica el predio, los cuales impiden su acceso al Registro Público y por tanto de gozar con la seguridad jurídica que este otorga, como es la publicidad, legitimación, fe pública y oponibilidad. En el caso del saneamiento físico legal de predios, con la finalidad de conseguir la inscripción en los registros públicos, se desarrolla a través de un conjunto de actos dirigidos a reparar los defectos que pueda presentar el derecho de propiedad sobre un predio (todo bien inmueble que se halle en posesión de un ciudadano: casas, edificios, galerías, quintas, terrenos), los actos a seguir se encuentran estipulados en las leyes, en caso de predios urbanos por la Ley N° 271571 (1999) y su respectivo reglamento (Hernández, et al. 2020). En cuanto a las dimensiones de la variable saneamiento físico, la primera dimensión habilitación urbana, es un proceso de convertir un terreno rustico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Es decir que el predio se encuentra en una zona que antes fue rústica y que aún no ha concluido formalmente con el proceso de urbanización que requiere por ejemplo delimitación de lotes, construcción de pistas y veredas, instalación de servicios de agua y luz, etc. (Enciso 2021). La segunda dimensión inscripción registral, es el medio mediante el cual este derecho real de propiedad queda totalmente perfeccionado, gozando de la protección registral erga omnes (contra terceros), como se ha podido demostrar anteriormente, este derecho real de propiedad mediante la inscripción registral tiene mayor seguridad jurídica (seguridad estática y dinámica), a través del principio de fe registral, que otorgan los registros públicos. La inscripción registral, es un medio para dar mayor seguridad jurídica a los derechos de propiedad sobre bienes inmuebles (Bernal 2021).

En cuanto a la tercera dimensión independización, el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) define la independización como el acto registral que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad (Pasión por el derecho, 2021). Por último, se hace referencia a la dimensión tecnológica, las nuevas tecnologías han cambiado la manera de comprender y manejar la complejidad en diferentes aspectos. Así, la inteligencia artificial (IA) se refiere a la capacidad de una máquina computacional u ordenador para solucionar por sí misma problemas complejos y determinados mediante la implementación de un algoritmo, que comienza por la identificación de un problema y su delimitación (Almonacid y Coronel, 2020). También el uso de la Inteligencia Artificial revolucionará la evaluación de la gestión segura del saneamiento en un área al poder combinar los datos clásicos procedentes de encuestas de hogares o de instalaciones sanitarias con imágenes de puesto de venta de instalaciones sanitarias o con imágenes satelitales de la población (Pérez, 2021). Según Montufar y Silva (2020), hacen referencia que el catastro es considerado como el inventario físico de los predios existentes en el ámbito territorial, y de especial redundancia para los procesos generados por la inmatriculación de predios, ya que, entre otras funciones, facilita absolver discrepancias entre el registro de las reales dimensiones de los predios, y posibilita su legalidad jurídica. Sin embargo, en el contexto actual, la implementación del sistema catastral está siendo complicado, ya que existen pocos gobiernos locales declaradas como zonas catastradas en el Perú y, por ello, no está siendo favorable integrarla al Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP) con el registro predial. Además, si se espera desarrollar un avance significativo en la formalización de predios rurales es urgente que las entidades implicadas ejecuten acciones y estrategias pensadas en el ciudadano, una primera acción sería el de contar con un paquete de intervenciones y herramientas metodológicas que fomenten el acceso, la legalización de los predios rurales, donde el gobierno y sus entidades desplieguen todo lo necesario para lograrlo. Con ello, se debería orientar y facilitar acceso a la población de información que les permita realizar ajustes e identificar que dificulta la formalización de los predios, dicha acción permitiría realizar aportes sustanciales en la gestión y políticas públicas que se ve reflejado en reducción de la pobreza y motiva el desarrollo económico (Medina, 2020).

Los registros de predios fueron concebidos como registros alfanuméricos, es decir, ubicaban e identificaban a los predios con letras y números. Por tanto, cada predio contaba únicamente con una indicación literal de su ubicación que se inscribe como su dirección registral (calle, número, interior, colindantes, etc.). Al no contar con datos gráficos para identificar al predio, la identificación no era del todo exacta, especialmente en áreas rurales donde la extensión de los predios suele ser mayor, menos geométrica y se cuenta con menos elementos que permitan identificar los límites de la propiedad. Un saneamiento técnico-legal requiere de diversos profesionales por lo que es un proceso largo y costoso y, ciertamente, consistiría en una grave carga económica para un propietario individual. Sin embargo, las mafias de tráfico de terrenos cuentan con mayores recursos, y pueden lograr, a través de la suplantación del propietario y/o la falsificación de planos y documentos, y en contubernio con autoridades de toda clase, cumplir con la normativa e inscribir el predio a su nombre (Zaldívar y Duffoo, 2021) En relación al enfoque normativo de la variable saneamiento físico legal de la propiedad, mediante Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI, publicado el 27 de julio de 2022, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 31145, Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, que entró en vigencia desde el 28 de julio último. Uno de los principales aportes de este nuevo Reglamento de la Ley N° 31145 radica en que a partir de su vigencia algunos procedimientos de saneamiento físico legal y formalización de predios de propiedad del Estado procederán tanto de oficio, previendo que la Entidad deberá iniciar campañas de

regularización de propiedad dentro de su jurisdicción, como a solicitud de parte. De igual manera, se ha establecido que la prevalencia de la información catastral generada por el Ente de Formalización Regional se aplica en todos los trámites que realice ante el Registro de Predio, en los distintos procesos de formalización de la propiedad rural (Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI).

### 3. Metodología

#### Tipo y diseño de investigación

##### Tipo de investigación

Esta investigación fue considerada básica puesto que, se encuentra enfocada a generar nuevos conocimientos más completos a través de la comprensión de los aspectos fundamentales de los fenómenos y de los hechos observables comprende básicamente trabajos teóricos o experimentales (Arispe, 2020).

Asimismo, el enfoque es cuantitativo, parte de una idea que se delimita y se generan objetivos y preguntas de investigación, se revisa la literatura para construir un marco teórico. De las preguntas se derivan hipótesis y determinan variables; se traza un plan para probar las primeras; se seleccionan unidades para medir en estas las variables en un contexto específico; se analizan y vinculan las mediciones obtenidas, y se extrae una serie de conclusiones respecto de las hipótesis (Hernández y Mendoza, 2018).

##### Diseño de investigación

Se utilizó un diseño de investigación descriptivo, observa, describe y fundamentan varios aspectos del fenómeno; propositivo, formula una solución ante un problema previo diagnóstico y evaluación de un hecho o fenómeno. Esta propuesta es de cambio, adición o supresión, producto de un análisis y fundamentación de las teorías necesarias y suficientes, enfocadas en la variable diagnóstica o variable propositiva; las cuales deben conducir a un salto; el diseño de la propuesta como tal (Estela, 2020).

##### VARIABLES

**Variable 1:** Gestión municipal

**Variable 2:** Saneamiento físico legal

##### Población, muestra, muestreo, unidad de análisis

##### Población

Puede ser definida como el total de las unidades de estudio, que contienen las características requeridas, para ser consideradas como tal; estas unidades pueden ser personas, objetos, conglomerados, hechos, que presentan las características requeridas para la investigación (Ñaupas, et al., 2018). En el presente estudio, la población se compone del siguiente modo:

**Población 1:** está conformada por 34 funcionarios de la municipalidad del distrito de Juanjuí en ejercicio de labores durante el año 2023.

**Población 2:** se halla integrada por 28000 pobladores que vienen residiendo en el distrito de Juanjuí durante el año 2023.

##### Criterios de selección

► Criterios de inclusión de la población 1: son parte del estudio los funcionarios nombrados y contratados que ocupan cargos directivos, así como aquellos trabajadores encargados del área de saneamiento físico legal de la municipalidad del distrito de Juanjuí en ejercicio de labores durante el año 2023.

► Criterios de exclusión de la población 1: no formaran parte del estudio los trabajadores que no tengan conocimiento o no sean del área de saneamiento físico legal de la municipalidad del distrito de Juanjuí en ejercicio de labores durante el año 2023.

► Criterios de inclusión de la población 2: forman parte del estudio los pobladores mayores de edad que gozan de sus derechos civiles de manera plena y que vienen residiendo en el distrito de Juanjuí durante el año 2023.

► Criterios de exclusión de la población 2: quedan excluidos del estudio los pobladores menores de edad, los de muy avanzada edad, así como aquellos que no gozan de sus derechos civiles, o no aceptan participar del estudio que se desarrolla en el año 2023.

### **Muestra**

La muestra se puede definir como ese subgrupo de casos de una población en el cual se recolectan los datos. El trabajar con muestra permite: ahorrar tiempo, reduce costos y si está bien seleccionada puede ayudar con la precisión y exactitud de los datos. (Arispe et al. 2020). La muestra del estudio fue delimitada y se encuentra distribuida del siguiente modo:

Muestra 1: Fue establecida haciendo uso del muestreo no probabilístico a conveniencia de autor, de esta manera quedo conformada por los 34 funcionarios de la municipalidad del distrito de Juanjuí en ejercicio de labores durante el año 2023.

Muestra 2: La muestra se compone de 195 pobladores que vienen residiendo en el distrito de Juanjuí durante el año 2023.

### **Muestreo**

Para establecer la muestra 1 perteneciente a los funcionarios se hizo uso del muestreo no probabilístico a conveniencia de autor, muestreo que se basa en el criterio del investigador, ya que las unidades del muestreo no se seleccionan por procedimientos al azar, los casos o individuos se seleccionan según criterio del investigador (Sánchez, et al., 2018). Para calcular la muestra 2 perteneciente a los pobladores se recurrió al muestreo probabilístico aleatorio simple, garantiza la misma probabilidad de ser elegido a cada caso o individuo de la población. Es un método de selección de muestra en el cual las unidades se eligen individual y directamente por medio de un proceso aleatorio (Sánchez, et al., 2018).

### **Unidad de análisis**

Funcionario de la municipalidad del distrito de Juanjuí en ejercicio de labores durante el año 2023.

Poblador que vienen residiendo en el distrito de Juanjuí durante el año 2023.

### **Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

#### **Técnicas**

La técnica empleada fue la encuesta, se centra en preguntas preestablecidas con un orden lógico y un sistema de respuestas escalonado, mayormente se obtienen datos numéricos (Arias, 2020). Fue usada para recolectar la información numérica correspondiente a ambas variables del estudio, la misma que fue ofrecida por la muestra del estudio, para dicho procedimiento se usaron cuestionarios.

