



Universidad Nacional  
**SAN LUIS GONZAGA**



## **Reconocimiento-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional**

Esta licencia permite a otras combinar, retocar, y crear a partir de su obra de forma no comercial, siempre y cuando den crédito y licencia a nuevas creaciones bajo los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0>



UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"



**ESCUELA DE POSGRADO**

**EVALUACION DE ORIGINALIDAD**

## **CONSTANCIA**

El que suscribe, deja constancia que se ha realizado el análisis con el software de verificación de similitud de la **TESIS** cuyo título es:

**"SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL Y REGULARIZACIÓN DE PREDIOS RURALES EN EL DISTRITO DE SALAS, GUADALUPE, ICA, 2023"**

Presentado por:

**CUTIPA HUARACA ALBERT JOHN**

De la **MAESTRÍA EN DERECHO** mención **CIVIL Y COMERCIAL**.

Que, se ha recibido del operador del programa informático evaluador de originalidad de la Escuela de Posgrado de la UNICA, el informe automatizado de originalidad, el mismo que concluye de la siguiente manera:

**El documento de investigación APRUEBA los criterios de originalidad con un porcentaje de similitud de 0%.**

Para dar fe, se adjunta al presente el reporte de similitud de las bases de datos de iThenticate. En Ica 15 de marzo de 2025.

**Atentamente**

UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"  
ESCUELA DE POSGRADO  
  
Dr. MARIO GUSTAVO REYES MEJÍA  
DIRECTOR

**UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"**  
**VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN**  
**ESCUELA DE POSGRADO**  
**MAESTRIA EN DERECHO**  
**MAESTRÍA EN CIVIL Y COMERCIAL**



**TESIS**

**Saneamiento físico legal y regularización de predios rurales en  
el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023**

Línea de Investigación:  
Sociedad, desarrollo sostenible, políticas públicas y ambientales

**PRESENTADO POR:**  
**ALBERT JOHN CUTIPA HUARACA**

**GRADO A OBTENER: MAESTRO**

**Ica - Perú**

**2025**

## **Dedicatoria**

Esta dedicatoria va dirigida a Dios y a mi familia por acompañarme durante mi formación profesional.

## **Agradecimiento**

Gracias a mi familia por creer en mí, por apoyarme  
en cada paso, decisión y proyecto.

## Índice de contenidos

<b>Dedicatoria .....</b>	<b>ii</b>
<b>Agradecimiento .....</b>	<b>iii</b>
<b>Índice de contenidos .....</b>	<b>iv</b>
<b>Índice de tablas.....</b>	<b>v</b>
<b>Índice de figuras .....</b>	<b>vi</b>
<b>Resumen .....</b>	<b>ix</b>
<b>Abstract.....</b>	<b>x</b>
<b>I. Introducción.....</b>	<b>1</b>
<b>II. Estrategia metodológica.....</b>	<b>8</b>
<b>III. Resultados .....</b>	<b>11</b>
<b>IV. Discusión .....</b>	<b>24</b>
<b>V. Conclusiones.....</b>	<b>29</b>
<b>VI. Recomendaciones .....</b>	<b>30</b>
<b>VII. Referencias bibliográficas.....</b>	<b>32</b>
<b>VIII. Anexos .....</b>	<b>35</b>

## Índice de tablas

<b>Tabla 1.</b> Confiabilidad .....	10
<b>Tabla 2</b> <i>Pruebas de normalidad</i> .....	21
<b>Tabla 3</b> <i>Relación entre “Saneamiento físico legal” y “Regularización de predios rurales”</i> .....	21
<b>Tabla 4</b> <i>Relación entre “Técnicos” y “Regularización de predios rurales”</i> .....	21
<b>Tabla 5</b> <i>Relación entre “Sociales” y “Regularización de predios rurales”</i> .....	22
<b>Tabla 6</b> <i>Relación entre “Económicos” y “Regularización de predios rurales”</i> .....	22
<b>Tabla 7</b> <i>Relación entre “Legales” y “Regularización de predios rurales”</i> .....	22
<b>Tabla 8</b> <i>Relación entre “Monumentalidad” y “Regularización de predios rurales”</i> .....	23

## Índice de figuras

<b>Figura 1</b> <i>Análisis de la variable Saneamiento físico legal</i> .....	11
<b>Figura 2</b> <i>Análisis de la dimensión Técnicos</i> .....	12
<b>Figura 3</b> <i>Análisis de la dimensión Sociales</i> .....	13
<b>Figura 4</b> <i>Análisis de la dimensión Económicos</i> .....	14
<b>Figura 5</b> <i>Análisis de la dimensión Legales</i> .....	15
<b>Figura 6</b> <i>Análisis de la dimensión Monumentalidad</i> .....	16
<b>Figura 7</b> <i>Análisis de la variable Regularización de predios rurales</i> .....	17
<b>Figura 8</b> <i>Análisis de la dimensión Pruebas</i> .....	18
<b>Figura 9</b> <i>Análisis de la dimensión Formas</i> .....	19
<b>Figura 10</b> <i>Análisis de la dimensión Contingencias</i> .....	20
<b>Figura 11</b> <i>Su predio presenta las particularidades del trazado urbano</i> .....	45
<b>Figura 12</b> <i>Considera que en la zona las edificaciones no presentan elevado deterioro</i> .....	45
<b>Figura 13</b> <i>Las particularidades ambientales del predio son adecuadas</i> .....	46
<b>Figura 14</b> <i>Sus edificaciones o predios no tienen alto grado de deterioro</i> .....	46
<b>Figura 15</b> <i>Las edificaciones se encuentran dentro de la antigüedad permitida en cuanto a la construcción</i> .....	47
<b>Figura 16</b> <i>Su predio presenta las características socioeconómicas</i> .....	47
<b>Figura 17</b> <i>Su predio presenta condiciones de hacinamiento</i> .....	48
<b>Figura 18</b> <i>Su predio se encuentra en zona accesible</i> .....	48
<b>Figura 19</b> <i>Su predio se ubica en zona comercial</i> .....	49
<b>Figura 20</b> <i>Las condiciones socioeconómicas permiten tener este tipo de predio</i> .....	49
<b>Figura 21</b> <i>Su predio sufre depreciación por la ubicación</i> .....	50
<b>Figura 22</b> <i>Su predio presenta alto valor económico por la ubicación</i> .....	50
<b>Figura 23</b> <i>Su predio todavía no cuenta con documentación formal</i> .....	51
<b>Figura 24</b> <i>Su predio presenta mayor valor económico por la mejora de servicios básicos</i> .....	51

<b>Figura 25</b> <i>Su predio está localizado en una ubicación estratégica que aumenta su valor económico.....</i>	52
<b>Figura 26</b> <i>Su predio es de su propiedad .....</i>	52
<b>Figura 27</b> <i>Su predio cuenta con los papeles necesarios que evidencien su tenencia.....</i>	53
<b>Figura 28</b> <i>Conoce los límites prediales del terreno.....</i>	53
<b>Figura 29</b> <i>Tiene documentos legales que fundamenten su predio .....</i>	54
<b>Figura 30</b> <i>Su predio cuenta con los trámites legales en orden .....</i>	54
<b>Figura 31</b> <i>Tiene papeles que avalen las particularidades de su predio.....</i>	55
<b>Figura 32</b> <i>Tiene identificado las características de su predio (linderos, tamaños).....</i>	55
<b>Figura 33</b> <i>Tiene identificado el estado de conservación de su predio.....</i>	56
<b>Figura 34</b> <i>Paga impuestos acordes a la condición de su predio.....</i>	56
<b>Figura 35</b> <i>Su predio se encuentra al día con los pagos de impuestos .....</i>	57
<b>Figura 36</b> <i>Su propiedad cuenta con contrato de compra-venta firmado por autoridades locales .....</i>	57
<b>Figura 37</b> <i>La propiedad tiene escritura pública legalizada por el notario.....</i>	58
<b>Figura 38</b> <i>Tiene resolución de adjudicación de la propiedad.....</i>	58
<b>Figura 39</b> <i>Cree que los documentos por la entidad son adecuados para la inscripción .....</i>	59
<b>Figura 40</b> <i>El personal ofrece adecuada información respecto a los requisitos a presentar.....</i>	59
<b>Figura 41</b> <i>Ha visualizado mejoras sobre el servicio que brinda la institución para la regularización de los predios.....</i>	60
<b>Figura 42</b> <i>Considera que la calidad de servicios informáticos en la entidad es buena.....</i>	60
<b>Figura 43</b> <i>Se siente satisfecho (a) con el servicio de la institución para la regularización de los predios.....</i>	61
<b>Figura 44</b> <i>Los servicios de la institución para la regularización de los predios son adecuados .....</i>	61
<b>Figura 45</b> <i>Considera adecuadas las coordinaciones con los responsables de la titulación de la propiedad.....</i>	62

<b>Figura 46</b> <i>Las intervenciones de la institución para la regularización de los predios son oportunas.....</i>	62
<b>Figura 47</b> <i>Considera que en la zona las propiedades rurales presentan documentación formal .....</i>	63
<b>Figura 48</b> <i>La institución ofrece plazos posesorios para realizar los trámites formales .....</i>	63
<b>Figura 49</b> <i>Su propiedad presenta proceso judicial vigente.....</i>	64
<b>Figura 50</b> <i>Considera que dentro de sus propiedades hay conflictos de intereses .....</i>	64

## Resumen

El estudio ha buscado determinar la relación entre el saneamiento físico legal y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023. Con la finalidad de alcanzar ello, se estableció un estudio correlacional, centrándose en valorar la realidad del problema, por medio del cuestionario aplicado hacia 210 pobladores. Los resultados indicaron que el saneamiento físico legal mostró una relación de 0.166 en la regularización de predios rurales, definiendo claramente los límites de las propiedades y asegurando la inscripción correcta en los registros públicos. La dimensión técnica presentó una relación de 0.415, utilizando tecnologías como la georreferenciación para medir terrenos con alta precisión. La dimensión social tuvo una relación de 0.217, mejorando la calidad de vida y promoviendo la cohesión social en áreas rurales. La dimensión económica evidenció una relación de 0.252, permitiendo a los propietarios utilizar sus tierras como garantías para financiamiento. Finalmente, la dimensión legal mostró una relación de 0.337, asegurando el cumplimiento de requisitos legales para proteger los derechos de propiedad. Se ha concluido que la regularización de predios rurales es un proceso integral que no solo define límites de propiedades, sino que también impacta significativamente en aspectos técnicos, sociales, económicos y legales. Este proceso garantiza precisión en la documentación, mejora la calidad de vida de las comunidades rurales, promueve el desarrollo económico y asegura el cumplimiento de normativas legales, protegiendo así los derechos de los propietarios y preservando el legado histórico y cultural de la región.

**Palabras claves:** Saneamiento, regularización, predios, legalidad, económico.

## **Abstract**

The study has sought to determine the relationship between legal physical sanitation and the regularization of rural properties in the District of Salas, Guadalupe, Ica, 2023. In order to achieve this, a correlational study was established, focusing on assessing the reality of the problem, through the questionnaire applied to 210 residents. The results indicated that legal physical sanitation showed a relationship of 0.166 in the regularization of rural properties, clearly defining the boundaries of the properties and ensuring correct registration in public records. The technical dimension presented a ratio of 0.415, using technologies such as georeferencing to measure land with high precision. The social dimension had a relationship of 0.217, improving the quality of life and promoting social cohesion in rural areas. The economic dimension showed a relationship of 0.252, allowing owners to use their land as collateral for financing. Finally, the legal dimension showed a relationship of 0.337, ensuring compliance with legal requirements to protect property rights. It has been concluded that the regularization of rural properties is a comprehensive process that not only defines property boundaries, but also significantly impacts technical, social, economic and legal aspects. This process guarantees accuracy in documentation, improves the quality of life of rural communities, promotes economic development and ensures compliance with legal regulations, thus protecting the rights of owners and preserving the historical and cultural legacy of the region.

**Keywords:** Sanitation, regularization, land, legality, economic.

## I. Introducción

A nivel internacional, la problemática concerniente a la titulación de los predios rurales representa un gran desafío principalmente en las naciones de Latinoamérica, por lo mismo que los procesos para la regularización y formalización de estas propiedades tiende a ser lento y con una serie de restricciones, lo cual con el tiempo genera inversiones significativas para efectos de que el proceso sea eficaz (Mijahuanca, 2023). Al respecto la Comisión Europea afirma que los gobiernos aún no abordan de forma adecuada la problemática sobre la regularización de las zonas rurales, considerando que estas áreas abarcan el 30.0% de población mundial, más aún en países subdesarrollados (Colonia, 2023).