#### **Instrumentos**

El cuestionario fue el instrumento utilizado, es una modalidad de la técnica de la encuesta, que consiste en formular un conjunto sistemático de preguntas escritas, en una cédula, que están relacionadas a hipótesis de trabajo y por ende a las variables e indicadores de investigación. Su finalidad es recopilar información para verificar las hipótesis de trabajo (Ñaupas, et al., 2018). Se procedió a la elaboración de cuatro cuestionarios, dos por cada variable dirigidos a funcionarios y pobladores, los mismos constan de un conglomerado de preguntas cerradas, de acuerdo a cada una de las dimensiones contempladas por variable, para valorar cada una de las respuestas de ha usado la escala de frecuencia Likert, la misma que contiene cinco opciones: Nunca (1), Casi nunca (2), Parcialmente (3), Casi Siempre (4), y Siempre (5). A continuación, se presenta la organización de los cuestionarios: Los cuestionarios desarrollados para la variable gestión municipal son elaboración propia del autor tomando como base lo dispuesto en el marco teórico, los mismos constan de 5 dimensiones: gestión institucional, gestión estratégica, gestión operativa, gestión administrativa y gestión participativa; por cada una de las cuales, se han desarrollado 5 ítems, haciendo un total de 25 preguntas a responder. En tanto que, los cuestionarios desarrollados para la variable saneamiento físico legal también fueron elaborados por el autor del estudio, siendo la base de los mismos, los constructos teóricos previamente expuestos, estos constan de 4 dimensiones: habilitación urbana, inscripción registral, independización, dimensión tecnológica; por cada una de las cuales, se han desarrollado 5 ítems, haciendo un total de 20 preguntas a responder.

## Procedimientos

Fase diagnóstica: se llevó a cabo la recaudación de la información numérica usando para ello los cuestionarios previamente elaborados para ambas variables y orientados tanto a funcionarios como a pobladores, los cuales poseen criterios de confiabilidad y validez; para su aplicación fue solicitada la autorización correspondiente a la entidad, de similar manera se pidió el consentimiento de funcionarios y pobladores, a quienes se les informó acerca de los fines que tiene estudio; el llenado de los cuestionarios se realizó de manera presencial de acuerdo con la disponibilidad de los participantes, usando para el recojo de la información numérica mecanismos físicos tales como cuestionarios impresos.

Fase propositiva, fue elaborada una Propuesta de gestión municipal que permita contribuir al saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, 2023, en su elaboración fueron considerados los resultados encontrados en la etapa diagnóstica, para en función de estos plantear los objetivos y acciones a tomarse en cuenta; de este modo la propuesta contiene los pasos a seguir por la administración municipal para ofrecer un mejor servicio a los ciudadanos y a la vez poder lograr el saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí de manera eficiente.

## Método de análisis de datos

En la redacción del informe, han sido usado algunos métodos que se consideran apropiados para el tratamiento de la información, tales como el método inductivo-deductivo, conformado por dos procedimientos inversos: inducción y deducción, usado para plantear problemas, objetivos e hipótesis específicas. Método de modelación, su fin es la construcción de conocimientos como parte del ajuste o conformación del sistema teórico, sirvió para elaborar la propuesta. Método de sistematización, permite la sistematización de información o datos, usado para la recolección de información de los instrumentos. Método estadístico, consiste en una secuencia de procedimientos para el manejo de los datos cuantitativos, sirvió para el procesamiento de los datos obtenidos. Asimismo, se usó la estadística descriptiva, la que sirvió para que los datos obtenidos de las encuestas sean procesados haciendo uso del programa Excel, los resultados conseguidos se presentaron a través de tablas estadísticas, las mismas que han permitido la distribución de porcentajes y frecuencias entre los diferentes niveles, asimismo cada tabla posee la descripción para su comprensión. Mientras que para obtener la confiabilidad se usó el paquete estadístico SPSS V26, mediante la prueba del Alfa de Cronbach.

## 4. Resultados

### Gestión municipal en el distrito de Juanjuí, 2023

#### Resultados del ofertante (Funcionarios)

En la tabla 1, se evidencian los niveles obtenidos por la gestión municipal en el distrito de Juanjuí, en donde, el nivel que mayor predominio tiene, es el bueno con un porcentaje del 59% (20) de los funcionarios, siendo seguido por el nivel regular con un porcentaje de 32% (11) de los funcionarios, y finalmente, el nivel malo que solo consigue el 9% (3) de los funcionarios. Esto debido a que, de acuerdo con los funcionarios, se lleva a cabo una planificación estratégica y operativa en la gestión municipal, sumado a que se capacita constantemente a los funcionarios para mejorar su desempeño, siendo evaluado de manera periódica, para adoptar las medidas que permitan mejorar aquellos aspectos que necesitan ser fortalecidos. Asimismo, se trabaja de manera coordinada y colaborativa con los actores públicos y privados en el territorio, involucrando a la ciudadanía en los procesos de toma de decisiones, a quienes se les informa de manera clara y oportuna sobre las acciones y proyectos municipales.

**Tabla 1:** Nivel de la gestión municipal en el distrito de Juanjuí, según percepción de los funcionarios.

Escala - Niveles	Intervalos	N°	%
Mala	25 a 58	3	9%
Regular	59 a 91	11	32%
Buena	92 a 125	20	59%
<b>Total</b>		<b>34</b>	<b>100%</b>

#### Resultado del demandante (Pobladores)

En la tabla 2, se presentan los niveles obtenidos por la gestión municipal en el distrito de Juanjuí, en donde, el nivel que mayor porcentaje alcanza, es el malo con el 56% (109) de los pobladores, seguido del nivel regular que consigue un porcentaje de 38% (75) de los pobladores, y, por último, el nivel bueno que únicamente logra el

6% (3) de los pobladores. Estas cifras permiten demuestran que los pobladores aprecian que la seguridad y los servicios municipales en su comunidad no han mejorado en los últimos años, como tampoco la atención al usuario en las oficinas municipales. Por ello, precisan que la gestión estratégica municipal debería priorizar la atención a problemas urgentes y además enfocarse en proyectos de largo alcance, considerando la participación ciudadana dentro de la gestión, esto permitirá que la gestión municipal sea más participativa e incluya a los ciudadanos en la toma de decisiones, posibilitando además que se priorice sus necesidades.

**Tabla 2:** Nivel de la gestión municipal en el distrito de Juanjuí, según percepción de los pobladores.

Escala-Niveles	Intervalos	Nº	%
Mala	25 a 58	109	56 %
Regular	59 a 91	75	38 %
Buena	92 a 125	11	6 %
<b>Total</b>		<b>195</b>	<b>100 %</b>

### Saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, 2023

#### Resultados del ofertante (Funcionarios)

En la tabla 3, se aprecian los niveles conseguidos por el saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, en donde, el nivel que más predominancia posee, es el medio con un porcentaje del 65% (22) de los funcionarios, siguiéndole a este, el nivel alto con un porcentaje de 26% (9) de los funcionarios, y, por último, el nivel bajo que solo logra el 9% (3) de los funcionarios. Ello debido a que los funcionarios señalan que los programas de formalización de la propiedad de COFOPRI, en muchos casos no han considerado la subdivisión de lotes, lo que ha generado algunas dificultades en la gestión, por ello vienen promoviendo acciones de saneamiento físico-legal y políticas de saneamiento físico legal de la propiedad que se desarrollan de acuerdo a los objetivos trazados por la gestión para formalizar y titular la propiedad, y que esta se halle debidamente inscrita en los Registros Públicos, otorgándole con ello seguridad a los propietarios.

**Tabla 3:** Nivel del saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, según percepción de los funcionarios.

Escala-Niveles	Intervalos	Nº	%
Bajo	20 a 46	3	9 %
Medio	47 a 73	22	65 %
Alto	74 a 100	9	26 %
<b>Total</b>		<b>34</b>	<b>100 %</b>

#### Resultado del demandante (Pobladores)

En la tabla 4, se presentan los niveles logrados por el saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, en donde, el nivel que mayor porcentaje consigue, es el bajo con el 52% (101) de los pobladores, siendo seguido por el nivel medio que consigue un porcentaje de 44% (86) de los pobladores, y, finalmente, el nivel alto que tan solo obtiene el 4% (8) de los pobladores. Esto se obtiene, porque los pobladores consideran que a pesar de que la municipalidad viene reconocimiento, verificando y realizando el saneamiento físico legal de las posesiones informales, esta no desarrolla capacidades para conducir el desarrollo urbano de la ciudad e implementar políticas locales eficientes, para atraer a los ciudadanos a la formalización de sus predios. Puesto que, con los títulos legalmente saneados, a las familias se les abre una innumerable fuente de oportunidades, pueden tener agua, desagüe, acceder a diversos beneficios como el ingreso a programas sociales de construcción de viviendas.

**Tabla 4:** Nivel del saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, según percepción de los pobladores.

Escala-Niveles	Intervalos	Nº	%
Bajo	20 a 46	101	52 %
Medio	47 a 73	86	44 %
Alto	74 a 100	8	4 %
<b>Total</b>		<b>195</b>	<b>100 %</b>

## Habilitación urbana en el distrito de Juanjuí, 2023

### Resultados del ofertante (Funcionarios)

En la tabla 5, se presentan los niveles alcanzados por la habilitación urbana en el distrito de Juanjuí, en donde, el nivel que mayor predominancia ejerce, es el alto con un porcentaje del 56 % (19) de los funcionarios, siguiéndole a este, el nivel medio con un porcentaje de 32 % (11) de los funcionarios, y finalmente, el nivel bajo que únicamente logra el 12 % (4) de los funcionarios. Esto se explica, puesto que, según los funcionarios, el plan de habilitación urbana del distrito se halla actualizado y adecuado para garantizar el saneamiento físico legal de las diversas zonas, existiendo un programa especial para la regularización de construcciones informales en el distrito, sumado a ello, la municipalidad ha llevado a cabo una evaluación exhaustiva de la infraestructura sanitaria existente en el distrito para identificar posibles problemas y soluciones, realizando un monitoreo y control para garantizar el cumplimiento de las normas de saneamiento físico legal en el distrito; y estableciendo medidas para garantizar la participación de la comunidad en la gestión de la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del distrito.

**Tabla 5:** Nivel de la habilitación urbana en el distrito de Juanjuí, según percepción de los funcionarios.

Escala-Niveles	Intervalos	N°	%
Bajo	5 a 11	4	12 %
Medio	12 a 18	11	32 %
Alto	19 a 25	19	56 %
<b>Total</b>		<b>34</b>	<b>100 %</b>

### Resultado del demandante (Pobladores)

En la tabla 6, se presentan los niveles obtenidos por la habilitación urbana en el distrito de Juanjuí, en donde, el nivel que más porcentaje consigue, es el nivel bajo con el 68 % (132) de los pobladores, seguido del nivel medio que obtiene un porcentaje de 28 % (55) de los pobladores, y, finalmente, el nivel alto que tan sólo logra el 4 % (3) de los pobladores. Se explican estas cifras, toda vez que los pobladores señalan que la habilitación urbana es parte importante para el saneamiento físico legal de las propiedades en el distrito, no obstante, el deficiente proceso de habilitación urbana que desarrolla el municipio afecta negativamente el valor de las propiedades, por ello, esta debería ser una prioridad en la agenda municipal. Además, que resulta difícil para los pobladores obtener los documentos necesarios de la habilitación urbana, aunado a que el costo para regularizar la situación legal de las propiedades es alto.

**Tabla 6:** Nivel de la habilitación urbana en el distrito de Juanjuí, según percepción de los pobladores.

Escala-Niveles	Intervalos	N°	%
Bajo	5 a 11	132	68 %
Medio	12 a 18	55	28 %
Alto	19 a 25	8	4 %
<b>Total</b>		<b>195</b>	<b>100 %</b>

## Inscripción registral de la propiedad en el distrito de Juanjuí, 2023

### Resultados del ofertante (Funcionarios)

En la tabla 7, se evidencian los niveles obtenidos por la inscripción registral de la propiedad en el distrito de Juanjuí, en donde, el nivel que más preponderancia tiene, es el nivel medio con un porcentaje del 59 % (20) de los funcionarios, siguiéndole a este, el nivel alto con un porcentaje de 38 % (13) de los funcionarios, y, por último, el nivel bajo que solo consigue el 3 % (1) de los funcionarios. Las cifras indican que, de acuerdo con los funcionarios, la municipalidad viene realizando campañas de sensibilización para fomentar la inscripción de las propiedades en el registro público, contando para ello con personal capacitado y recursos suficientes, asimismo vienen trabajando en colaboración con otras instituciones para garantizar la integridad y confiabilidad del registro, proporcionando a los propietarios información clara y completa sobre el proceso y sus beneficios. Ello ha permitido, identificar que un mayor número de propiedades existentes en el distrito se hallan inscritas correctamente.

**Tabla 7:** Nivel de la inscripción registral de la propiedad en el distrito de Juanjuí, según percepción de los funcionarios.

Escala-Niveles	Intervalos	N°	%
Bajo	5 a 11	1	3 %
Medio	12 a 18	20	59 %
Alto	19 a 25	13	38 %
<b>Total</b>		<b>34</b>	<b>100 %</b>

**Resultado del demandante (Pobladores)**

En la tabla 8, se presentan los niveles logrados por la inscripción registral de la propiedad en el distrito de Juanjuí, en donde, el nivel que más porcentaje consigue, es el nivel medio con el 49 % (95) de los pobladores, siendo seguido del nivel bajo que obtiene un porcentaje de 33 % (65) de los pobladores, y, por último, se encuentra el nivel alto que alcanza el 18 % (35) de los pobladores. Estos resultados del lado de los pobladores, llevan señalar que muchas de las propiedades no se hallan inscritas en el registro público, y que los pobladores no han verificado si su propiedad cuenta con un título de propiedad válido, esto dado que en muchos casos no se hallan al día en el pago de sus impuestos prediales y arbitrios municipales. Asimismo, pocos han solicitado información sobre el proceso de saneamiento físico-legal de su propiedad y están dispuestos a realizar los trámites necesarios para inscribir su propiedad en el registro correspondiente, dado que en muchos casos no cuentan con los recursos.

**Tabla 8:** Nivel de la inscripción registral de la propiedad en el distrito de Juanjuí, según percepción de los pobladores.

Escala-Niveles	Intervalos	N°	%
Bajo	5 a 11	65	33 %
Medio	12 a 18	95	49 %
Alto	19 a 25	35	18 %
<b>Total</b>		<b>195</b>	<b>100 %</b>

**Independización de predios en el distrito de Juanjuí, 2023****Resultados del ofertante (Funcionarios)**

En la tabla 9, se evidencian los niveles conseguidos por la independización de predios en el distrito de Juanjuí, en donde, el nivel que mayor predominancia ejerce, es el nivel alto con un porcentaje del 68 % (23) de los funcionarios, siguiéndole a este, el nivel medio con un porcentaje de 23 % (8) de los funcionarios, y finalmente, el nivel bajo que únicamente obtiene el 9 % (3) de los funcionarios. Se puede colegir de los resultados que los según los funcionarios, el distrito listo para tomar el control de su propia administración y gestionar su desarrollo, dado que posee la infraestructura básica, como alcantarillado y el suministro de agua potable, en condiciones adecuadas para la independización de los predios. Cuenta, además, con funcionarios municipales que poseen la experiencia necesaria para gestionar eficazmente el saneamiento físico legal y resolver problemas jurídicos y legales que podrían surgir durante el proceso de independización.

**Tabla 9:** Nivel de la independización de predios en el distrito de Juanjuí, según percepción de los funcionarios.

Escala-Niveles	Intervalos	N°	%
Bajo	5 a 11	3	9 %
Medio	12 a 18	8	23 %
Alto	19 a 25	23	68 %
<b>Total</b>		<b>34</b>	<b>100 %</b>

**Resultado del demandante (Pobladores)**

En la tabla 10, se aprecian los niveles obtenidos por la independización de predios en el distrito de Juanjuí, en donde, el nivel que mayor porcentaje consigue, es el nivel bajo con el 56 % (109) de los pobladores, seguido del nivel medio que logra un porcentaje de 34 % (66) de los pobladores, y, finalmente, el nivel alto que tan solo alcanza el 10 % (20) de los pobladores. De estos resultados, se desprende que para los pobladores en el distrito se

necesita realizar la independización de predios para mejorar su desarrollo, dado que esta coadyuvara a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, trayéndoles además beneficios económicos. Asimismo, la independización y saneamiento físico legal de los predios en el distrito es una medida necesaria para atraer inversiones y mejorar la infraestructura de las diversas zonas. Es por ello, señalan que la municipalidad debe ofrecer mayores facilidades en la tramitación y reducción de costos que permita a todos los ciudadanos acceder a dicho proceso.

**Tabla 10:** Nivel de la independización de predios en el distrito de Juanjuí, según percepción de los pobladores.

Escala-Niveles	Intervalos	N°	%
Bajo	5 a 11	109	56 %
Medio	12 a 18	66	34 %
Alto	19 a 25	20	10 %
<b>Total</b>		<b>195</b>	<b>100 %</b>

### Dimensión tecnológica del saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, 2023

#### Resultados del ofertante (Funcionarios)

En la tabla 11, se evidencian los niveles obtenidos por la dimensión tecnológica del saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, en donde, el nivel que mayor predominio posee, es el nivel medio con un porcentaje del 65 % (22) de los funcionarios, siguiéndole a este, el nivel alto con un porcentaje de 29 % (10) de los funcionarios, y finalmente, el nivel bajo que solo logra el 6 % (3) de los funcionarios. Estos resultados se deben dado que, para los funcionarios, la implementación de tecnología podría mejorar la eficiencia en la gestión de los trámites y procesos relacionados con el saneamiento físico legal en el distrito, toda vez que la automatización de procesos y trámites reduce el margen de error y aumenta la transparencia en la gestión de dichos procesos. Esto conlleva a que se debe implementar las herramientas tecnológicas, como los sistemas de información geográfica y teledetección para la identificación de las zonas de alto riesgo. Asimismo, la municipalidad debería invertir más en la capacitación de su equipo de trabajo de manera que el proceso sea exitoso.

**Tabla 11:** Nivel de la dimensión tecnológica del saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, según percepción de los funcionarios.

Escala-Niveles	Intervalos	N°	%
Bajo	5 a 11	2	6 %
Medio	12 a 18	22	65 %
Alto	19 a 25	10	29 %
<b>Total</b>		<b>34</b>	<b>100 %</b>

#### Resultado del demandante (Pobladores)

En la tabla 12, se presentan los niveles alcanzados por la dimensión tecnológica del saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, en donde, el nivel que mayor porcentaje logra, es el nivel medio con el 52 % (101) de los pobladores, siendo seguido del nivel bajo que consigue un porcentaje de 42 % (83) de los pobladores, y, finalmente, el nivel alto que únicamente obtiene el 6 % (11) de los pobladores. Se deduce de estos resultados, que para la población el uso de tecnología puede ayudar a reducir los tiempos de espera en la atención en temas de saneamiento físico legal, por ende, consideran importante la implementación de una plataforma digital que permita realizar trámites para agilizar los procesos, así como la incorporación de aplicaciones para móvil que permita reportar problemas de saneamiento físico legal en la zona. Sin embargo, los trámites en la municipalidad aún se realizan de manera física, lo cual demanda mucho tiempo de espera y dificultades en la tramitación, esto conlleva en muchos casos al desánimo de los pobladores en realizar el saneamiento físico legal de la propiedad de sus propiedades.

**Tabla 12:** Nivel de la dimensión tecnológica del saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, según percepción de los pobladores.