De igual forma, la realidad refleja que la formalización de predios rurales se ha vuelto un tema central, así como prioritario a nivel internacional, en cuanto los gobiernos se ven en la obligación de promover políticas públicas a favor del desarrollo rural y crecimiento económico, en miras de garantizar la seguridad a los pobladores y aminorar los índices de pobreza en diversas zonas, como el caso de Colombia, donde el gobierno impulsa esta formalización permitiendo aumentar el nivel de recaudación sobre el impuesto predial y también en beneficio de la mejora de calidad de vida de la población (Sánchez, 2022).

A nivel nacional, los estudios desarrollados afirman que en el territorio peruano existen diversas normativas para efectos del saneamiento físico legal, no obstante, no evidencian eficacia dado a que el registro de las propiedades no resulta una labor fácil por lo mismo que en ocasiones no se cuenta con título de estas o los procedimientos administrativos requieren de una serie de requisitos y diligencias administrativas que extienden el ingreso de las propiedades, por lo cual, la ausencia sobre el saneamiento físico legal es vinculada a la incapacidad del gobierno para el registro de las propiedades y por la falta de democracia para avalar registros precisos (Abramonte, 2023).

Igualmente, en el territorio peruano, las actividades para el saneamiento de predios busca registrarlos en la jurisdicción y que sean parte del registro integral para el aumento de generación de ingresos a través de los tributos para dar solución a problemáticas transversales, no obstante, la falta o deficiencia de este proceso proviene de la incapacidad del gobierno para efectuar el registro correspondiente a los predios en condición de informalidad (Castro, 2023).

Ante lo mencionado, se puede evidenciar que la situación respecto a la regularización, así como formalización sobre los predios rurales si bien va en avance, no obstante, algunas zonas carecen de títulos de propiedad, siendo este contexto un generador de conflictos sociales, tales como la informalidad o falta de seguridad jurídica de la propiedad, volviéndose necesario la actuación del Estado para promover normativas y lineamientos que no afecten o vulneren los derechos de la población en cuanto al acceso de propiedad (Hernández, 2021).

En el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, se observa una problemática institucional en torno al saneamiento físico legal y la regularización de predios rurales. La carencia de documentación precisa y actualizada sobre la propiedad de tierras genera incertidumbre y conflictos territoriales entre los habitantes. Este problema se agrava por la falta de recursos técnicos y humanos especializados en la regularización de predios, lo que dificulta la correcta delimitación y registro de las propiedades. Las principales consecuencias incluyen la inseguridad jurídica de los propietarios, la imposibilidad de acceder a créditos y la limitada inversión en mejoras agrícolas, afectando directamente la economía local. La falta de un catastro rural completo y actualizado también contribuye a esta problemática, dificultando la planificación y el desarrollo rural sostenible. Entre los problemas más destacados se encuentran la superposición de títulos de propiedad, la invasión de terrenos y la proliferación de litigios por posesión de tierras. Además, la ausencia de una normativa clara y eficiente para la regularización agrava la situación, perpetuando la inseguridad y el estancamiento económico. Ante lo expresado, se ha considerado la siguiente **pregunta de investigación** ¿Cuál es la relación entre el saneamiento físico legal y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023?

De acuerdo con la **justificación** de la investigación, se ha dejado en evidencia a los siguientes apartados de análisis:

Desde la perspectiva social y práctico, el estudio abordó un tema que resulta de interés social en cuanto buscó reunir las evidencias científicas necesarias para la demostración de la incidencia sobre los fenómenos que son objeto de evaluación, permitiendo ampliar los conocimientos de los lectores sobre la regularización de los predios rurales y saneamiento de estos en miras de garantizar la formalización sobre el derecho de propiedad.

Desde el aspecto teórico, la indagación recolectó contenidos bibliográficos extraído de fuentes confiables, siendo estas necesarias para la ampliación y mejora sobre los conocimientos que mantienen los lectores respecto al tema tratado, asimismo, el contenido expuesto al provenir de fuentes bibliográficas confiables pudo ser de utilidad para otros investigadores que la requieran como fundamento para el posible diseño de estrategias en miras de reducir la problemática expuesta.

Desde el aspecto metodológico, se tuvo un estudio correlacional, el cual fue encaminado a la demostración de la dinámica expresada por los elementos estudiados, de modo que, para efectos del recojo de datos se aplicaron instrumentos validados a través de fichas técnicas, siendo estas requeridas para la demostración de la calidad sobre los cuestionamientos propuestos para recabar la apreciación de la muestra sobre determinado contexto valorado.

La importancia del estudio se sustentó en la necesidad de recolectar evidencias de naturaleza científica, la cual permitió establecer la dinámica o comportamiento colectivo sobre el

saneamiento físico legal ante la regularización de los predios rurales, de modo que los hallazgos puedan ser aplicados por los interesados en el tema o autoridades en la búsqueda de alcanzar un debido proceso respecto a la formalización de las propiedades.

Mientras que, el **objetivo general** expuesto fue: Determinar la relación entre el saneamiento físico legal y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023. Además, los objetivos específicos fueron: 1) Identificar la relación entre la dimensión técnica y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023; 2) Identificar la relación entre la dimensión social y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023; 3) Identificar la relación entre la dimensión económica y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023; 4) Identificar la relación entre la dimensión legal y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023; 5) Identificar la relación entre la dimensión monumentalidad y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023. En complemento con lo señalado, la **hipótesis** expuesta fue: Existe relación significativa entre el saneamiento físico legal y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023.

De acuerdo con los **antecedentes**, estos han permitido sustentar la existencia o perspectiva de otros autores, en cuanto a la temática de análisis:

Monar y Montalvo (2024), Ecuador, buscaron evaluar el derecho a la propiedad por vía judicial. Asimismo, correspondió a un estudio descriptivo, integrando la muestra por fuentes documentales. Igualmente, los resultados expusieron que en el territorio ecuatoriano prevalecen diferentes providencias dentro de la adjudicación de dominio, las mismas que se hallan sujetas a aspectos administrativos, temas políticos, conflicto de intereses u otros. Concluyendo que la constitución ecuatoriana reconoce la propiedad privada y comunitaria, sin embargo, esta última tiene como beneficiarios a personas que cumplen determinados lineamientos dentro de la sociedad civil común.

De acuerdo con el estudio, la evaluación del derecho a la propiedad por vía judicial revela cómo los procesos administrativos y conflictos de interés afectan la adjudicación de dominio. Esto es relevante para el presente estudio, ya que ofrece una perspectiva crítica sobre los desafíos legales y políticos que pueden influir en la organización y formalización de terrenos rurales, subrayando la importancia de abordar estos obstáculos para lograr una efectiva regularización.

Ruíz (2023), España, buscó evaluar el ordenamiento territorial en las zonas rurales de Colombia. Además, fue un estudio no experimental, integrando la muestra por fuentes documentales. Igualmente, los resultados revelaron que tan sólo el 9.4% del territorio cuenta con ordenamiento real, producto de la escasez de información, desigualdades en las diversas zonas del país, por lo cual se ahonda en la necesidad de actualizar la información que ayude a respaldar

la toma de decisiones a favor del desarrollo del país. Concluyendo que en el territorio colombiano prevalecen las diferencias respecto al desarrollo territorial de las zonas urbanas frente a las rurales, conduciendo a las modificaciones sobre el enfoque normativo mediante políticas más inclusivas, así como equitativas que evalúan las necesidades o características de estos espacios.

De acuerdo con el estudio, la evaluación del ordenamiento territorial en zonas rurales revela cómo la falta de información y las desigualdades afectan el desarrollo. Esto es fundamental para el presente estudio, ya que destaca la importancia de actualizar y manejar adecuadamente los datos para respaldar decisiones que faciliten la organización y formalización de terrenos rurales, asegurando un enfoque normativo más inclusivo y equitativo.

Uria (2020), Argentina, buscó evaluar la tenencia sobre la tierra rural desde los aspectos jurídicos e institucionales. Asimismo, correspondió a un estudio no experimental, integrando la muestra por fuentes documentales. Además, los resultados reflejaron que para la tenencia sobre la administración de la tierra los aspectos jurídicos e institucionales contemplan la necesidad de las particularidades intrínsecas vinculadas al modelo de desarrollo, así como a la orientación del interés público para la adjudicación de tierras rurales, sin embargo, las entidades del Estado no consideran dentro de la regularización la función social de esta, la protección de la propiedad o el manejo del recurso natural. Concluyendo que la principal dificultad en el poseedor de tierras rurales incumbe al deficiente conocimiento de los derechos, costos de juicio o periodo de demora en las sentencias para la regulación y tenencia de las tierras.

De acuerdo con el estudio, la evaluación de la tenencia de tierras rurales desde perspectivas jurídicas e institucionales evidencia la necesidad de incluir la función social y la protección de la propiedad en los procesos de regularización. Este antecedente es crucial para el presente estudio, ya que resalta la importancia de reconocer y abordar las complejidades legales y administrativas que afectan la organización y formalización de terrenos rurales, mejorando así la eficacia de dichos procesos.

Solano (2022), Colombia, buscó evaluar las fallas de los bienes inmuebles y el saneamiento físico catastral de estos. La metodología fue cualitativa, en donde se recuperaron datos por medio de la guía de análisis documental de diferentes predios. Los resultados han manifestado que el 30% de los bienes analizados han presentado inconsistencia y linderos, lo que ha conllevado a sobre costo anual del 10% respecto al valor catastral, siendo equivalente a ello, un valor de \$13.827.000.00. Se ha concluido que, el marco actual ha impedido un saneamiento eficiente, lo que ha generado reprocesos y mayores gastos, lo que requiere de optimización del proceso de saneamiento de predios y el ajuste de la normativa.

De acuerdo al estudio, la evaluación de las fallas en los bienes inmuebles y su saneamiento físico catastral demuestra que las inconsistencias en los linderos generan sobre costos

significativos. Este antecedente es relevante para el presente estudio ya que subraya la necesidad de optimizar los procesos de organización y formalización de terrenos rurales y ajustar las normativas existentes para evitar reprocesos y gastos innecesarios.

Olivares (2021), Chile, planteó analizar los lotes irregulares y la relación que estos llegan a tener con las normas urbanísticas. La metodología fue cualitativa, en donde se han recuperado datos por medio de la guía de análisis documental, en coherencia con el cumplimiento que se ha llegado a tener en términos de las normativas y procedimientos de regularización urbanística. Los resultados han indicado que los procedimientos de saneamiento y regularización han llegado a ser fundamentales para alinear las subdivisiones con la ley, destacando al DFL N° 458 y leyes 16.741 y 20.234. Además, se concluyó que, la normativa vigente enfrenta problemas en la práctica, necesitando ajustes para mejorar la regularización de inmuebles irregulares.

De acuerdo al estudio, el análisis de lotes irregulares y su relación con las normas urbanísticas revela que los procedimientos de saneamiento y regularización son esenciales para alinear subdivisiones con la ley. Este antecedente es valioso para el presente estudio, pues enfatiza la importancia de ajustar normativas para mejorar la organización y formalización de terrenos rurales, enfrentando los problemas prácticos actuales.

Rodríguez (2020), Chiclayo, buscó evaluar los factores sobre el proceso referido al saneamiento físico legal durante la formalización de inmuebles. Igualmente, fue un estudio no experimental, con la muestra integrada por abogados especialistas y se aplicó la entrevista. Además, los resultados expusieron que los actores involucrados en el proceso mencionado cumplen la labor determinante sobre el saneamiento físico legal, así como en la formalización del inmueble, asimismo, se determinó que la informalidad sobre los inmuebles impacta de forma negativa sobre las familias y sociedad en general. Concluyendo que entre los factores que determinan sobre el proceso referido al saneamiento físico legal correspondieron al aspecto económico, legal, al igual que el factor social y administrativo.

De acuerdo al estudio, la evaluación de los factores que afectan el proceso de saneamiento físico legal durante la formalización de inmuebles muestra que la informalidad impacta negativamente en las familias y la sociedad. Este antecedente es crucial para el presente estudio, ya que destaca la importancia de considerar aspectos económicos, legales, sociales y administrativos en la organización y formalización de terrenos rurales, mejorando así la efectividad de estos procesos.

De La Rosa (2022), Lima, buscó evaluar el saneamiento físico legal de los predios y su asociación frente el control patrimonial. Además, fue un estudio descriptivo, aplicando la encuesta a 80 colaboradores de una municipalidad. Asimismo, los resultados reflejaron que para el 50.0% el control patrimonial fue eficiente, para el 32.5% fue ineficiente, mientras que, para el

56.3% el saneamiento físico legal fue eficiente y para el 13.8% fue ineficiente. Concluyendo que los elementos comparados expresaron una asociación significativa.