Escala-Niveles	Intervalos	N°	%
Bajo	5 a 11	83	42 %
Medio	12 a 18	101	52 %
Alto	19 a 25	11	6 %
<b>Total</b>		<b>195</b>	<b>100 %</b>

## 5. Discusión

El estudio llevado a cabo posibilitó hallar como resultados que se asocian a la variable gestión municipal en el distrito de Juanjuí que, en la percepción de los funcionarios, esta posee un nivel bueno con un porcentaje del 59 %, siendo seguido por el nivel regular con un porcentaje de 32 %, y finalmente, el nivel malo que solo consigue el 9 %. De estos resultados es factible deducir que, para los funcionarios, se lleva a cabo una planificación estratégica y operativa en la gestión municipal, sumado a que se capacita constantemente a los funcionarios para mejorar su desempeño, siendo evaluado de manera periódica, para adoptar las medidas que permitan mejorar aquellos aspectos que necesitan ser fortalecidos. Asimismo, se trabaja de manera coordinada y colaborativa con los actores públicos y privados en el territorio, involucrando a la ciudadanía en los procesos de toma de decisiones, a quienes se les informa de manera clara y oportuna sobre las acciones y proyectos municipales. A los resultados encontrados, se suma el aporte del trabajo realizado por Choloquina (2021), donde se demostró que, algunas instituciones, incluyendo las entidades públicas, han agregado nuevas herramientas de administración pública que buscan optimicen recursos las organizaciones. Los municipios, al ejecutar el modelo administrativos por procesos, podrán reflejar estrategias de mejora continua para fortalecer la administración pública acorde a sus competencias. Se logró identificar que en los modelos de los Gobiernos Municipales de la provincia de Cotopaxi el 74 % se debe tomar acciones para mejorar los modelos tradicionales a modelos reestructurados que propongan estrategias vinculadas a la articulación y progreso a fin de reducir las debilidades diagnosticadas en el desconocimiento de los lineamiento de la ejecución y desactualización de los modelos que no permiten el incremento de personas que accedan al buen vivir con todo los servicios y equipamientos necesarios. Se puede señalar entonces, que la gestión municipal deviene en una herramienta para la administración municipal, a la vez que guardián del cumplimiento de sus deberes para con el municipio. En ese sentido, el gobierno municipal debe registrar entre sus objetivos y metas de la administración pretendida, no solo un diagnóstico de la realidad del municipio, sino además el tipo y calidad de la gestión que acompaña la administración de los recursos con los cuales se pretende brindar solución a las distintas necesidades. Se entiende que el recurso humano que administra debe buscar el bienestar para la población a pesar de los obstáculos que esta tenga sin buscar ningún beneficio. No obstante, si bien los gobiernos locales son autónomos, estos deben implementar políticas públicas planificadas desde el aparato central, que muchas veces no se condicen con la realidad local, y son traspasadas sin recursos para poder ejecutarlas, lo cual dificulta enormemente su gestión.

En lo que respecta a los resultados obtenidos por la gestión municipal en el distrito de Juanjuí en la perspectiva de los pobladores, el nivel que mayor porcentaje alcanza, es el malo con el 56 %, seguido del nivel regular que consigue un porcentaje de 38 %, y, por último, el nivel bueno que únicamente logra el 6 %. Los resultados encontrados llevan señalar que los pobladores aprecian que la seguridad y los servicios municipales en su comunidad no han mejorado en los últimos años, como tampoco la atención al usuario en las oficinas municipales. Por ello, precisan que la gestión estratégica municipal debería priorizar la atención a problemas urgentes y además enfocarse en proyectos de largo alcance, considerando la participación ciudadana dentro de la gestión, esto permitirá que la gestión municipal sea más participativa e incluya a los ciudadanos en la toma de decisiones, posibilitando además que se priorice sus necesidades. Estos resultados, se complementan con los encontrado en el estudio de Bautista y Atahualpa (2020), quienes concluyeron que la gobernanza de la administración municipal, se vuelve más eficaz a través de la elaboración, ejecución y seguimiento planes de desarrollo territorial, en cada uno de los factores y actores que comprenden el municipio, esto permite el fortalecimiento institucional, ubicando los recursos humanos, físicos, tecnológicos y financieros disponibles en los puntos estratégicos. Para una administración adecuada y transparente de los recursos públicos, que son escasos ante las necesidades del estado, se hace necesario la aplicación de las herramientas de la Planeación Estratégica en los entes del gobierno, para que el cumplimiento de las promesas que realizaron en campaña electoral, se conviertan en planes, propuestas de programas de gobierno; ya que convencieron y ayudaron a alcanzar el puesto democrático, ahora es necesario que estas promesas se convierten en objetivos y metas que deben ser cumplidas por los gobernantes de turno. Dentro de la administración municipal, existen manuales institucionales de obligatorio cumplimiento como el manual de funciones, de supervisión e interventoría, de control interno contable, de políticas contables, de contratación, de atención al ciudadano, de archivo y gestión documental.

De lo encontrado, se infiere que una buena gestión municipal es la administra eficientemente en forma compartida con los ciudadanos para el logro de las metas que buscan el bienestar social y económico mediante los procesos acertados y con una visión de lograr una gestión de calidad que iguale o traspase los estándares de las empresas privadas. Los gobiernos locales por su cercanía a los ciudadanos, deben llevar a cabo una actuación eficaz y eficiente que los legitime directamente; en este sentido a los funcionarios públicos de las municipalidades les corresponde un rol excepcional, de actuar de manera recta y comprometida, desarrollando una gestión no sólo honesta, sino que también eficiente y eficaz. Para lo cual, deben de poseer las competencias que estén acorde con las funciones, para poder realizar una gestión municipal eficiente al servicio del ciudadano y para el crecimiento y desarrollo de la ciudad en donde gobierna. Otro de los resultados encontrados, según la perspectiva de los funcionarios, es que el saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, tiene un medio con un porcentaje del 65 %, siguiéndole a este, el nivel alto con un porcentaje de 26 %, y, por último, el nivel bajo que solo logra el 9%. Esto se explicaría debido a que los funcionarios señalan que los programas de formalización de la propiedad de COFOPRI, en muchos casos no han considerado la subdivisión de lotes, lo que ha generado algunas dificultades en la gestión, por ello vienen promoviendo acciones de saneamiento físico-legal y políticas de saneamiento físico legal de la propiedad que se desarrollan de acuerdo a los objetivos trazados por la gestión para formalizar y titular la propiedad, y que esta se halle debidamente inscrita en los Registros Públicos, otorgándole con ello seguridad a los propietarios. Para apoyar estos resultados, se ha tomado en consideración lo hallado en el estudio efectuado por Zaldívar y Duffo (2021), en el mismo que se concluyó que, contar con un catastro a nivel nacional y actualizado es una labor fundamental para modernizar el aparato estatal. Desafortunadamente, los intentos para crear este catastro se quedaron en retórica y normas no aplicadas, tampoco se le ha dado la importancia que se merece. El principal problema de no contar con un catastro es la inhabilidad de no poder identificar un predio a través de otros medios más eficaces. De ahí se desprende toda la serie de problemas que se han presentado en este artículo. La dificultad en realizar un planeamiento territorial se da porque la falta de un catastro obliga a las entidades a planificar su territorio a ciegas, sin poder identificar qué predios se encuentran en su territorio. Asimismo, la falta de identificación de predios en el Registro de Predios conlleva a la existencia de superposiciones registrales, generando litigios entre titulares registrales que se proclaman dueños de la parcela física. A gran escala, esto impacta en la ejecución de grandes proyectos de infraestructura por la inhabilidad de identificar los predios involucrados. Es factible decir entonces, que el saneamiento físico legal de predios urbanos es quizá uno de los temas complejos que se ha tenido por décadas en el desarrollo del país, y que surge a raíz de la urbanización generalizada que es el incremento desmesurado de población dentro de un determinado espacio geográfico y la migración de personas de zonas rurales a la ciudad, lo que conlleva a la informalización, es allí donde el grado de interés que se le da a las políticas de estado y al objetivo que se busca con la formalización de la propiedad. Lamentablemente, el saneamiento de predios en el Perú no es tarea sencilla, pues la gran cantidad de normas que regulan el derecho de propiedad predial y lo diseminadas que se encuentran, ocasionan dificultades prácticas. Mientras que, en percepción de los pobladores, el saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, tiene un nivel bajo con el 52 %, siendo seguido por el nivel medio con un porcentaje de 44 %, y, finalmente, el nivel alto que obtiene el 4 %. De estos resultados, se puede sostener que los pobladores consideran que a pesar de que la municipalidad viene reconociendo, verificando y realizando el saneamiento físico legal de las posesiones informales, esta no desarrolla capacidades para conducir el desarrollo urbano de la ciudad e implementar políticas locales eficientes, para atraer a los ciudadanos a la formalización de sus predios. Puesto que, con los títulos legalmente saneados, a las familias se les abre una innumerable fuente de oportunidades, pueden tener agua, desagüe, acceder a diversos beneficios como el ingreso a programas sociales de construcción de viviendas.

Asimismo, los resultados se sustentan con lo encontrado por Quispe (2020), en su estudio, en el que concluye que, en cuanto a los gobiernos regionales y las municipalidades, sus funciones se restringen porque no pueden actuar directamente dado que requieren la previa coordinación con el Ministerio de Cultura. Pero más aún, a veces existen oportunidades que gestionan estas autoridades para invertir en la recuperación, puesta en valor o restauración de los monumentos, pero se pierden por la falta de celeridad y responsabilidad del Ministerio de Cultura quienes no realizan la delimitación de las áreas intangibles y peor aún no pueden solucionar el saneamiento físico legal, lo cual hace que la propiedad de los monumentos esté en el limbo. Se puede deducir de esta forma, que el problema de formalidad en la propiedad urbana, en la actualidad se constituye en un pilar fundamental para el desarrollo Humano de los pobladores, toda vez que el saneamiento físico legal de los predios urbanos permite, dar seguridad jurídica a los propietarios, un mayor desarrollo tanto a nivel individual como colectivo, eleva la calidad de vida de la población, genera un mayor desarrollo en la actividad inmobiliaria y en la economía de las localidades. Por su parte, los gobiernos locales cuentan con el marco normativo y competencias necesarias para ejecutar e implementar acciones correspondientes al saneamiento físico legal y formalizar la propiedad informal, es decir los gobiernos locales tienen la responsabilidad de sanear de forma integral los predios urbanos en el ámbito de sus circunscripciones.

Se encontró, asimismo, como resultado que, en percepción de los funcionarios, la habilitación urbana en el distrito de Juanjuí, tiene un nivel alto con un porcentaje del 56 %, siguiéndole a este, el nivel medio con un porcentaje de 32 %, y finalmente, el nivel con el 12 %. Resultados que se explican, puesto que el plan de habilitación urbana del distrito se halla actualizado y adecuado para garantizar el saneamiento físico legal de las diversas zonas, existiendo un programa especial para la regularización de construcciones informales en el distrito, sumado a ello, la municipalidad ha llevado a cabo una evaluación exhaustiva de la infraestructura sanitaria existente en el distrito para identificar posibles problemas y soluciones, realizando un monitoreo y control para garantizar el cumplimiento de las normas de saneamiento físico legal en el distrito; y estableciendo medidas para garantizar la participación de la comunidad en la gestión de la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del distrito. Para reforzar los resultados obtenidos, se ha considerado el aporte realizado en el estudio efectuado por Jiménez (2022), donde entre los principales indicadores de la variable, las construcciones informales se han podido determinar que la autoconstrucción es un fenómeno determinante, un 96 % de los pobladores construye sus viviendas únicamente con los conocimientos empíricos de un maestro de obra y sin asesoría de un ingeniero civil. La municipalidad de Villa El Salvador no ha elaborado un adecuado plan de desarrollo urbano dentro del sector del Quinto Territorio de Villa El Salvador, en el sentido que no cuentan con una Resolución de Habilitación Urbana que pueda revertir la conversión de predios rústicos y urbanos. De lo antes encontrado, se puede expresar que las habilitaciones urbanas son vitales en el crecimiento ordenado de una ciudad ya que verifican el cumplimiento de los requisitos físicos, técnicos y legales para que, en principio, un predio de condición rústico se convierte en urbano; solo así, legalmente hablando, se sabrá que el suelo se encuentra apto para la vivencia del ser humano. No obstante, las habilitaciones urbanas no han tenido notoriedad; por el propio contexto social en la que se desarrolló las ciudades, la planificación urbana en el país no fue prioridad, siempre se desarrolló sin ninguna visión de futuro más por el contrario las urbanizaciones se desarrollan desde siempre en un desorden y caos, muchos pueblos jóvenes y asentamientos humanos emergen a raíz del crecimiento poblacional. También se obtuvo como resultado, según la percepción de los pobladores, que la habilitación urbana en el distrito de Juanjuí, tiene un nivel bajo con el 68 %, seguido del nivel medio con un porcentaje de 28 %, y, finalmente, el nivel alto con el 4 %. Se explican estas cifras, toda vez que los pobladores señalan que la habilitación urbana es parte importante para el saneamiento físico legal de las propiedades en el distrito, no obstante, el deficiente proceso de habilitación urbana que desarrolla el municipio afecta negativamente el valor de las propiedades, por ello, esta debería ser una prioridad en la agenda municipal. Además, que resulta difícil para los pobladores obtener los documentos necesarios de la habilitación urbana, aunado a que el costo para regularizar la situación legal de las propiedades es alto.

Para comparar los resultados, se ha tomado el aporte hecho en el estudio de Cerrón (2019), donde se concluyó que el acceso a la vivienda para los sectores vulnerables pobres, de la ciudad prioritariamente pasa por su organización, fortalecimiento de la misma y toma de conciencia, para garantizar la posesión de un espacio, sostenimiento y perseverancia para el acceso a los servicios básicos, como caracterizó a la población de Panamericana Norte, durante el proceso de construcción de su hábitat. En tal sentido, evaluando la oferta y la demanda de vivienda, se acuña como hipótesis que frente a la crisis de recursos locales y externos, frente a la intervención del Estado con tecnologías convencionales para la provisión de servicios y gestión de los mismos, la alternativa es el uso de tecnologías apropiadas y la habilitación urbana progresiva, que contribuya a reducir la brecha de los déficits cuantitativos y cualitativos de vivienda a nivel nacional; pero sobre todo incorporando a la población en la gestión de su hábitat; desde la concepción, ejecución, administración y/o fiscalización de las mismas. Se puede entonces concluir que la finalidad de la habilitación urbana es garantizar el crecimiento de las ciudades de forma ordenada por ello, en principio, es necesario que los terrenos en donde se ejecuten proyectos inmobiliarios se encuentren debidamente habilitados. La habilitación urbana como parte del saneamiento físico legal tiene gran relevancia para la formalización de la propiedad que permite emplear los mecanismos administrativos regulados en el ordenamiento jurídico para sanear registralmente cada uno de los predios que conforman una parcela. Desafortunadamente, en la realidad sucede todo lo contrario pues ante la urgente necesidad de contar con servicios básicos se impone la informalidad en la construcción. Se obtuvo también como resultado según la percepción de los funcionarios, que la inscripción registral de la propiedad en el distrito de Juanjuí, tiene un nivel medio con un porcentaje del 59 %, siguiéndole a este, el nivel alto con un porcentaje de 38 %, y, por último, el nivel bajo con el 3 %. Las cifras indican que, de acuerdo con los funcionarios, la municipalidad viene realizando campañas de sensibilización para fomentar la inscripción de las propiedades en el registro público, contando para ello con personal capacitado y recursos suficientes, asimismo vienen trabajando en colaboración con otras instituciones para garantizar la integridad y confiabilidad del registro, proporcionando a los propietarios información clara y completa sobre el proceso y sus beneficios. Ello ha permitido, identificar que un mayor número de propiedades existentes en el distrito se hallan inscritas correctamente. Los resultados encontrados, se apoyan en el aporte realizado en el estudio de Sánchez et al. (2020), donde concluyeron que la Municipalidad Provincial de Chota perdió grandes sumas de dinero como consecuencia de la evasión tributaria del impuesto predial urbano y rural, hecho que afecta fuertemente a la economía de la institución municipal. Los contribuyentes de impuesto predial consideraron que los servicios que brindó la Municipalidad tuvo como aceptación el 65.79 %, pero que estos podrían mejorar su calidad siempre y cuando todos los propietarios de predios urbanos y rústicos se comprometan con la obligación de pago por concepto de impuesto predial.

La Municipalidad debe implementar estrategias para hacer cumplir con el pago correspondiente al impuesto predial a cada propietario, con la finalidad de obtener mayores ingresos y brindar así un mejor servicio sobre las necesidades básicas a la población. De ambos resultados se puede señalar que el registro es una herramienta fundamental en el desarrollo económico y social del país, promueve la inclusión social debido a que el derecho de propiedad tiene una incuestionable connotación económica. En consecuencia, la inscripción registral es relevante y determinante en la seguridad jurídica de la propiedad de bienes inmuebles, ya que protege el derecho de propiedad de una persona mediante la oponibilidad y publicidad registral. La protección de los derechos de propiedad genera en los propietarios de bienes inmuebles, la confianza para usarlos como herramienta económica de inversión, potencializando así sus activos prediales e incrementándose el número de transacciones en el mercado. Por su parte, en percepción de los pobladores, la inscripción registral de la propiedad en el distrito de Juanjuí, tiene un nivel medio con el 49 %, siendo seguido del nivel bajo con un porcentaje de 33 %, y, por último, el nivel alto con el 18 %. Estos resultados llevan señalar que muchas de las propiedades no se hallan inscritas en el registro público, y que los pobladores no han verificado si su propiedad cuenta con un título de propiedad válido, esto dado que en muchos casos no se hallan al día en el pago de sus impuestos prediales y arbitrios municipales. Asimismo, pocos han solicitado información sobre el proceso de saneamiento físico-legal de su propiedad y están dispuesto a realizar los trámites necesarios para inscribir su propiedad en el registro correspondiente, dado que en muchos casos no cuentan con los recursos.

Se suman a los resultados obtenidos, los aportes realizados en la investigación de Casiano y Cueva (2020), dado que los hallazgos de la misma, permitieron concluir que la evaluación de los pobladores de la ciudad de Chachapoyas sobre los atributos y la prestación de servicios de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas evidencian la existencia de un nivel de percepción negativo (30.99 %) y un bajo nivel de confianza (6.42 %) sobre la gestión municipal actual, como resultado de la falta de integración y cierre de brechas entre lo proyectado y lo ejecutado por la municipalidad. Finalmente se pudo observar la existencia de dependencia entre ocho indicadores de la variable nivel de percepción con respecto a la prestación de servicios y la variable nivel de confianza en la gestión municipal actual, siendo estos indicadores los que obtuvieron mayores niveles de percepción negativa por parte de la población chachapoyana. Esto permite entender que el nivel de confianza que tienen los pobladores en la gestión municipal depende en gran medida de sus niveles de percepción sobre la prestación de servicios de la municipalidad. De lo antes encontrado, se puede expresar que muchos ciudadanos no inscriben los bienes inmuebles que adquieren, por diferentes motivos, tales como el desconocimiento o la falta de recursos económicos que no les permite realizar los trámites notariales y la posterior inscripción en los registros correspondientes, actualmente resulta inevitable y preferible realizar los trámites respectivos porque se corre la inseguridad de perder el derecho de propiedad sobre el bien inmueble. Al tener inscrito en los registros algún derecho esto genera oponibilidad frente a terceros, ya que los registros públicos brindan publicidad y por ello permite poner en conocimiento sobre tu propiedad a otros ciudadanos de tal manera que estos sepan quien el propietario actual de un determinado bien protegiéndolo de futuras controversias o conflictos. Como otro de los resultados conseguidos, se halló que, según percepción de los funcionarios, la independización de predios en el distrito de Juanjuí, tiene un nivel alto con un porcentaje del 68 %, siguiéndole a este, el nivel medio con un porcentaje de 23 %, y finalmente, el nivel bajo con el 9 %. Se puede colegir de los resultados que, el distrito listo para tomar el control de su propia administración y gestionar su desarrollo, dado que posee la infraestructura básica, como alcantarillado y el suministro de agua potable, en condiciones adecuadas para la independización de los predios. Cuenta, además, con funcionarios municipales que poseen la experiencia necesaria para gestionar eficazmente el saneamiento físico legal y resolver problemas jurídicos y legales que podrían surgir durante el proceso de independización.

Los resultados conseguidos se complementan con el aporte del estudio efectuado por Valle y Marín (2020), en donde se concluyó que el cambio de uso del suelo agrícola hacia suelo urbano, se centró en: el valor que adquirió el predio rural cuando se formaliza con un título de propiedad esto para los predios de particulares o dominio privado, la proximidad de los territorios comunales campesinos, cuyas formas organizativas cambiaron con el tiempo, estableciendo una disfunción organizacional y esta, abriendo camino a la división y partición de predios agrícolas, sumado al papel de la autoridad representativa del poder judicial, el juez de paz, que sirvió para consolidar proceso de transferencia internos de predios rurales próximos a la zona urbana. A pesar que la ley señala que la pérdida de la condición de comunidad y parcelación ocasiona el re vertimiento de tierras hacia el estado; ello no es suficiente porque las formas asociativas y condiciones de posesión en tierras eriazas comunales, del asentamiento urbano marginales, presentan otra connotación, creando un nuevo contexto de necesidad poblacional y atención del estado. De esto, se puede deducir que la independización es considerada una solución al saneamiento de la propiedad, la cual es utilizada para la solución de aquellos problemas relacionados con la falta de individualización de un lote el cual se ubica dentro de otra de mayor extensión. Los trámites de independización, son inicialmente de incidencia municipal y deben estar aprobados bajo los parámetros de una autorización y posterior certificación. Al tener un inmueble independizado, este se podrá inscribir ante la Municipalidad del distrito, la titularidad y se podrá pagar los impuestos y arbitrios municipales que corresponden al inmueble. En tanto, que, según percepción de los pobladores, la independización de predios en el distrito de Juanjuí, tiene un nivel bajo con el 56 %, seguido del nivel medio con un porcentaje de 34 %, y, finalmente, el nivel alto con el 10 %.