De acuerdo al estudio, la evaluación del saneamiento físico legal y su relación con el control patrimonial resalta la importancia de estos procesos para garantizar la eficiencia administrativa. Este antecedente es útil para el presente estudio, ya que evidencia cómo la eficacia en la organización y formalización de terrenos rurales puede mejorar significativamente la gestión patrimonial, destacando la necesidad de procedimientos bien estructurados y efectivos.

Izquierdo (2021), Lima, buscó evaluar la formalización sobre los predios rurales frente la calidad de vida de la comunidad. Asimismo, fue un estudio no experimental, empleando la encuesta a 60 personas. Además, los resultados reflejaron que para el 53.3% el nivel en cuanto a la formalización de los predios rurales fue regular y para el 25.0% malo, mientras que para el 75.0% la calidad de vida fue regular y para el 25.0% bueno. Concluyendo que la formalización referente a los predios rurales influyó sobre la calidad de vida que mantuvo la comunidad.

De acuerdo al estudio, la formalización de los predios rurales tiene un impacto directo en la calidad de vida de la comunidad, con una mayoría percibiendo un nivel regular de formalización y calidad de vida. Este antecedente es relevante para el presente estudio, ya que resalta la importancia de mejorar los procesos de organización y legalización de terrenos rurales para elevar el bienestar comunitario.

Quesquén (2022), Chiclayo, buscó analizar los factores que tienden a limitar el saneamiento físico legal respecto a las edificaciones informales. Igualmente, fue un estudio no experimental, empleando el cuestionario a 40 ciudadanos. Además, los resultados revelaron que los factores que limitaron el saneamiento físico correspondieron a los aspectos legales, administrativos, económicos, así como sociales, asimismo, se identificó que las entidades presentan un rol significativo en la promoción y orientación respecto a los procesos para el saneamiento físico. Concluyendo que la informalidad referente a las propiedades evidencia un elevado impacto que desfavorece a la población y requiere de un trabajo en conjunto de las entidades que son involucrados en el proceso de saneamiento.

De acuerdo al estudio, los factores legales, administrativos, económicos y sociales limitan el proceso de organización formal de las edificaciones informales, destacando la importancia de la colaboración entre entidades para superar estas barreras. Este antecedente es crucial para el presente estudio, ya que subraya la necesidad de una coordinación efectiva entre diversas instituciones para mejorar los procesos de legalización y ordenamiento de terrenos rurales.

Castro (2023), Tarapoto, buscó evaluar el saneamiento físico legal en predios y su asociación con el desarrollo urbano. Además, fue un estudio descriptivo, aplicando la encuesta a 121 personas. Igualmente, los resultados determinaron que para el 27.0% predominó un bajo nivel

sobre el saneamiento físico legal, para el 56.0% un rango medio y para el 17.0% rango alto, mientras que, para el 30.0% existió bajo nivel sobre el desarrollo urbano, para el 50.0% rango medio y para el 20.0% nivel alto. Concluyendo que los elementos analizados con un  $p < 0.05$  demostraron una asociación positiva y alta.

De acuerdo con el estudio, se evidenció una asociación significativa entre el nivel de organización formal de los predios y el desarrollo urbano, destacando cómo una mejora en el proceso de regularización puede influir positivamente en el crecimiento urbano. Este antecedente es valioso para el presente estudio, ya que resalta la importancia de una gestión eficiente para impulsar el desarrollo y bienestar en las áreas rurales.

Los apartados fundamentales para la ejecución integral del estudio comprenden los siguientes:

En el primer capítulo, se abordan los antecedentes, los objetivos, la justificación y la problemática estudiada. Las técnicas empleadas para la recopilación y el procesamiento de datos se detallan en el segundo capítulo. El tercer capítulo presenta los resultados obtenidos. En el cuarto capítulo, se comparan los hallazgos del estudio con los de otras investigaciones. Las conclusiones, organizadas de acuerdo con los objetivos, se hallan en el quinto capítulo. En el sexto capítulo, se proponen medidas para enfrentar los problemas identificados. Las referencias utilizadas se encuentran en el séptimo capítulo. Finalmente, en el octavo capítulo, se incluyen los documentos adicionales empleados en la investigación.

## II. Estrategia metodológica

### Tipo de investigación

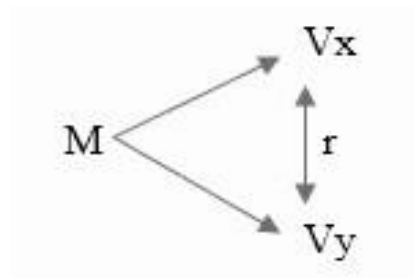
El estudio fue básico dado a que se recolectó contenido científico proveniente de la revisión de fuentes documentales confiables, sirviendo de gran aporte para ampliar los conocimientos que tienen los lectores e interesados en el tema respecto al mismo. Rodríguez et al. (2021) revelan que estos estudios recolectan información que permite ampliar el entendimiento y conocimientos que se tienen respecto al contexto de análisis.

### Enfoque de investigación

Se mantuvo un enfoque cuantitativo, el mismo que para responder a los objetivos del estudio empleó los medios estadísticos para la recolección de datos numéricos. Rodríguez et al. (2021) afirman que este enfoque mediante el uso de la estadística reúne cifras cuantificables, las cuales son de utilidad para ofrecer respuesta a los objetivos trazados.

### Nivel de investigación

Se tuvo en cuenta el nivel correlacional, el cual con la aplicación de la estadística permitió reunir las evidencias requeridas para la demostración de la dinámica expresada por las variables analizadas. Rodríguez et al. (2021) manifiestan que este nivel emplea los medios estadísticos buscando la demostración del comportamiento colectivo expresado por los fenómenos que son estudiados.



Se reunieron los datos ofrecidos por la muestra “M” para el análisis de las variables “Vx y Vy”, en miras de reflejar la dinámica o relación “R” de estas.

### Diseño de investigación

El diseño fue no experimental, el mismo que garantizó que el investigador no perpetuó modificaciones respecto a la realidad presentada por los fenómenos de análisis, siendo las particularidades de estos presentados bajo su contexto natural. Rodríguez et al. (2021) manifiestan que este diseño avala la prevención de alteraciones sobre las características y comportamiento de las variables y elementos analizados, en cuanto deben ser expuestos bajo el contexto real o natural.

## **Población y Muestra**

### **Población**

La población fueron 464 pobladores de la zona rural del Distrito de Salas, siendo esta cifra conseguida por los informes técnicos del INEI (INEI, 2018). Rodríguez et al. (2021) informan que la población reúne la totalidad de personas de quienes se busca conseguir datos que aporten sobre el análisis de cierto contexto analizado por medio de su apreciación de este.

### **Muestra**

La muestra fue probabilística en cuanto al tener una población superior a cien personas, se requiere del uso de la estadística para consignar el elemento muestral de la investigación, quedando integrada por 210 pobladores de la zona rural del Distrito de Salas (Anexo 8). Rodríguez et al. (2021) informan que esta muestra emplea los medios estadísticos en miras de determinar la cifra total de participantes que serán considerados en un estudio para recabar los datos necesarios en este.

### **Muestreo**

Según Rodríguez et al. (2021), el muestreo aleatorio simple garantiza que todos los individuos tengan las mismas probabilidades de ser elegidos. Para asegurar la justicia en la selección de los participantes, se utilizó este método de muestreo, estableciendo diversos criterios que promovieron la equidad en el proceso.

### **Criterios de inclusión**

Fueron considerados los pobladores de la zona rural del Distrito de Salas, que sean mayores de edad y que firmen el consentimiento informado.

### **Criterios de exclusión**

No fueron considerados los pobladores que no muestren disposición de colaborar en la investigación, así como aquellos que no pertenezcan al Distrito de Salas.

### **Técnicas de recolección de datos**

Se optó por la aplicación de la encuesta, la misma que presentó cuestionamientos que buscaron reunir la apreciación de la muestra sobre los elementos que son objeto de análisis. Rodríguez et al. (2021) sostienen que esta técnica mediante un conjunto de interrogantes ordenadas pretende recabar la perspectiva que mantiene un grupo de personas sobre cierto contexto de análisis.

## **Instrumentos de recolección de datos**

Se aplicó el cuestionario, donde para la primera variable se expusieron 25 interrogantes y para la segunda variable 15 preguntas, siendo estas divididas en cinco preguntas para la evaluación de cada dimensión, considerando la escala ordinal. Rodríguez et al. (2021) afirman que este instrumento con la exposición de preguntas busca obtener la perspectiva de las personas que integran la muestra respecto al contexto de análisis para la caracterización de este.

### **Validez**

La inclusión de registros en el Anexo 4, enumerando las fuentes empleadas en la elaboración del instrumento de recolección, es fundamental para el desarrollo de técnicas de recopilación de datos efectivas, según Rodríguez et al. (2021). Esta documentación, considerada esencial para la validez durante el recojo de datos, beneficiando a confirmar la calidad en cuanto al recojo de datos y la alta confianza alcanzada en términos de recojo de información.

### **Confiabilidad**

Asegurar la precisión de los métodos de recolección de datos es esencial para garantizar su fiabilidad. Por esta razón, se incorporó el Coeficiente Alfa de Cronbach en el Anexo 6, validando la exactitud de los procedimientos utilizados. Los resultados, que superaron el umbral mínimo de 0.70, confirmaron la eficacia de las estrategias metodológicas aplicadas, demostrando que las técnicas eran adecuadas y confiables para el estudio (Rodríguez et al., 2021).

### **Tabla 1**

#### *Confiabilidad*

	<b>Valor</b>	<b>Estado</b>
Variable 1	0.984	
Variable 2	0.946	Confiable
Ambas variables	0.982	

*Nota:* Procesado en SPSS V26.00

### **Técnicas de procesamiento, análisis e interpretación de datos**

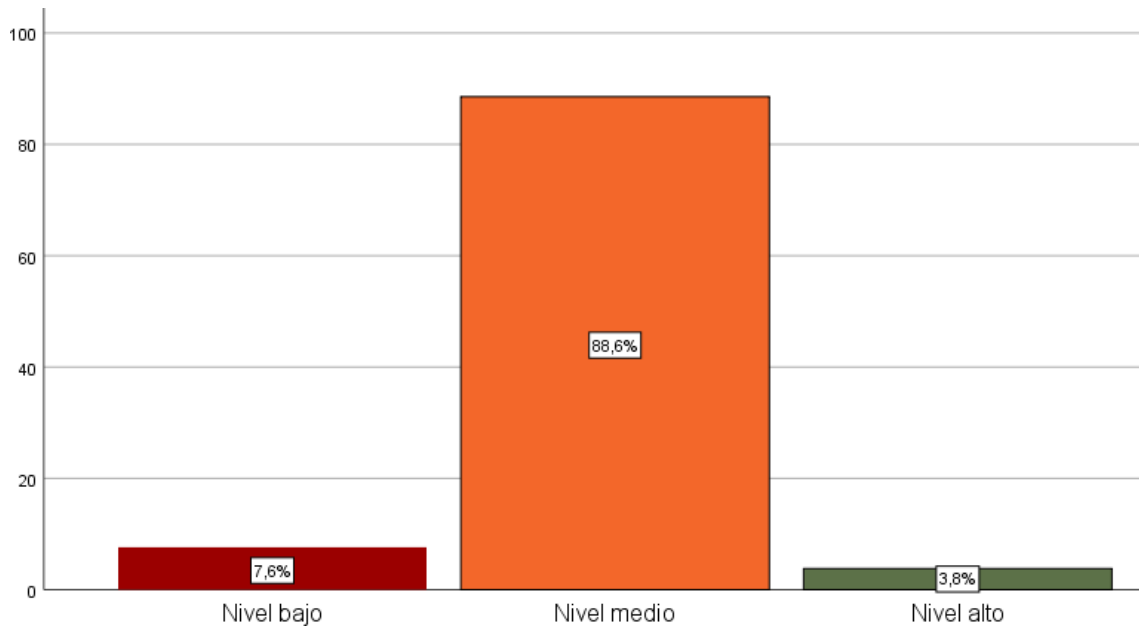
Para la presentación de los resultados, fueron considerados la estadística descriptiva, la cual contribuyó sobre la caracterización de los fenómenos analizados por medio de los porcentajes y frecuencias que serán plasmados mediante las tablas y gráficos, igualmente, fue considerada la estadística inferencial, la cual a través de los valores de correlación y significancia evidenció la dinámica de los fenómenos estudiados, donde una significancia < 0.05 validó la hipótesis, por lo cual el procesamiento de los datos fue realizado con el Excel y SPSS V 26.00.