De estos resultados, se desprende que se necesita realizar la independización de predios para mejorar el desarrollo de la ciudad, dado que esta coadyuvará a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, trayéndoles además beneficios económicos. Asimismo, la independización y saneamiento físico legal de los predios en el distrito es una medida necesaria para atraer inversiones y mejorar la infraestructura de las diversas zonas. Es por ello, señalan que la municipalidad debe ofrecer mayores facilidades en la tramitación y reducción de costos que permita a todos los ciudadanos acceder a dicho proceso. Se complementan los resultados antes presentados, con el aporte del estudio efectuado por Montúfar y Silva (2020), en donde encontró que la aplicación del sistema catastral ha sido difícil, puesto que existen pocas municipalidades declaradas como zonas catastrales en el Perú y, por tanto, no ha sido posible vincular al Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial con el Registro de Predios. La discordancia entre la realidad y el registro respecto a la descripción física del predio tiene relevancia cuando se solicite la inscripción de algún acto que modifique su descripción física. Esto suele ocurrir con la inscripción de la parcelación o independización de un predio rústico, habilitación urbana, acumulación, subdivisión, inscripción de una declaratoria de edificación, entre otros actos. En los casos en que la discrepancia entre la información catastral y la registral está dentro de los límites de tolerancia, prevalece la información del catastro, mediante título emitido por ente generador de catastro y sin afectar los derechos de terrenos colindantes. Es viable precisar entonces, que el tener un inmueble independizado permite al propietario poder realizar con facilidad la instalación de los servicios básicos; además, que podrá vender cada propiedad o transferirla en favor de los herederos; obtener préstamos brindando como garantía hipotecaria el espacio independizado; entre otros. En síntesis, contar con un inmueble independizado implica tener un bien apto para ser comercializado; siendo lo más importante, la prevención de futuros conflictos de interés gracias al principio de oponibilidad hacia terceros que la SUNARP predispone con el solo hecho de registrar. Asimismo, se encontró como otro de los resultados, que, en percepción de los funcionarios, la dimensión tecnológica del saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, tiene un nivel medio con un porcentaje del 65 %, siguiéndole a este, el nivel alto con un porcentaje de 29 %, y finalmente, el nivel bajo con el 6 %. Estos resultados se deben dado que, para los funcionarios, la implementación de tecnología podría mejorar la eficiencia en la gestión de los trámites y procesos relacionados con el saneamiento físico legal en el distrito, toda vez que la automatización de procesos y trámites reduce el margen de error y aumenta la transparencia en la gestión de dichos procesos. Esto conlleva a que se debe implementar las herramientas tecnológicas, como los sistemas de información geográfica y teledetección para la identificación de las zonas de alto riesgo. Asimismo, la municipalidad debería invertir más en la capacitación de su equipo de trabajo de manera que el proceso sea exitoso.

Se complementan los resultados con el aporte de la investigación de Zambrano y Vegas (2020), dado que en la misma, se concluye en la necesidad de mostrar, por parte de los Gobiernos autónomos Descentralizados, la incorporación de procesos transformadores que garanticen la viabilidad de la innovación organizacional, a su vez la importancia de la profesionalización de la función pública al nivel descentralizado con objeto de liderar cambios, y la ventaja de construir espacios de conocimiento para su posterior transferencia. El conocimiento profesional de líder en la gestión pública local es por demás requerida para evitar las actuales controversias en cuanto el manejo correcto de los recursos públicos, en la que la ausencia de innovación en los procesos del ejercicio operativo de las funciones es cada vez más preocupante por parte de la ciudadanía responsable; la ausencia de un capital humano profesional con una concepción clara sobre los procesos de innovación, no permite mayor capacidad para mostrar mecanismos e instrumentos que garanticen mayores niveles de transparencia en el accionar de la gestión, así como en su capacidad respuesta frente a las exigencias ciudadanas, y más aún en la rendición de cuentas precisa y oportuna; inclusive en el control social por parte de la ciudadanía al no contar con los medios de detección para poder cumplir con su rol de corresponsabilidad de gestión. Por estos resultados, se puede sostener, que ninguna ciudad que considere seriamente el crecimiento ha visto progreso sin una política concreta que tenga incluida a la sabiduría y técnicas. El avance del proceso de saneamiento físico legal de los pueblos y la atención adecuada a la población demanda la aplicación de las tecnologías de información y comunicaciones. Por ende, las entidades del Estado se encuentran facultadas para la adquisición de estas, de modo que se permita el acceso de los ciudadanos a plataformas didácticas que posibiliten la presentación de la documentación y conformación de expedientes para evaluación; así como sistemas para la obtención de información en campo, a fin de establecer la ocupación del lote y la presencia de documentos que ameriten la propiedad.

Por su parte, en percepción de los pobladores, la dimensión tecnológica del saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, tiene un nivel medio con el 52 %, siendo seguido del nivel bajo con un porcentaje de 42 %, y, finalmente, el nivel alto con el 6 %. Se deduce de estos resultados, que para la población el uso de tecnología puede ayudar a reducir los tiempos de espera en la atención en temas de saneamiento físico legal, por ende, consideran importante la implementación de una plataforma digital que permita realizar trámites para agilizar los procesos, así como la incorporación de aplicaciones para móvil que permita reportar problemas de saneamiento físico legal en la zona. Sin embargo, los trámites en la municipalidad aún se realizan de manera física, lo cual demanda mucho tiempo de espera y dificultades en la tramitación, esto conlleva en muchos casos al desánimo de los pobladores en realizar el saneamiento físico legal de la propiedad de sus propiedades. Los resultados obtenidos, se complementan con el aporte hecho en el estudio de Navarrete (2021), donde se encontró que el nivel del proceso de saneamiento es bajo y que el uso de las TIC se encuentra en un nivel regular e inadecuado, coeficiente de correlación inversa baja (negativa).

Se logró probar la influencia del uso de tecnología en el proceso de formalización, misma que debe ser reforzada para lograr el cierre de brechas en el sector vivienda, en beneficio de la población evitando impactos sociales y económicos de forma negativa. De ello, se puede inferir que, en el desempeño de saneamiento físico legal de posesiones informales realizados por la municipalidad, aún se presentan ciertas deficiencias, tales como, el recojo de datos de antecedentes de la posesión informal, el cruce de la información con otras instituciones o propiamente dicho el levantamiento de catastro de los predios materia de la formalización. Actividades en las que se requiere la intervención de la tecnología en todas sus dimensiones, por ejemplo para recabar los antecedentes de una posesión informal se necesita el uso los sistemas SIRP (Sistema integrado de Registros Públicos) y SARP (Sistema Automatizado de Registros Públicos), para el levantamiento Catastral se requiere el uso de plataformas que cuenten con la información y que la misma sea actualizada constantemente, puesto que todo depende de las herramientas, de su uso y de esto los resultados de su gestión.

En última instancia, se debe expresar que los gobiernos locales a través de su gestión municipal tienen la obligación de satisfacer las necesidades ciudadanas; no obstante, esta manifiesta una serie de problemas, uno de los cuales es la falta de saneamiento físico legal de los inmuebles, ya sean rurales o urbanos. La gestión actual municipal tiene todo el interés de abordar el desarrollo de la infraestructura básica urbana, en ese sentido viene implementando el Programa de formalización de la propiedad informal, que tiene como finalidad la formalización de las diversas formas de posesión identificadas en la localidad; en aras de mejorar la calidad de vida de los pobladores del distrito, así como de proteger la propiedad y posesión e inmuebles ante terceras personas que de mala fe pueden apropiarse de estos utilizando documentación fraudulenta. Sin embargo, la falta de data territorial sistematizada, organizada y oportuna genera retrasos y limitaciones en dicho proceso, esto obliga a replantear nuevas estrategias de gestión municipal que ayuden en el saneamiento físico legal.

## 6. Conclusiones

El diseño de la propuesta de gestión municipal que contribuye al saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, permite mejorar los procesos de saneamiento físico legal que se vienen desarrollando en el distrito incrementando la regularización, formalización y seguridad jurídica de la propiedad en beneficio de los propietarios, mejorando con ello la calidad de vida. Con ello se garantizará un crecimiento ordenado de la ciudad, con respeto por los parámetros urbanísticos contemplados en la normativa. La gestión municipal en el distrito de Juanjuí, en percepción de los funcionarios tiene un nivel bueno en un porcentaje del 59 %, dado que se trabaja de manera coordinada y colaborativa con los actores públicos y privados. En percepción de los pobladores tiene un nivel malo en un porcentaje del 56 %, puesto los servicios municipales en su comunidad no han mejorado en los últimos años. El saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, en percepción de los funcionarios, tiene un nivel medio en un porcentaje del 65 %, puesto que vienen promoviendo acciones de saneamiento físico-legal y políticas de saneamiento físico legal de la propiedad. En percepción de los pobladores tiene un nivel bajo con un porcentaje del 52 %, debido a que no desarrolla capacidades para conducir el desarrollo urbano de la ciudad e implementar políticas locales eficientes. La habilitación urbana en el distrito de Juanjuí, en percepción de los funcionarios, tiene un nivel alto en un porcentaje del 56 %, puesto que el plan de habilitación urbana del distrito se halla actualizado y adecuado para garantizar el saneamiento físico legal de las diversas zonas. En percepción de los pobladores tiene un nivel bajo con un porcentaje del 68 %, debido a que el deficiente proceso de habilitación urbana que desarrolla el municipio afecta negativamente el valor de las propiedades. La inscripción registral de la propiedad en el distrito de Juanjuí, en percepción de los funcionarios, tiene un nivel medio con un porcentaje del 59 %, puesto que viene realizando campañas de sensibilización para fomentar la inscripción de las propiedades en el registro público. En percepción de los pobladores tiene un nivel medio con un porcentaje del 49 %, debido a que muchas de las propiedades no se hallan inscritas en el registro público. La independización de predios en el distrito de Juanjuí, en percepción de los funcionarios, tiene un nivel alto con un porcentaje del 68 %, dado que el distrito cuenta con infraestructura básica en condiciones adecuadas para la independización de los predios. En percepción de los pobladores tiene un nivel el nivel bajo en un porcentaje del 56 %, puesto que necesitan realizar la independización de predios para mejorar su desarrollo, dado que coadyuvara a mejorar la calidad de vida. La dimensión tecnológica del saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Juanjuí, según percepción de los funcionarios, tiene un nivel medio en un porcentaje del 65 %, puesto que la implementación de tecnología podría mejorar la eficiencia en la gestión de los trámites y procesos de saneamiento físico legal. En percepción de los pobladores, tiene un nivel medio con un porcentaje del 52 %, dado que el uso de tecnología puede ayudar a reducir los tiempos de espera en la atención en temas de saneamiento físico legal.