### III. Resultados

#### Estadística descriptiva

**Figura 1**

*Análisis de la variable Saneamiento físico legal*

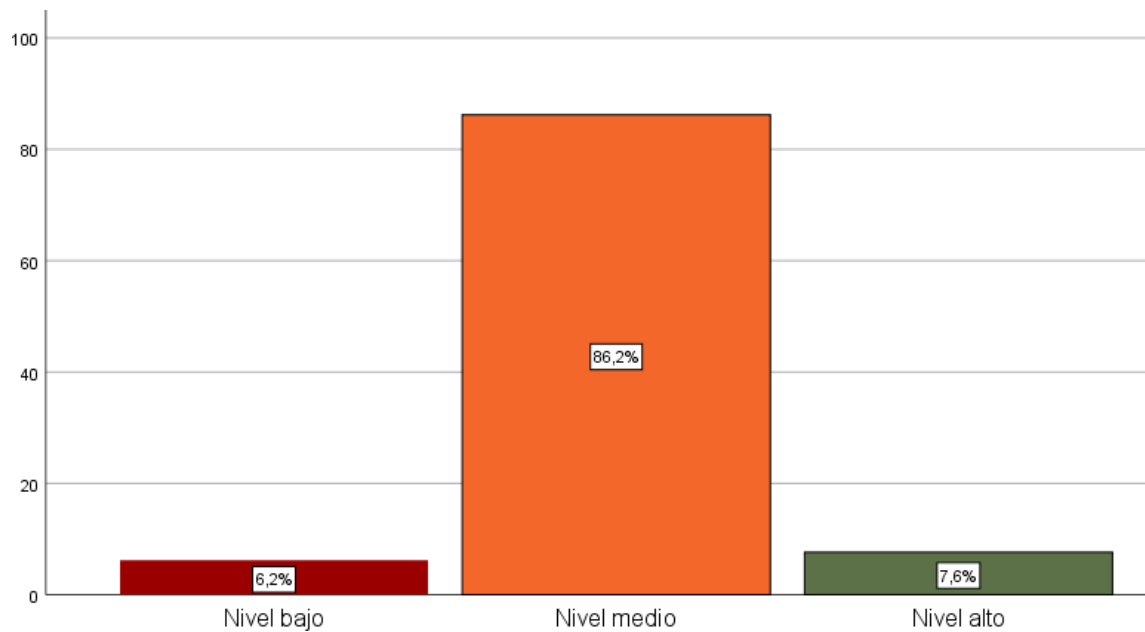


*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

Se ha puesto en evidencia un comportamiento de tendencia media, en un valor del 88.60%, por motivo que, la regularización de predios rurales, dentro del contexto de saneamiento físico legal, asegura una correcta delimitación y documentación de las propiedades. Esto es crucial para mantener actualizados los registros catastrales y de propiedad, eliminando cualquier ambigüedad sobre la tenencia de la tierra. Así, se logra una definición clara de la titularidad, fortaleciendo la seguridad jurídica de los predios.

**Figura 2**

*Análisis de la dimensión Técnicos*

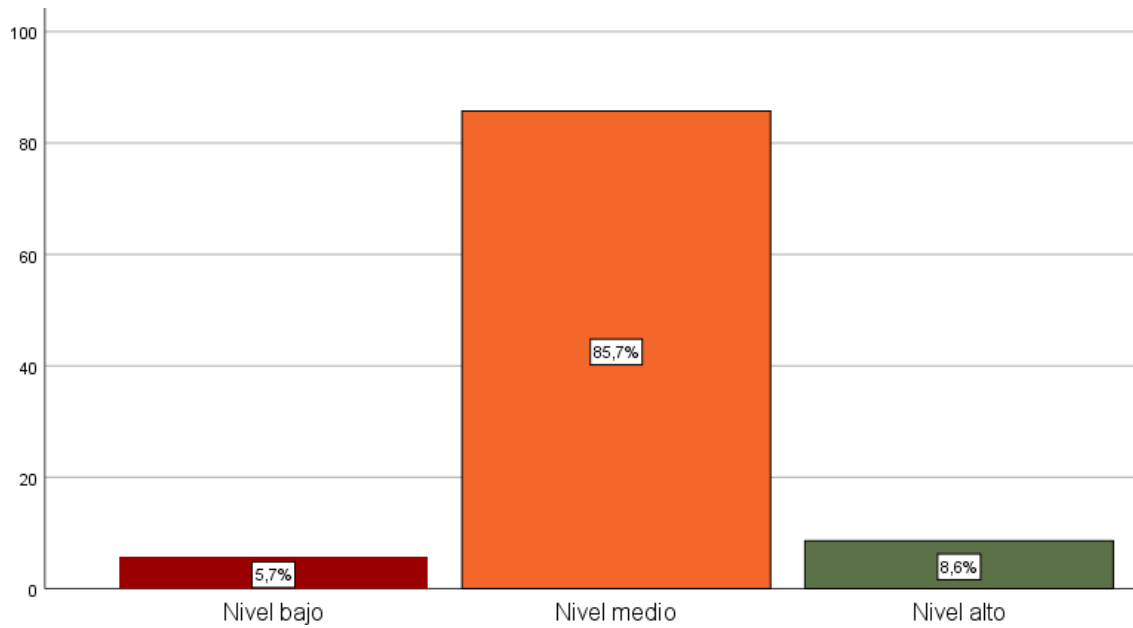


*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

Se ha puesto en evidencia un comportamiento de tendencia media, en un valor del 86.20%, por motivo que, el proceso de regularización de predios rurales exige un alto nivel de precisión técnica. Este aspecto involucra el uso de tecnologías avanzadas, como los sistemas de información geográfica (SIG) y métodos de georreferenciación. Estas herramientas permiten una medición exacta y la creación de mapas detallados de los terrenos, garantizando una documentación técnica completa y precisa.

**Figura 3**

*Análisis de la dimensión Sociales*

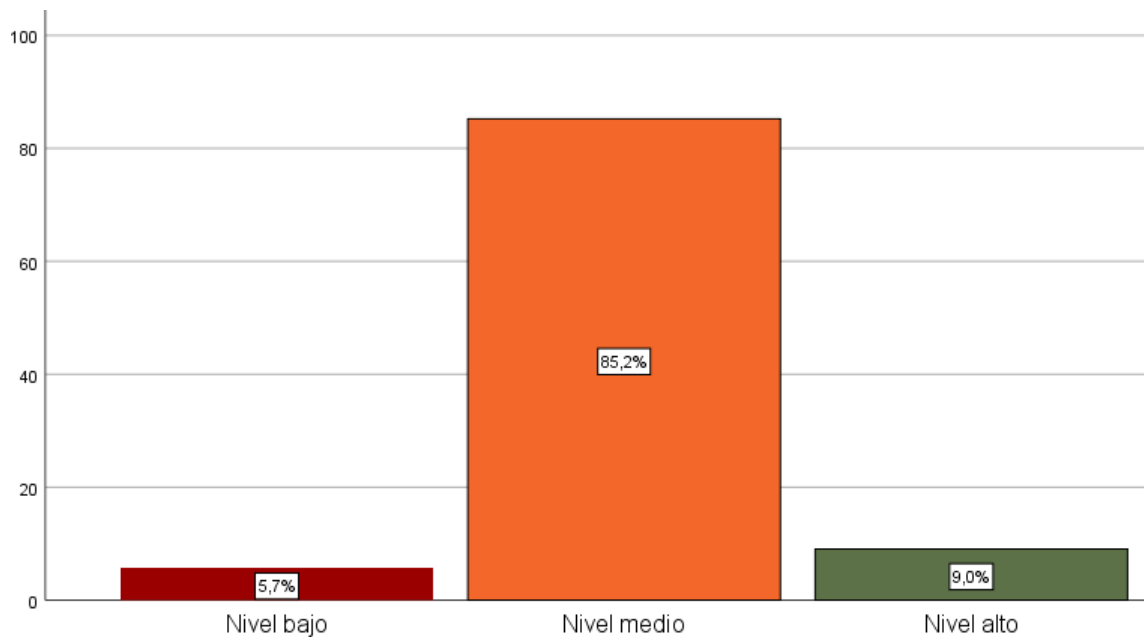


*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

Se ha puesto en evidencia un comportamiento de tendencia media, en un valor del 85.70%, por motivo que, en el ámbito social, la regularización de predios rurales tiene un impacto significativo al fomentar la cohesión y resolución de conflictos sobre la tierra. Al clarificar la propiedad y uso de los terrenos, se facilita el acceso a recursos y servicios para las comunidades rurales. Esto no solo mejora la calidad de vida de los habitantes, sino que también promueve un desarrollo más equitativo y sostenible.

**Figura 4**

*Análisis de la dimensión Económicos*

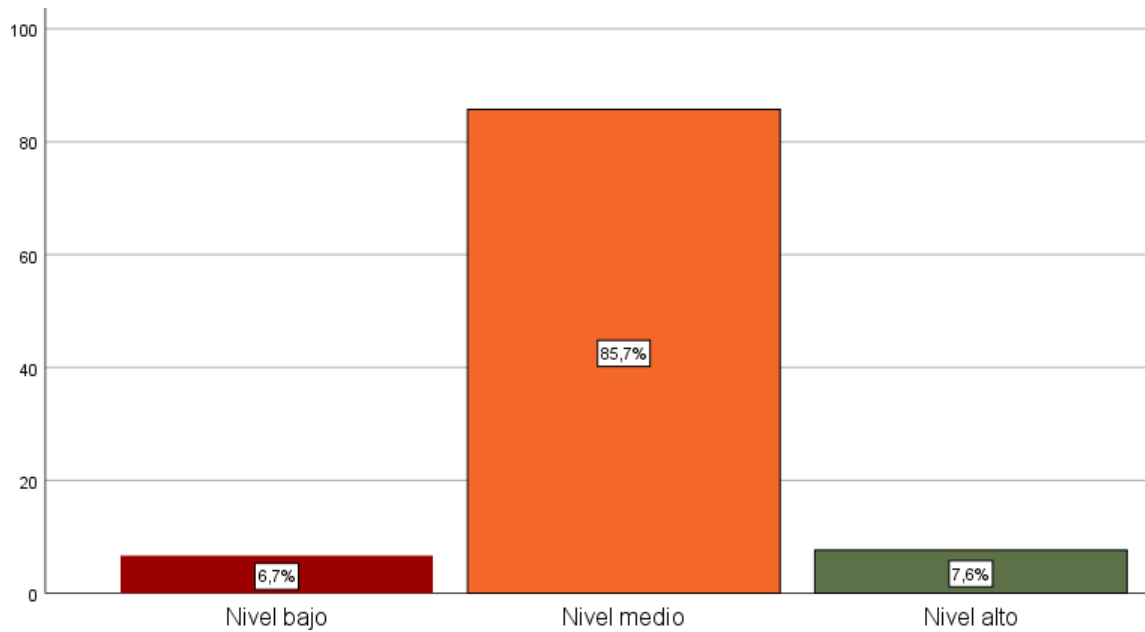


*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

Se ha puesto en evidencia un comportamiento de tendencia media, en un valor del 85.20%, por motivo que, la regularización de predios rurales también juega un papel vital en la esfera económica. Al proporcionar claridad y seguridad sobre la propiedad de la tierra, permite a los propietarios utilizar sus terrenos como garantía para obtener financiamiento. Además, fomenta la inversión en agricultura e infraestructuras, dinamizando el mercado de tierras y contribuyendo al crecimiento económico local y regional.

**Figura 5**

*Análisis de la dimensión Legales*

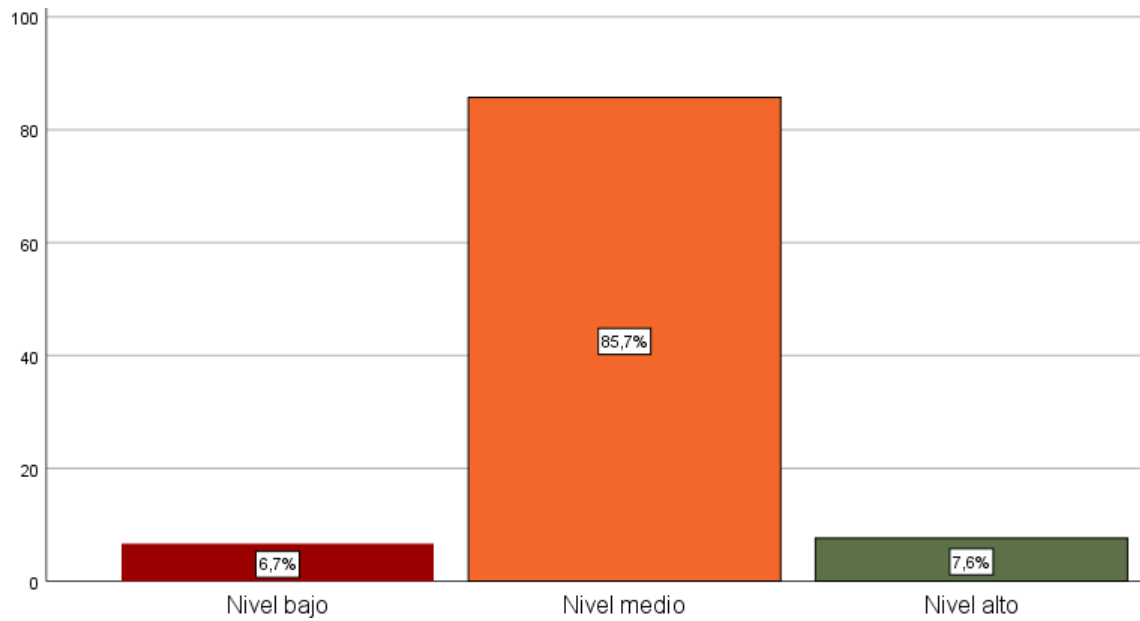


*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

Se ha puesto en evidencia un comportamiento de tendencia media, en un valor del 85.70%, por motivo que, en el ámbito legal, la regularización de predios rurales se sustenta en un marco normativo robusto. Este proceso se guía por leyes y regulaciones específicas que garantizan el cumplimiento de todos los requisitos legales. Asegurando que los derechos de propiedad sean respetados y protegidos, se previenen futuros conflictos y litigios sobre la propiedad.

**Figura 6**

*Análisis de la dimensión Monumentalidad*

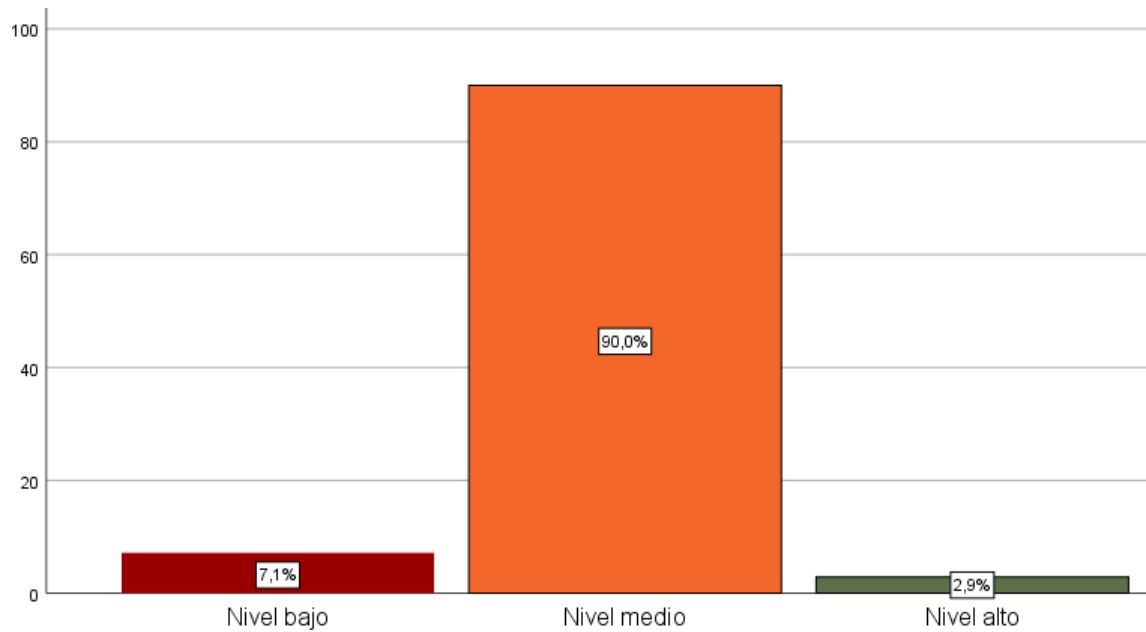


*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

Se ha puesto en evidencia un comportamiento de tendencia media, en un valor del 85.70%, por motivo que, considerando el valor histórico y cultural de ciertos terrenos rurales, la regularización debe integrar criterios de conservación. Al proteger monumentos y sitios arqueológicos, se garantiza que el patrimonio cultural no se vea afectado por el desarrollo rural. Así, se logra un equilibrio entre el avance rural y la preservación del legado histórico.

**Figura 7**

*Análisis de la variable Regularización de predios rurales*

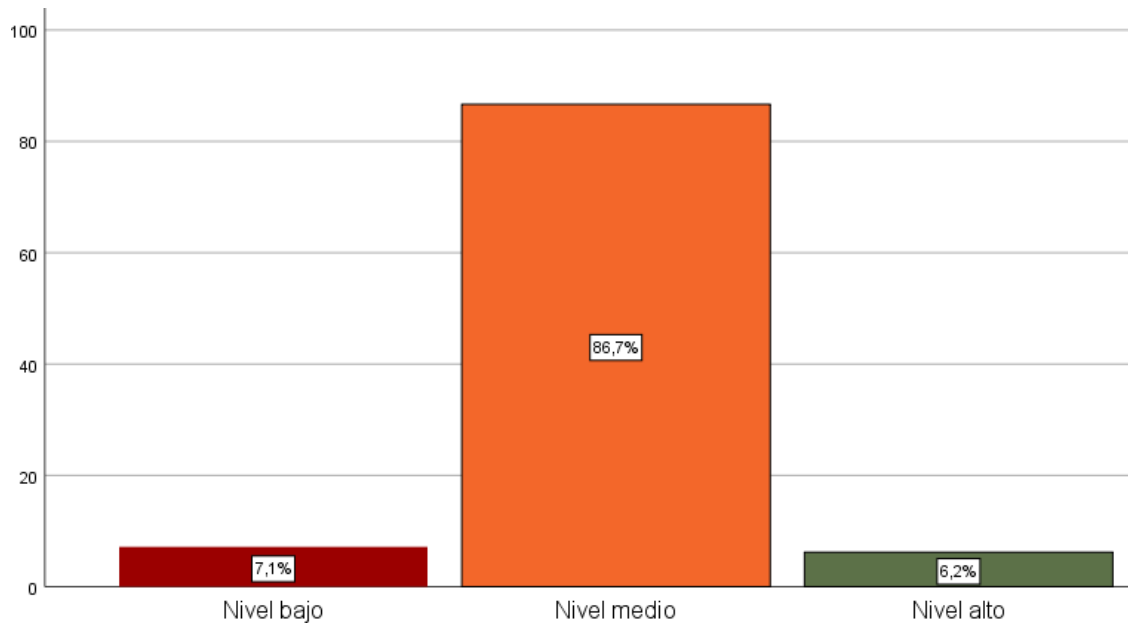


*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

Se ha puesto en evidencia un comportamiento de tendencia media, en un valor del 90.00%, por motivo que, la regularización de predios rurales implica establecer claramente los límites y propiedades de los terrenos, este proceso se interrelaciona estrechamente con el propio concepto de regularización. Se enfoca en la correcta identificación, medición y registro de los predios, lo cual es esencial para proporcionar seguridad jurídica a los propietarios y prevenir disputas sobre la tierra, asegurando así una administración eficiente y transparente de los recursos territoriales.

**Figura 8**

*Análisis de la dimensión Pruebas*

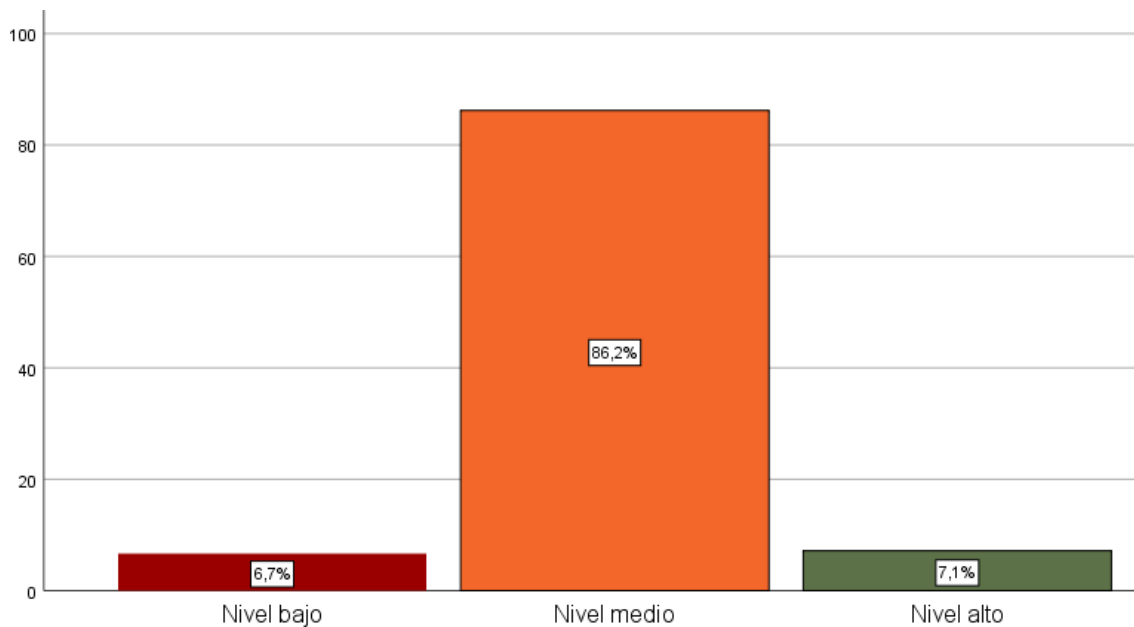


*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

Se ha puesto en evidencia un comportamiento de tendencia media, en un valor del 86.70%, por motivo que, las pruebas son fundamentales en la regularización de predios rurales, se deben presentar evidencias documentales y técnicas que respalden la propiedad y los límites de los terrenos. Esto incluye títulos de propiedad, registros históricos, mapas catastrales y mediciones geográficas precisas. La recopilación y validación de estas pruebas son cruciales para certificar la autenticidad de la información y garantizar que el proceso de regularización se realice con la mayor precisión posible.

**Figura 9**

*Análisis de la dimensión Formas*

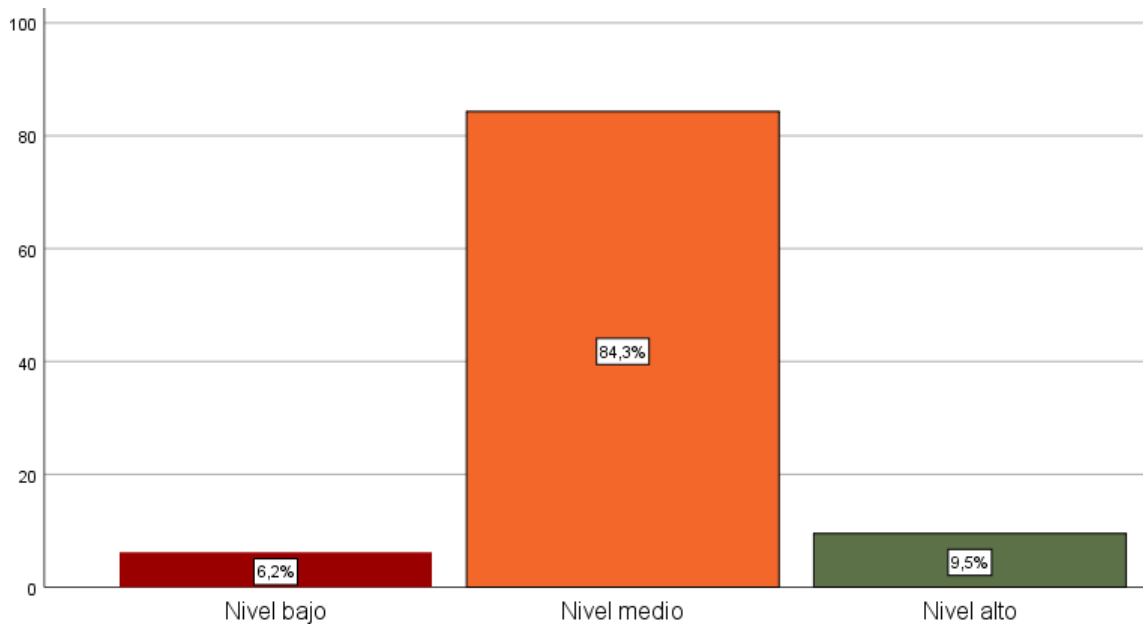


*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

Se ha puesto en evidencia un comportamiento de tendencia media, en un valor del 86.20%, por motivo que, existen diversas formas de abordar la regularización de predios rurales, es necesario adoptar enfoques específicos según las características del terreno y los requerimientos legales. Estas formas pueden incluir métodos administrativos, judiciales o técnicos, cada uno con sus procedimientos y normativas específicas. La elección del método adecuado depende de factores como la complejidad del caso, la disponibilidad de documentación y la necesidad de resolver conflictos existentes.