## 7. Referencias bibliográficas

Abdala, M., Lacroix, S. y Soubie, S. (2019). La política de la inteligencia artificial: sus usos en el sector público y sus implicancias regulatorias.

Abril, N., et al. (2020). Let's Get Formalized: Peasant Disputes in the Upper Cauca/Vamos formalizar!: disputas do campones no Alto Cauca. *Revista Antípoda*, (40), pp. 79.

Almonacid, J. y Coronel, Y. (2020). Aplicabilidad de la inteligencia artificial y la tecnología blockchain en el derecho contractual privado. *Revista de Derecho Privado*, 38,119142.

Álvarez, N. y Delgado, J. M. (2020). Desarrollo organizacional en la gestión municipal. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 4(2), 955-971.

Arias, J. (2020). Técnicas e instrumentos de investigación científica. Primera Edición. Enfoques Consulting EIRL.

Arias, J. (2020). Técnicas e instrumentos de investigación científica. Para ciencias administrativas, aplicadas, artísticas, humanas. Primera edición. Enfoques Consulting EIRL.

Arispé, C. Yangali, J. Guerrero, M. Lozada, O. Acuña, L. y Arellano. (2020). La investigación científica. Primera edición. Editorial Departamento de Investigación y Posgrados, Universidad Internacional del Ecuador.

Asociación para el Fomento de Infraestructura Nacional – AFIN (2020). Quincenario, Boletín AFIN, N° 261, p. 16.

Ayala, E. (2021). Proceso De Habilitación Urbana Residencial Y Gestión Administrativa Municipal En El Asentamiento Humano Mega Sur Del Distrito De Santa María – 2018. [Tesis de grado] Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión.

Ayala, S. (2021). Títulos de propiedad de COFOPRI impedirán venta del terreno formalizado en un plazo de cinco años. COFOPRI.

Barrantes, C. (2021). La gestión municipal y el procedimiento administrativo de licencias de edificaciones de la Municipalidad de Independencia, 2021. [Tesis de maestría]. Universidad César Vallejo.

Bautista, H. y Atahualpa, J. (2020). Breve análisis de la Gestión Pública y de gobernabilidad del Municipio de Rionegro, Santander, Colombia. *Tecnogestión: Una mirada al ambiente*, 17 (1).

Bernal, Y. (2021). Análisis del proceso de transferencia de la propiedad inmueble intervivos y su obligatoriedad de la inscripción registral en el código civil, Arequipa – 2020. [Tesis de grado]. Universidad César Vallejo.

Buckley, R., Kallergis, A. y Wainer, L. (2016). The emergence of large-scale housing programs: Beyond a public finance perspective. *Habitat International*. 54, 199-209.

Cadena, E., Mediavilla, E., Paladines, A., Rodríguez, N. y Velasco, D. (2021). Análisis de la aplicación aleatorio en diferentes casos de estudio, una revisión de literatura. *Revista electrónica TAMBARA*, 14 (83), 1200-1211.

Cadena, M. Mediavilla, E. Paladines, A. Rodríguez, N. (2021). Análisis de la aplicación del muestreo aleatorio en diferentes casos de estudio, una revisión de literatura. *Revista electrónica TAMBARA* 14(83) 1200-1211.

CAF Banco de Desarrollo de América Latina. (2020). Implementación de un proyecto para el uso estratégico de datos e inteligencia artificial en el sector público en una ciudad de un país socio de CAF.

Carbajal, G. (2019). Factores en el gobierno local que impiden el saneamiento físico legal de los predios rústicos en la localidad de La Esperanza – Huánuco 2017, Universidad de Huánuco.

Casiano, D. y Cueva, E. (2020). Gestión municipal, niveles de percepción y confianza: el caso para el distrito de Chachapoyas, Amazonas (Perú) 2019. *Revista de Investigación en Ciencias Sociales y Humanidades* 7(2) 157-165.

Castro, M. (2020). Impacto de la recaudación de impuestos seccionales en el presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Portovelo en el año 2019. Trabajo especial de grado de la Universidad Técnica de Machala.

- Cepeda, E. (2020). Aprobado proyecto de ley para legalización de predios en Colombia. Congreso de la Republica de Senadores.
- Cerrón, C. (2019). Habilitación urbana y cogestión en el Proyecto Panamericana Norte. *Scientia*, 20(20), 125–148.
- Chica, S. y Salazar, C. (2021). Posnueva gestión pública, gobernanza e innovación. Tres conceptos en torno a una forma de organización y gestión de lo público. *Revista Opera* 28(1)17-51.
- Choloquina, C. (2021). Análisis de la importancia de los modelos de gestión como estrategia de mejora continua en los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de la Provincia de Cotopaxi. *REVISTA ERUDITUS*, 2(2), 43–60.
- Córdova, G. (2020). Presupuesto participativo y gestión por resultados en la Municipalidad de Independencia. [Tesis de maestría] Universidad César Vallejo.
- Córdova, L. (2021). El saneamiento físico legal de predios urbanos y la seguridad jurídica en la provincia de Rioja, año 2019 [Tesis de grado], Universidad César Vallejo.
- Coronado, Y. (2022). Gestión administrativa y las estrategias frente a la emergencia sanitaria COVID-19 en la municipalidad provincial de Huamanga, 2020 – 2021. [Tesis de maestría] Universidad César Vallejo.
- Corporación Peruana de Abogados (2019). Saneamiento físico legal de predios. Lima, Perú.
- Cucat, G., Heredia, D., y Collazos, A. (2020). Simplificación administrativa en la titulación de la posesión informal del pueblo joven Juan Pablo II en el distrito de Chiclayo. *Revista Universidad y Sociedad*, 12 (6), 153-162.
- Danmert, M. (2019). Mesa de trabajo sobre titulación de predios en Los Olivos. Congreso de la República del Perú.
- Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI (2022). Reglamento de la Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales. *Diario el peruano*.
- Delgado, Ch. y Mego, L. (2021). Saneamiento físico legal de predios urbanos en los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda De Shilcayo – San Martin – 2021. [Tesis de grado] Universidad Científica del Perú.
- Diario Oficial el peruano (2020). Aprueban los Procedimientos para el cumplimiento de metas y la asignación de recursos del Programa de Incentivos a la Mejora de la Gestión Municipal del año 2021, y dictan otras medidas decreto supremo N° 397-2020-EF. *Normas Legales*.
- Díaz, M. (2019). El derecho de propiedad y la formalización de predios urbanos con posiciones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo – 2017 [Tesis doctoral], Universidad Nacional Hermilio Valdizán.
- Dombrowski, L., Harmon, E. y Fox, S. (2016). Social Justice-Oriented Interaction Design: Outlining Key Design Strategies and Commitments. In *Proceedings of the 2016 ACM Conference on Designing Interactive Systems*, 656– 671. ACM.
- Durand, K., Vilches, L. y Rayo, N. (2021). Análisis de la Gestión Municipal Provincial 2011-2014 en el Sector SG-1 (Núcleo del Centro Histórico del Cusco). *Devenir - Revista De Estudios Sobre Patrimonio Edificado*, 8 (15), 95-116.
- El País (2020). El Covid-19 hunde la compraventa de viviendas un 18,6 % en marzo. *Cinco días El país*.
- Enciso, P. (2021). La declaratoria de fábrica y el saneamiento físico legal en las edificaciones de los predios urbanos del distrito de Villa el Salvador. [Tesis de grado]. Universidad Autónoma del Perú.
- Escuela CLAD. (Ed.). (2021). *Inteligencia artificial y ética en la gestión pública*.
- Estela, R. (2020). Módulo 1. Investigación propositiva. Instituto de Educación Superior Pedagógico Público Indoamérica.
- Galarza, R. (2020). Los alcances de una investigación. *Revista CienciaAmérica* 9 (3) ISSN 1390-9592 ISSN-L 1390-681X.
- García C. (2018). Lineamientos para la formalización urbanística de asentamientos humanos - estudio de casos.