**Figura 10**

*Análisis de la dimensión Contingencias*



*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

Se ha puesto en evidencia un comportamiento de tendencia media, en un valor del 84.30%, por motivo que, las contingencias son inevitables en el proceso de regularización de predios rurales, se deben considerar y planificar estrategias para manejarlas efectivamente. Estas contingencias pueden incluir disputas de límites, falta de documentación adecuada, o resistencia por parte de las comunidades locales. Implementar mecanismos de resolución de conflictos, políticas de mediación y programas de sensibilización comunitaria son esenciales para mitigar los riesgos y asegurar que el proceso de regularización avance sin contratiempos.

## Estadística inferencial

### Prueba de normalidad

**Tabla 2**

*Pruebas de normalidad*

	Kolmogorov Smirnov			Shapiro Wilk		
	Estadístico	Gl	Sig.	Estadístico	Gl	Sig.
Saneamiento físico legal	,469	210	,000	,453	210	,000
Regularización de predios rurales	,483	210	,000	,415	210	,000

*Nota:* Procesado en el software SPSS V 26.00

Dado que el estudio abarcó más de 50 sujetos, fue esencial aplicar el coeficiente de Kolmogorov-Smirnov. Esta técnica, adecuada para muestras de tamaño comparable, asegura la consistencia del análisis estadístico y la precisión en la interpretación de datos no paramétricos. Con niveles de significancia menores a 0.05, los resultados posibilitaron el cálculo del coeficiente Rho de Spearman, crucial para determinar la correlación entre los fenómenos investigados.

### Objetivo general

**Tabla 3**

*Relación entre “Saneamiento físico legal” y “Regularización de predios rurales”*

		Regularización de predios rurales
Saneamiento físico legal	Correlación	0.166
	Sigma	0.016
	N	210

*Nota:* Procesado en SPSS V26.00

Un minucioso examen de los datos mostró, de manera clara y coherente, que las interacciones entre los elementos estudiados exhibían niveles de significancia inferiores a 0.05, lo que confirmó la importancia de dichas conexiones. Siendo expuesto un coeficiente de correlación de 0.166 entre los componentes analizados, se estableció una relación positiva y estadísticamente significativa con una intensidad débil.

### Objetivo específico 1

**Tabla 4**

*Relación entre “Técnicos” y “Regularización de predios rurales”*

		Regularización de predios rurales
Técnicos	Correlación	0.415
	Sigma	0.000
	N	210

*Nota:* Procesado en SPSS V26.00

Un minucioso examen de los datos mostró, de manera clara y coherente, que las interacciones entre los elementos estudiados exhibían niveles de significancia inferiores a 0.05,

lo que confirmó la importancia de dichas conexiones. Siendo expuesto un coeficiente de correlación de 0.415 entre los componentes analizados, se estableció una relación positiva y estadísticamente significativa con una intensidad media.

### Objetivo específico 2

**Tabla 5**

*Relación entre “Sociales” y “Regularización de predios rurales”*

		Regularización de predios rurales
Sociales	Correlación	0.217
	Sigma	0.002
	N	210

*Nota:* Procesado en SPSS V26.00

Un minucioso examen de los datos mostró, de manera clara y coherente, que las interacciones entre los elementos estudiados exhibían niveles de significancia inferiores a 0.05, lo que confirmó la importancia de dichas conexiones. Siendo expuesto un coeficiente de correlación de 0.217 entre los componentes analizados, se estableció una relación positiva y estadísticamente significativa con una intensidad débil.

### Objetivo específico 3

**Tabla 6**

*Relación entre “Económicos” y “Regularización de predios rurales”*

		Regularización de predios rurales
Económicos	Correlación	0.252
	Sigma	0.000
	N	210

*Nota:* Procesado en SPSS V26.00

Un minucioso examen de los datos mostró, de manera clara y coherente, que las interacciones entre los elementos estudiados exhibían niveles de significancia inferiores a 0.05, lo que confirmó la importancia de dichas conexiones. Siendo expuesto un coeficiente de correlación de 0.252 entre los componentes analizados, se estableció una relación positiva y estadísticamente significativa con una intensidad media.

### Objetivo específico 4

**Tabla 7**

*Relación entre “Legales” y “Regularización de predios rurales”*

		Regularización de predios rurales
Legales	Correlación	0.337
	Sigma	0.000
	N	210

*Nota:* Procesado en SPSS V26.00

Un minucioso examen de los datos mostró, de manera clara y coherente, que las interacciones entre los elementos estudiados exhibían niveles de significancia inferiores a 0.05, lo que confirmó la importancia de dichas conexiones. Siendo expuesto un coeficiente de correlación de 0.337 entre los componentes analizados, se estableció una relación positiva y estadísticamente significativa con una intensidad media.

### **Objetivo específico 5**

**Tabla 8**

*Relación entre “Monumentalidad” y “Regularización de predios rurales”*

		Regularización de predios rurales
	Correlación	0.164
Monumentalidad	Sigma	0.018
	N	210

*Nota:* Procesado en SPSS V26.00

Un minucioso examen de los datos mostró, de manera clara y coherente, que las interacciones entre los elementos estudiados exhibían niveles de significancia inferiores a 0.05, lo que confirmó la importancia de dichas conexiones. Siendo expuesto un coeficiente de correlación de 0.164 entre los componentes analizados, se estableció una relación positiva y estadísticamente significativa con una intensidad débil.

#### IV. Discusión

De acuerdo con el **objetivo general**, la regularización de predios rurales en Salas ha mostrado una relación significativa con el saneamiento físico legal, con un coeficiente de 0.166. Este proceso elimina discrepancias territoriales y asegura la correcta inscripción de terrenos, proporcionando certeza jurídica y facilitando una administración eficiente del territorio rural. Estos resultados subrayan la importancia del saneamiento legal en la mejora de la gestión y desarrollo rural. De manera similar, Monar y Montalvo (2024) identificaron una relación entre la adjudicación de dominio y factores administrativos, políticos y conflictos de intereses. Esto contrasta con los resultados recientes, donde el saneamiento legal en los predios rurales del distrito de Salas elimina discrepancias, proporcionando una clara delimitación y mejorando la certeza jurídica. La implicación de múltiples variables en Ecuador muestra una realidad más compleja en comparación con el contexto local. Igualmente, Ruíz (2023) destacó que sólo el 9.4% del territorio colombiano cuenta con un ordenamiento territorial adecuado, revelando disparidades significativas y la necesidad de información actualizada para apoyar la toma de decisiones. Estos resultados difieren de los hallazgos recientes, donde la regularización de predios rurales mediante saneamiento legal facilita una administración ordenada del territorio. Las diferencias reflejan una mayor efectividad del proceso en Salas en comparación con Colombia. El proceso de regularización de terrenos implica una serie de pasos críticos, que incluyen la clarificación de los límites de la propiedad y la correcta inscripción en registros públicos. Este proceso no solo ofrece seguridad jurídica a los propietarios, sino que también asegura una administración territorial más eficiente. La eliminación de discrepancias territoriales es fundamental para el desarrollo rural, mejorando la planificación y el uso sostenible de los recursos. En consecuencia, el saneamiento físico legal y la regularización de predios rurales tienen un impacto significativo en la administración del territorio. Además, Uria (2020) ha señalado que el saneamiento físico es un proceso que clarifica los límites y reduce disputas territoriales. Similarmente, Solano (2022) indicó que la regularización de predios facilita la inscripción correcta de propiedades, brindando certeza jurídica y permitiendo una mejor gestión del territorio rural. Asimismo, el proceso fomenta el desarrollo ordenado y sostenible de áreas rurales.

Así mismo, respecto al **objetivo específico 1**, la relación entre la dimensión técnica y la regularización de predios rurales en Salas se evidenció con un coeficiente de 0.415. La precisión en la medición y la representación de terrenos mediante tecnologías avanzadas garantizan la exactitud catastral, mejorando la administración y reduciendo discrepancias territoriales. Este enfoque técnico es esencial para una regularización eficaz y sostenible en áreas rurales. Asimismo, Uria (2020) identificó que los aspectos jurídicos e institucionales son cruciales para la administración de tierras rurales, aunque adolecen de un conocimiento deficiente sobre derechos y largos procesos judiciales. Esto contrasta con la dimensión técnica en Salas, que destaca por su

precisión y uso de tecnologías avanzadas, lo cual es esencial para la exactitud catastral y la regularización eficiente de predios rurales. De manera análoga, Solano (2022) encontró que el 30% de los bienes inmuebles en Colombia presentaban inconsistencias en los linderos, generando sobrecostos anuales. Esta problemática difiere del contexto en Salas, donde la dimensión técnica y el uso de georreferenciación y sistemas de información geográfica han mejorado la precisión y exactitud en la documentación catastral, reduciendo así las discrepancias y costos adicionales. La implementación de herramientas tecnológicas en la regularización de terrenos rurales es vital para asegurar la precisión en la medición y representación de los predios. Estos avances tecnológicos permiten una mejor planificación territorial y reducen las disputas sobre límites de propiedad, facilitando una administración más eficiente y transparente de los recursos rurales, lo que es fundamental para el desarrollo sostenible de estas áreas. Por consiguiente, el uso de tecnologías avanzadas y la precisión técnica son fundamentales en la regularización de terrenos rurales. Asimismo, Olivares (2021) ha señalado que la integración de sistemas de información geográfica mejora la exactitud en la documentación catastral. Similarmente, Rodríguez (2020) ha destacado que la georreferenciación es esencial para delinear correctamente los límites de los predios, asegurando así una mejor gestión territorial. Además, estos procesos técnicos facilitan la reducción de conflictos por tierras y promueven un uso más eficiente del territorio rural.

De igual forma, el **objetivo específico 2**, expuso que la dimensión social y su relación con la regularización de predios rurales en Salas muestra una relación de 0.217. Este proceso impacta positivamente la calidad de vida, promoviendo la estabilidad y cohesión social. La regularización asegura la propiedad legal de la tierra, facilitando el acceso a recursos y servicios, y mejorando las condiciones de vida en áreas rurales, reflejando su importancia en el desarrollo comunitario. De manera similar, Olivares (2021) destacó la importancia de la regularización para alinear subdivisiones con la ley, aunque enfrentando problemas prácticos. Esto se diferencia del enfoque social en Salas, donde la regularización de predios rurales ha mostrado una relación positiva al promover la cohesión y estabilidad social. La importancia de la normativa y los ajustes necesarios en Chile contrasta con el impacto directo en la calidad de vida observado en Salas. Igualmente, Rodríguez (2020) señaló que los factores sociales y económicos influyen significativamente en el saneamiento físico legal y formalización de inmuebles. Esta observación se relaciona con los hallazgos en Salas, donde la dimensión social y la estabilidad proporcionada por la regularización mejoran la calidad de vida rural. La necesidad de un enfoque integral que considere factores múltiples se refleja en ambos estudios, aunque con contextos y resultados específicos. La regularización de terrenos en áreas rurales no solo abarca aspectos técnicos y legales, sino también dimensiones sociales fundamentales para el desarrollo comunitario. Al asegurar la propiedad de la tierra, se fomenta la estabilidad social, mejorando el acceso a recursos y servicios esenciales. Este proceso es crucial para la cohesión social y el progreso sostenible, reflejando la importancia de integrar la dimensión social en los programas de saneamiento.

Además, el enfoque en la dimensión social y su relación con la regularización de terrenos rurales es crucial para entender el impacto en la calidad de vida de las comunidades. Asimismo, De La Rosa (2022) ha señalado que la estabilidad proporcionada por la tenencia legal de la tierra fomenta la cohesión y reduce conflictos. Igualmente, Izquierdo (2021) ha indicado que la regularización facilita el acceso a servicios básicos, mejorando las condiciones de vida. Estos enfoques teóricos subrayan la importancia de considerar el contexto social en los programas de saneamiento.

En cuanto al **objetivo específico 3**, la relación entre la dimensión económica y la regularización de predios rurales en Salas se evidenció con un coeficiente de 0.252. Esta relación proporciona claridad y seguridad en la propiedad, permitiendo a los propietarios usar sus tierras como garantías para financiamiento. Esto incentiva inversiones en el desarrollo agrícola e infraestructura, impulsando el crecimiento económico local y regional, y beneficiando a las comunidades rurales. De igual manera, De La Rosa (2022) reveló que el 56.3% consideraba eficiente el saneamiento físico legal para el control patrimonial. Esta eficiencia guarda relación con la claridad y seguridad en la propiedad observada en Salas, impulsando el crecimiento económico. Mientras en Lima se enfatiza el control patrimonial, en Salas la regularización de predios estimula las inversiones y el desarrollo local. De modo similar, Izquierdo (2021) encontró que la formalización de predios rurales influyó positivamente en la calidad de vida, con un 75.0% calificando como regular. Este hallazgo se relaciona con la dimensión económica en Salas, donde la claridad en la propiedad permite usar las tierras como garantías financieras, incentivando el desarrollo agrícola y la infraestructura, impulsando así el crecimiento económico regional. La regularización de terrenos rurales no solo aporta claridad jurídica, sino que también tiene importantes repercusiones económicas. Al asegurar la propiedad legal, los propietarios pueden acceder a financiamiento, lo que permite invertir en mejoras agrícolas y en infraestructura. Esto fomenta el desarrollo económico local, creando un entorno favorable para el crecimiento sostenible y la prosperidad de las comunidades rurales. Por consiguiente, la dimensión económica de la regularización de terrenos rurales es fundamental para la estabilidad financiera de los propietarios. Además, Quesquén (2022) ha señalado que la seguridad en la tenencia de la tierra facilita el acceso a créditos y financiamiento. Asimismo, Castro (2023) ha destacado que la formalización de predios rurales incentiva las inversiones en infraestructura, mejorando la calidad de vida y promoviendo el desarrollo económico. Estos enfoques subrayan la importancia de integrar la dimensión económica en los programas de saneamiento.

En cuanto al **objetivo específico 4**, la relación entre la dimensión legal y la regularización de predios rurales en Salas se evidenció con un coeficiente de 0.337. Este vínculo se fundamenta en un marco normativo específico, garantizando el cumplimiento de todos los requisitos legales. Las leyes y regulaciones aseguran la protección de los derechos de propiedad, evitando conflictos futuros y estableciendo una base sólida para el desarrollo rural sostenible y ordenado. De manera

similar, Quesquén (2022) encontró que los aspectos legales y administrativos son cruciales para el saneamiento físico de edificaciones informales, reflejando la necesidad de un marco normativo sólido. Esta coincidencia destaca la importancia de las leyes en Salas para la regularización de predios rurales, asegurando que se cumplan los requisitos legales y se protejan los derechos de propiedad, reduciendo conflictos futuros. Asimismo, Castro (2023) reveló que un 27.0% percibía un bajo nivel de saneamiento físico legal, mientras que un 20.0% veía un alto nivel de desarrollo urbano. Estos resultados coinciden con la relación observada en Salas, donde el cumplimiento de leyes y regulaciones es fundamental para la regularización de predios, protegiendo los derechos de propiedad y asegurando un proceso normativo eficiente y estructurado. La regularización de predios rurales se fundamenta en un marco legal sólido, garantizando que todas las etapas del proceso cumplan con las normativas establecidas. Este enfoque no solo protege los derechos de los propietarios, sino que también previene futuros conflictos legales. La claridad y seguridad proporcionadas por un proceso legal bien estructurado son esenciales para la estabilidad y desarrollo del territorio rural. Por consiguiente, el marco normativo es crucial para la regularización de terrenos rurales. Además, Monar y Montalvo (2024) han señalado que las leyes claras y bien definidas facilitan la protección de los derechos de propiedad, evitando disputas legales. De manera similar, Ruíz (2023) ha indicado que un marco legal robusto asegura que todos los procesos de saneamiento se realicen conforme a la normativa, promoviendo la seguridad jurídica y el desarrollo sostenible. Estos conceptos subrayan la relevancia de un entorno legal bien definido para la regularización eficiente.

El **objetivo específico 5**, expuso que la relación entre la dimensión monumental y la regularización de predios rurales en Salas mostró una relación de 0.164. Esto implica que la regularización debe proteger y conservar elementos de valor histórico y cultural, asegurando que el desarrollo rural no comprometa la integridad del legado histórico y cultural de la región. La integración de consideraciones monumentales es crucial para mantener la riqueza cultural durante el proceso de regularización. Igualmente, Monar y Montalvo (2024) analizaron el derecho a la propiedad en Ecuador, considerando aspectos administrativos y políticos en la adjudicación de dominio. Esto coincide con la necesidad de integrar consideraciones monumentales en la regularización de predios en Salas, donde la protección de elementos históricos y culturales es crucial para mantener la integridad del legado regional, asegurando que no se vean comprometidos durante el desarrollo rural. Asimismo, Ruíz (2023) destacó que solo el 9.4% del territorio colombiano cuenta con ordenamiento territorial real, subrayando la necesidad de actualizar información. Este hallazgo refleja la importancia de incluir la dimensión monumental en la regularización de predios en Salas, garantizando que el desarrollo rural no comprometa los sitios arqueológicos y patrimoniales, y promoviendo una gestión equitativa que preserve el patrimonio cultural. La integración de la dimensión monumental en la regularización de predios rurales es fundamental para proteger el patrimonio histórico y cultural. Este enfoque no solo

garantiza la conservación de sitios arqueológicos, sino que también asegura que el desarrollo rural respete y mantenga la riqueza cultural de la región. La regularización debe considerar estos elementos para evitar la pérdida de valor histórico y cultural. Además, la conservación del patrimonio cultural es vital en la regularización de terrenos rurales. Asimismo, Solano (2022) ha señalado que la protección de sitios históricos asegura la continuidad del legado cultural. De igual modo, Uria (2020) ha destacado que integrar consideraciones monumentales en la planificación territorial garantiza el respeto y la preservación de la riqueza cultural. Estos enfoques teóricos subrayan la necesidad de un marco normativo que proteja el patrimonio en los procesos de regularización.

## V. Conclusiones

El saneamiento físico legal demostró la existencia de una relación de 0.166 respecto a la regularización de predios rurales, debido a que, define claramente los límites de las propiedades, se vincula estrechamente con el saneamiento físico legal. Este proceso elimina discrepancias y asegura la correcta inscripción de los terrenos en los registros públicos, brindando certeza jurídica a los propietarios y facilitando una administración ordenada del territorio rural.

La dimensión técnica demostró la existencia de una relación de 0.415 respecto a la regularización de predios rurales, debido a que, requiere precisión y exactitud, su relación con el ámbito técnico es esencial. Se emplean tecnologías como la georreferenciación y los sistemas de información geográfica para medir y representar los terrenos con alta precisión, garantizando la exactitud en la documentación catastral.

La dimensión social demostró la existencia de una relación de 0.217 respecto a la regularización de predios rurales, debido a que, impacta directamente en la calidad de vida de las comunidades, su dimensión social es significativa. Al asegurar la propiedad legal de la tierra, se promueve la estabilidad y cohesión social, facilitando el acceso a recursos y servicios que mejoran las condiciones de vida en áreas rurales.

La dimensión económica demostró la existencia de una relación de 0.252 respecto a la regularización de predios rurales, debido a que, proporciona seguridad y claridad en la propiedad, tiene importantes implicaciones económicas. Los propietarios pueden utilizar sus tierras como garantías para financiamiento, incentivando inversiones en el desarrollo agrícola e infraestructura, lo cual impulsa el crecimiento económico local y regional.

La dimensión legal demostró la existencia de una relación de 0.337 respecto a la regularización de predios rurales, debido a que, se fundamenta en un marco normativo específico, su vínculo con el ámbito legal es crucial. Las leyes y regulaciones orientan el proceso, asegurando que se cumplan todos los requisitos legales para proteger los derechos de propiedad y evitar futuros conflictos legales sobre la tenencia de la tierra.

La dimensión monumental demostró la existencia de una relación de 0.164 respecto a la regularización de predios rurales, debido a que, contienen elementos de valor histórico y cultural, la regularización debe integrar consideraciones monumentales. Esto implica proteger y conservar sitios arqueológicos y patrimoniales, garantizando que el desarrollo rural no comprometa la integridad del legado histórico y cultural de la región.

## **VI. Recomendaciones**

Se sugiere al alcalde del distrito de Salas que impulse un programa integral de capacitación dirigido a los propietarios de predios rurales. Este programa debe enfocarse en proporcionar conocimientos específicos sobre los procedimientos legales y técnicos necesarios para el saneamiento físico-legal de sus propiedades. Al empoderar a los propietarios con información precisa y práctica, se facilita la regularización de predios rurales, asegurando así una mayor seguridad jurídica y promoviendo el desarrollo económico local.

Se aconseja al alcalde del distrito de Salas fomentar la colaboración entre ingenieros agrónomos y abogados especializados en derecho agrario para realizar estudios multidisciplinarios sobre los predios rurales. Esta colaboración permitirá una evaluación exhaustiva que considere tanto los aspectos técnicos como los legales. De esta manera, se puede asegurar que la regularización de los predios se realice de manera más eficiente y efectiva, atendiendo a todas las necesidades y particularidades de cada caso, y mejorando así la calidad de vida de los habitantes de la zona.

Se sugiere al director de la Dirección Regional de Agricultura organizar foros comunitarios en el distrito de Salas. Estos encuentros deben tener como objetivo involucrar a las comunidades rurales en el proceso de regularización de predios, fomentando un entendimiento profundo de los beneficios sociales que este proceso conlleva. Al proporcionar un espacio de diálogo y participación, se fortalecerá el tejido social, logrando una mayor cohesión comunitaria y una apropiación más efectiva de las normativas agrarias, lo cual redundará en una mayor efectividad en la regularización de predios rurales.

Se aconseja al director de la Dirección Regional de Agricultura implementar un programa de asesoría financiera para los propietarios de predios rurales en el distrito de Salas. Este programa debe enfocarse en proporcionar orientación sobre las oportunidades económicas y los beneficios que la regularización de predios puede traer, tales como el acceso a créditos agrícolas y subvenciones gubernamentales. Al capacitar a los agricultores sobre estas ventajas económicas, se incentiva la regularización de predios, mejorando así la estabilidad financiera de las familias rurales y promoviendo el desarrollo económico sostenible en la región.

Se sugiere al jefe de SUNARP promover la creación de un equipo especializado en la normativa legal agraria, dedicado exclusivamente a la regularización de predios rurales en el distrito de Salas, Guadalupe, Ica. Este equipo debe enfocarse en la revisión y simplificación de los procesos legales, garantizando que los propietarios reciban orientación adecuada y ágil. Al establecer un grupo de expertos en este campo, se facilita la correcta aplicación de las leyes, reduciendo el tiempo de espera y los obstáculos burocráticos, lo cual contribuirá significativamente a la eficiencia del saneamiento físico-legal en la región.

Se aconseja al jefe de SUNARP desarrollar una estrategia de preservación y valorización de sitios con valor histórico y monumental en el distrito de Salas. Esta estrategia debe incluir la implementación de mecanismos para la regularización de predios rurales que contengan o se encuentren cerca de monumentos históricos. La protección y reconocimiento legal de estas áreas no solo garantizará su conservación, sino que también permitirá un desarrollo ordenado y respetuoso con el patrimonio cultural, incentivando el turismo y fortaleciendo la identidad local, lo que resultará en beneficios económicos y sociales para la comunidad.