- García, J. (2021). Gestión municipal y desarrollo turístico sostenible, Distrito de La Banda de Shilcayo – 2021. Universidad César Vallejo.
- González, S. Viteri, D. Izquierdo, A. y Verdezoto, G. O. (2020). Modelo de gestión administrativa para el desarrollo empresarial del Hotel Barros en la ciudad de Quevedo. *Revista Universidad y Sociedad*, 12(4), 32-37.
- Guanoluiza, M. y Raza, D. (2022). La planificación participativa en la gestión del territorio: el caso de la Parroquia Malchinguí en Ecuador. *Bolentín De Coyuntura*, 0(32), 25-35.
- Guevara, G. Verdesoto, A. y Castro, N. (2020). Metodologías de investigación educativa (descriptivas, experimentales, participativas, y de investigación- acción). *Recimundo*, 4 (3), 163-173.
- Guillen, O., Sánchez, M. y Begazo, L. (2020). Pasos para elaborar una tesis de tipo correlacional. Bajo enfoque cuantitativo, variable categórica, escala ordinal y la estadística no paramétrica.
- Hernández, L. (2020). Impacto de la regularización de la construcción informal en el Distrito San Martín De Porres Durante El Periodo 2015-2018. [Tesis de grado] Universidad Peruana Los Andes.
- Hernández, R. y Mendoza, C. (2018). Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta. Mc Graw-Hill Interamericana Editores, S.A. de C. V.
- Huayama, S. (2022). Dificultades para el Saneamiento Físico Legal en los Barrios La Laguna y Jibaja Che, Distrito y Provincia de Huancabamba, Departamento de Piura e Impacto en el Desarrollo Urbano en este sector [Tesis de grado], Universidad Nacional de Piura.
- Jara, G. (2020). Contingencias técnicas y proceso de formalización en el organismo de formalización de la propiedad informal, COFOPRI, Talara, Piura. [Tesis de Maestría en Gestión Pública] Universidad Cesar Vallejo.
- Jiménez, M. (2022). Las licencias de edificación y las construcciones informales en la zona del quinto territorio en Villa El Salvador 2020. *Acta Jurídica Peruana*, 4(2), 112-122.
- La industria (2021). Entregan más de 250 títulos de propiedad en Pacasmayo.
- La industria. <http://www.laindustria.pe/nota/20440-entregan-ms-de-250-ttulos-de-propiedad-en-pacasmayo>
- Ley N°27157 (1999). Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común. Diario el peruano, normas actualizadas.
- López, D. (2020). Gestión municipal y calidad del servicio público de Tingo María. *Desafíos*, 11 (1), e138.
- López, M. Aquije, M. Garay, D. Guzmán, D. Vásquez, M. y Mavila, M. (2021). La gestión municipal y su impacto en la gobernabilidad en los gobiernos locales del Perú, 2021. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 5(5), 7278-7301.
- López, M., Aquije, M., Garay, D., Guzmán, D., Vásquez, M. y Mavila, M. (2021). La gestión municipal y su impacto en la gobernabilidad en los gobiernos locales del Perú, 2021. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 5(5), 7278-7301.
- Mamani, A. Barra, D. y Barra, T. (2020). Percepción sobre la participación ciudadana en la gestión de las políticas públicas caso Salcedo –Puno. *Revista de Pensamiento Crítico Aymara* 2(2) 31-51.
- Martín, E., Moreno, A., y Segovia, L. (2007). Selección de la muestra: técnicas de muestreo y tamaño muestral. *Revista Formación Continua* 2(2), 356- 361.
- Medina, J. (2021). La Relación de la gestión municipal en la satisfacción de la población del distrito de Tacna 2019. [Tesis de grado]. Universidad Jose Carlos Ariategui.
- Medina, M. (2020). Problema en la formalización de propiedad rural. Universidad Santiago de Cali [Tesis de grado] Universidad Santiago de Cali.
- Meza, C. (2022). Gestión pública y su incidencia en el saneamiento físico legal de un centro poblado de San Vicente de Cañete, 2021 [Tesis de maestría], Universidad César Vallejo.

- Miranda, M. (2018). Doing Business 2018: Perú es líder en Latinoamérica en registro de predios. Andina.
- Molina, P. (2020). La importancia de incorporar la planificación estratégica en las entidades locales. Revista Digital CEMCI 45(20) 1-16.
- Monsefú, L. (2021). Gestión municipal y calidad del servicio público en la municipalidad distrital de San Pablo, 2021. [Tesis de maestría]. Universidad César Vallejo.
- Monteagudo, G. (2019). GMA en saneamiento físico legal: Saneamiento físico legal de inmuebles. Gálvez Monteagudo Abogados.
- Montufar, G. y Silva, F. (2020), Prevalencia del catastro sobre el registro de predios para corregir inexactitudes registrales. *Ius Et Praxis*, (052), 197- 211.
- Morán, J. y Ayvar, F. (2020). Eficiencia municipal y servicios públicos en Michoacán, México. *Revista de Economía Institucional*, Vol. 22, Núm. 43, 277–299.
- Munayco, R. (2022). Estilos de liderazgo y su relación en la gestión directiva y en la calidad de la administración en un gobierno regional, 2021. [Tesis de doctorado]. Universidad César Vallejo.
- Muñoz, P. (2020). La gestión pública: de los modelos al territorio. En Sánchez, F y Liendo, N. *Manual de Ciencia Política y Relaciones Internacionales*. Capítulo V. Pp. 95-124. Bogotá, Colombia: Universidad Sergio Arboleda.
- Navarrete, A. (2021). Uso de la tecnología en el proceso de saneamiento físico legal de predios, durante la pandemia Covid 19 Piura, 2021. [Tesis de maestría]. Universidad César Vallejo.
- Norma Técnica N° 002-2021-PCM-SGP (2021) Norma Técnica para la Gestión de la Calidad de Servicios en el Sector Público.
- Ñaupas, H., Valdivia, M., Palacios, J. y Romero, H. (2018). Metodología de la investigación Cuantitativa - Cualitativa y Redacción de la Tesis. Ediciones de la U.
- Obando, M. (2022). El saneamiento físico legal de predios municipales. *Revista Latinoamericana de Derecho* 1(1).
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos - OCDE y Banco Interamericano de Desarrollo - BID (2020). *Panorama das Administrações Públicas: América Latina e Caribe 2020*, OECD Publishing, Paris.
- Pacheco, C. M., Rojas, C. P., Niebles, W. A., Hernández, H. G., y Durán, S. E. (2020). Estrategias motivacionales para caracterizar el clima organizacional en el sector salud. *Revista Espacios*, 41(29), 1-17.
- Parrales, J. Peña, D. y Figueroa, M. (2022). Sistemas de Control Administrativo en el Entorno Micro Empresarial. *Revista Polo del conocimiento*. 7(2). 685-706.
- Pasión por el derecho (2021). ¿Qué es la independización de un predio? ¿Como se inscribe ante Sunarp? [Resolución 579-2021-Sunarp-TR-L].
- Pérez, S. (2021). Inteligencia artificial para mejorar los servicios de saneamiento. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Prado, E. (2020). Alcances sobre la Adquisición de Predios y su Saneamiento Físico Legal en los Proyectos de Infraestructura Pública. [Tesis de grado] Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Quispe, E. (2020). Los avatares de la delimitación del área intangible y del saneamiento físico legal de Puncchaucay y su realidad ante el Bicentenario, 1945-2021. *Consensus*, 25(2), 223–242.
- Quispe, G. (2021). Implementación de un sistema de control interno para mejorar la gestión operativa de los inventariados en Autopartes Ranulfo Díaz, Bagua Grande – 2020. [Tesis de grado] Universidad Señor de Sipán.
- Quispe, J. Ramos, A. Narvaste, B. y Llerena, S. (2020). Modelo de open government para optimizar la gestión municipal de un gobierno local. *Journal of Business and entrepreneurial Studie*, 287-304.
- Real Academia Española. (2020) RAE. Diccionario de la Lengua Española.

- Reátegui, J. (2021). Así se realizará la formalización de los predios rurales a nivel nacional. Gestión.
- Ríos, I. (2021). Gestión municipal y conocimiento del reglamento de organización y funciones de la Municipalidad Provincial de Rioja – 2021. [Tesis de maestría]. Universidad César Vallejo.
- Rodríguez, S. (2020). Factores que determinan el proceso de Saneamiento Físico Legal en la Formalización de Inmuebles en el distrito de Yonán, Cajamarca [Tesis de grado]Universidad Cesar Vallejo.
- Ruiz, T. y Sánchez, D. (2021). Gestión estratégica y cumplimiento de metas en el contexto de la emergencia sanitaria en la provincia del dorado. Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar, 5(5), 8822-8855.
- Rurush, F. (2021). Políticas públicas y saneamiento físico legal del Programa Municipal de Vivienda “Confraternidad”, Los Olivos, Lima, 2020. [Tesis de maestría], Universidad César Vallejo.
- Sánchez, H., Reyes, C. y Mejía, K. (2018). Manual de términos en investigación científica, tecnológica y humanística. Universidad Ricardo Palma.
- Sánchez, J. Cambil, J. Villegas, M. y Luque, F. (2020). Impacto de la inteligencia artificial en calidad asistencial. El camino hacia el futuro. Journal of Healthcare Quality Research, 35(6), 407-408.
- Sánchez, J., Cambil, J., Villegas, M. y Luque, F. (2021). Inteligencia artificial y robótica. Reflexiones sobre la necesidad de implementar un nuevo marco bioético. Journal of Healthcare Quality Research, 36(2), 113- 114.
- Sánchez, V. Huanca, L. Díaz, R. y Saldaña, L. (2020). Ingresos prediales, responsabilidad y bienestar vecinal. Revista Ciencia Norandina 3(1) 38- 45.
- Ticona, J. (2021). Análisis de la gestión municipal en mercados de abastos municipales en tiempos de Covid-19, Cercado de Lima 2020. [Tesis de doctorado]. Universidad César Vallejo.
- Tiza, A. (2021). La gestión municipal y1 su influencia1 en el desarrollo de la actividad turística en el distrito de Sepahua, Ucayali – 2021. [Tesis de grado]. Universidad César vallejo.
- Torres, K. (2022). Se aprobó ley que otorga funciones compartidas para la formalización de propiedades informales. Sanabria y Abogados.
- Triana, B., et al. (2021). Peras con manzanas: comparación entre los objetivos constitucionales del acceso a la propiedad rural y la implementación de programas de formalización. Revista de Estudios Socio-Jurídicos, 23 (1) pp. 35-69.
- Trujillo, C. Naranjo, M. Lomas, K. y Merlo, M. (2019). Investigación cualitativa. Epistemología, métodos cualitativos, ejemplos prácticos, entrevistas en profundidad. Primera edición. Editorial Universidad Técnica del Norte.
- Valle, F. y Marín, C. (2020). Uso de la tierra y expansión urbana en las comunidades campesinas de los distritos de Andahuaylas y Anta, regiones Apurímac y Cusco, Perú. Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar, 4(2), 431-450.
- Vargas, M. (2020). Municipal management and responses to the impact of COVID 19 – municipalities of the high Andean zone, department of Lambayeque, Revista Pakamuros, 8 (4), 105-115.
- Zaldívar, R. y Duffo, V. (2021). Dos Siglos Sin Ti: La falta de un verdadero catastro en el Perú y sus consecuencias. Revista de derecho Forseti 10(14) 72-110.
- Zambrano, M. y Vegas, H. (2020). Liderazgo e innovación organizacional en gobiernos autónomos descentralizados. Una oportunidad para la gestión pública eficiente. Polo del Conocimiento Edición núm. 47 5(07). 799-818.
- Zapata, C. (2021). Gestión institucional y la satisfacción laboral del personal de una Universidad Nacional de Lima, 2020. [Tesis de grado] Universidad Peruana de las Américas.
- Zayas, D. y Parra, J. (2020). De la teoría de la dirección a la teoría de liderazgo. puntos de encuentro en el proceso de gobernanza educacional. Revista Didascalía 11(6) 63-81