## VII. Referencias bibliográficas

- Abramonte, J. (2024). *Procesos administrativos en el saneamiento físico legal de los predios rurales en una entidad pública, Piura, 2022* [Informe posgrado]. Universidad César Vallejo.  
[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/136756/Abramonte\\_MJG-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/136756/Abramonte_MJG-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Castro, K. (2023). *Saneamiento físico legal de predios y desarrollo urbano en el distrito de Yurimaguas – 2023* [Informe posgrado]. Universidad César Vallejo.  
[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/124163/Castro\\_LKA-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/124163/Castro_LKA-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Castro, K. (2023). *Saneamiento físico legal de predios y desarrollo urbano en el distrito de Yurimaguas – 2023* [Informe posgrado]. Universidad César Vallejo.  
[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/124163/Castro\\_LKA-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/124163/Castro_LKA-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Colonia, J. (2023). *Factores que limitan el proceso de titulación de predios rurales en un gobierno regional, 2023* [Informe posgrado]. Universidad César Vallejo.  
[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/129603/Colonia\\_BJC-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/129603/Colonia_BJC-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- De La Rosa, E. (2022). *Control patrimonial y saneamiento físico legal de predios de una municipalidad distrital de Lima, 2022* [Informe posgrado]. Universidad César Vallejo.  
[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/94149/De%20La%20Rosa\\_PEI-SD.pdf?sequence=4&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/94149/De%20La%20Rosa_PEI-SD.pdf?sequence=4&isAllowed=y)
- Hernández, A. (2021). *Formalización de predios rurales y su incidencia en el desarrollo socioeconómico de los poseedores en el Distrito De Panao, 2021* [Informe posgrado]. Universidad Nacional Hermilio Valdizán.  
<https://repositorio.unheval.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13080/6935/PGPDS00075H45.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- INEI (2018). *Resultados Definitivos* [Informe técnico].  
[https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1545/11TOMO\\_01.pdf](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1545/11TOMO_01.pdf)
- Izquierdo, L. (2021). *Formalización de Predios Rurales en la Calidad de Vida de una Comunidad Campesina, Huánuco, 2021* [Informe posgrado]. Universidad César Vallejo.  
[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/72361/Izquierdo\\_CLE-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/72361/Izquierdo_CLE-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- Mijahuanca, L. (2023). *Seguridad jurídica y formalización de predios rurales en un distrito de la Provincia de Jaén* [Informe posgrado]. Universidad César Vallejo. [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/108981/Mijahuanca\\_RL-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/108981/Mijahuanca_RL-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Monar, L. y Montalvo, F. (2024). Derecho a la propiedad privada otorgada en territorios ancestrales por vía judicial. *Revista Multidisciplinaria Perspectivas Investigativas*, 4 (1), 32-45. <https://rperspectivasinvestigativas.org/index.php/multidisciplinaria/article/view/129/531>
- Olivares O. (2021). Loteos irregulares en Chile.: un breve acercamiento a la normativa urbanística de regularización y saneamiento. *Revista De Ciencias Sociales*, 2(79), 1 – 12. <https://doi.org/10.22370/rcs.2021.79.3066>
- Quesquen, J. (2022). *Factores que limitan el saneamiento físico legal en las edificaciones informales del distrito de la región Lambayeque* [Informe posgrado]. Universidad César Vallejo. [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/92694/Quesquen\\_CJD-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/92694/Quesquen_CJD-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Rodríguez, C., Breña, J. y Esenarro, D. (2021). *Las variables en la metodología de la investigación científica*. Editorial 3 Ciencias. <https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=5jFJEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA23&dq=investigación+y+metodología+pdf&ots=3eiyyAErcR&sig=IWGtRmDy0df3s21kehLtgVDgCs#v=onepage&q=investigación%20y%20metodología%20pdf&f=false>
- Rodríguez, S. (2020). *Factores que determinan el proceso de Saneamiento Físico Legal en la Formalización de Inmuebles en el distrito de Yonán, Cajamarca* [Informe posgrado]. Universidad César Vallejo. [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/47953/Rodriguez\\_YShE-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/47953/Rodriguez_YShE-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Ruíz, L. (2023). *El ordenamiento territorial como instrumento para contrarrestar la emigración de las zonas rurales en Colombia* [Informe posgrado]. Universidad de Jaén. <https://crea.ujaen.es/bitstream/10953.1/21118/1/TFM%20Lina%20Ruiz%20Barco.pdf>
- Sánchez, E. (2022). *Formalización de predios rurales y calidad de vida de los beneficiarios en el Distrito de Zapatero, 2021* [Informe posgrado]. Universidad César Vallejo. [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/81741/S%c3%a1nchez\\_NEI-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/81741/S%c3%a1nchez_NEI-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- Solano, E. (2022). *Evaluación del estado de los bienes de la Nación respecto de su saneamiento físico catastral* [Informe de posgrado]. Universidad Militar Nueva Granada. <https://repository.unimilitar.edu.co/handle/10654/44235>
- Uria, M. (2020). *Tenencia de la tierra rural en la Provincia de La Rioja, Argentina : aspectos jurídicos e institucionales (2000 a 2016)* [Informe posgrado]. FLACSO. <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/handle/10469/16771>

## VIII. Anexos

Anexo 1 Instrumento de recolección de datos



### “SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL Y REGULARIZACIÓN DE PREDIOS RURALES EN EL DISTRITO DE SALAS, GUADALUPE, ICA, 2023”

**Instrucciones:** El propósito de este cuestionario es Determinar la relación entre el saneamiento físico legal y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023

Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
1	2	3	4	5

#### SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL

N°	Pregunta	1	2	3	4	5
<b>Técnicos</b>						
1	Su predio presenta las particularidades del trazado urbano					
2	Considera que en la zona las edificaciones no presentan elevado deterioro					
3	Las particularidades ambientales del predio son adecuadas					
4	Sus edificaciones o predios no tienen alto grado de deterioro					
5	Las edificaciones se encuentran dentro de la antigüedad permitida en cuanto a la construcción					
<b>Sociales</b>						
6	Su predio presenta las características socioeconómicas					
7	Su predio presenta condiciones de hacinamiento					
8	Su predio se encuentra en zona accesible					
9	Su predio se ubica en zona comercial					

10	Las condiciones socioeconómicas permiten tener este tipo de predio
<b>Económicos</b>	
11	Su predio sufre depreciación por la ubicación
12	Su predio presenta alto valor económico por la ubicación
13	Su predio todavía no cuenta con documentación formal
14	Su predio presenta mayor valor económico por la mejora de servicios básicos
15	Su predio está localizado en una ubicación estratégica que aumenta su valor económico
<b>Legales</b>	
16	Su predio es de su propiedad
17	Su predio cuenta con los papeles necesarios que evidencien su tenencia
18	Conoce los límites prediales del terreno
19	Tiene documentos legales que fundamenten su predio
20	Su predio cuenta con los trámites legales en orden
<b>Monumentalidad</b>	
21	Tiene papeles que avalen las particularidades de su predio
22	Tiene identificado las características de su predio (linderos, tamaños)
23	Tiene identificado el estado de conservación de su predio
24	Paga impuestos acordes a la condición de su predio
25	Su predio se encuentra al día con los pagos de impuestos

## REGULARIZACIÓN DE PREDIOS RURALES

N°	1	2	3	4	5
<b>Pruebas</b>					
1	Su propiedad cuenta con contrato de compra-venta firmado por autoridades locales				
2	La propiedad tiene escritura pública legalizada por el notario				
3	Tiene resolución de adjudicación de la propiedad				
4	Cree que los documentos por la entidad son adecuados para la inscripción				
5	El personal ofrece adecuada información respecto a los requisitos a presentar				
<b>Formas</b>					
6	Ha visualizado mejoras sobre el servicio que brinda la institución para la regularización de los predios				
7	Considera que la calidad de servicios informáticos en la entidad es buena				
8	Se siente satisfecho (a) con el servicio de la institución para la regularización de los predios				
9	Los servicios de la institución para la regularización de los predios son adecuados				
10	Considera adecuadas las coordinaciones con los responsables de la titulación de la propiedad				
<b>Contingencias</b>					
11	Las intervenciones de la institución para la regularización de los predios son oportunas				
12	Considera que en la zona las propiedades rurales presentan documentación formal				
13	La institución ofrece plazos posesorios para realizar los trámites formales				

---

14	Su propiedad presenta proceso judicial vigente
15	Considera que dentro de sus propiedades hay conflictos de intereses

---

Gracias por su colaboración

Anexo 2 Matriz de consistencia

Problemas de investigación	Objetivos de investigación	Hipótesis de investigación	Variables	Metodología
Problema general	Objetivo general	Hipótesis general	Variable 1	
¿Cuál es la relación entre el saneamiento físico legal y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023?	Determinar la relación entre el saneamiento físico legal y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023	Existe relación significativa entre el saneamiento físico legal y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023	Saneamiento físico legal	<p><b>Tipo de investigación</b> Tipo básica</p> <p><b>Enfoque de investigación</b> Cuantitativo</p> <p><b>Nivel de investigación:</b> Relacional</p> <p><b>Diseño de la investigación:</b> No experimental</p> <p><b>Población y muestra</b> <b>Población:</b> 464 pobladores</p> <p><b>Muestra:</b> 210 pobladores</p> <p><b>Tipo de muestra</b> Probabilística</p> <p>Muestreo aleatorio simple</p> <p><b>Técnica de recolección de datos</b> Encuesta</p> <p><b>Instrumento</b> Cuestionario</p>
Problemas específicos	Objetivos específicos	Hipótesis específicas	Dimensiones	
<ul style="list-style-type: none"> <li>¿Cuál es la relación entre la dimensión técnica y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023?</li> <li>¿Cuál es la relación entre la dimensión social y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023?</li> <li>¿Cuál es la relación entre la dimensión económica y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023?</li> <li>¿Cuál es la relación entre la dimensión legal y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023?</li> <li>¿Cuál es la relación entre la dimensión monumentalidad y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identificar la relación entre la dimensión técnica y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023</li> <li>Identificar la relación entre la dimensión social y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023</li> <li>Identificar la relación entre la dimensión económica y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023</li> <li>Identificar la relación entre la dimensión legal y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023</li> <li>Identificar la relación entre la dimensión monumentalidad y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existe relación significativa entre la dimensión técnica y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023</li> <li>Existe relación significativa entre la dimensión social y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023</li> <li>Existe relación significativa entre la dimensión económica y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023</li> <li>Existe relación significativa entre la dimensión legal y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023</li> <li>Existe relación significativa entre la dimensión monumentalidad y la regularización de predios rurales en el Distrito de Salas, Guadalupe, Ica, 2023</li> </ul>	<p>Técnicos</p> <p>Sociales</p> <p>Económicos</p> <p>Legales</p> <p>Monumentalidad</p> <hr/> <p><b>Variable 2</b></p> <hr/> <p>Regularización de predios rurales</p> <hr/> <p><b>Dimensiones</b></p> <hr/> <p>Pruebas</p> <p>Formas</p> <p>Contingencias</p>	

Anexo 3 Cuadro de operacionalización de variables

Variables	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Escala	Instrumento
<b>Variable 1</b> Saneamiento físico legal	La variable representa aquella etapa inicial que efectúan las municipalidades, donde los poseedores de predios buscan formalizar sus propiedades, mediante el empadronamiento, verificación, así como calificación sobre la situación del predio (Castro, 2023).	Mediante un cuestionario se analizó la dimensión técnicos, así como sociales, económicos, la dimensión legales y monumentalidad.	Técnicos	Particularidades ambientales Deterioro	Ordinal Nivel bajo (1 – 41)	Cuestionario
			Sociales	Condición socioeconómica Ubicación	Nivel medio (42 – 83)	
			Económicos	Valor económico Documentación	Nivel alto (84 – 125)	
			Legales	Límites prediales Propiedad		
			Monumentalidad	Impuestos Identificación de predios		
<b>Variable 2</b> Regularización de predios rurales	La variable representa aquel proceso que deriva de una serie de disposiciones jurídicas, políticas y administrativas para conceder a un beneficiario el título de derecho de propiedad de un determinado predio (Sánchez, 2022).	Mediante un cuestionario se analizó la dimensión pruebas, así como la dimensión formas y contingencias.	Pruebas	Contrato Escritura pública	Ordinal Nivel bajo (1 – 25)	Cuestionario
			Formas	Prescripción adquisitiva Inmatriculación	Nivel medio (26 – 50)	
			Contingencias	Posesión informal Titular ausente	Nivel alto (51 – 75)	

Anexo 4 Ficha técnica de instrumento

**Variable:** Saneamiento físico legal

**Universidad:** Universidad César Vallejo

**Autor:** Castro Lopez, Katheryn Alondra

**Año:** 2023

**Lugar:** Perú

**Título:** Saneamiento físico legal de predios y desarrollo urbano en el distrito de Yurimaguas – 2023

**Duración:** 20 minutos

**Valoración:** Para la presente investigación, se ha considerado la escala Likert de valoración

**Confiabilidad del instrumento:** La confiabilidad del presente instrumento, se ha encontrado determinado a través del Alfa de Cronbach, en el que se mantuvo una valoración mayor a 0.70

**Validador:** Mgtr. Encomenderos Bancallán, Ivo Martín/ Dra. Maldonado Lozano, Amelia Eunice

**Link:** [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/124163/Castro\\_LKA-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/124163/Castro_LKA-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

**Variable:** Regularización de predios rurales

**Universidad:** Universidad César Vallejo

**Autor:** Sánchez Nájjar, Eboli Aylen Inés

**Año:** 2022

**Lugar:** Perú

**Título:** Formalización de predios rurales y calidad de vida de los beneficiarios en el Distrito de Zapatero, 2021

**Duración:** 20 minutos

**Valoración:** Para la presente investigación, se ha considerado la escala Likert de valoración

**Confiabilidad del instrumento:** La confiabilidad del presente instrumento, se ha encontrado determinado a través del Alfa de Cronbach, en el que se mantuvo una valoración mayor a 0.70

**Validador:** Dr. Barboza Zelada, Pedro Arturo

**Link:**

[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/81741/S%c3%a1nchez\\_NEAI-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/81741/S%c3%a1nchez_NEAI-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)



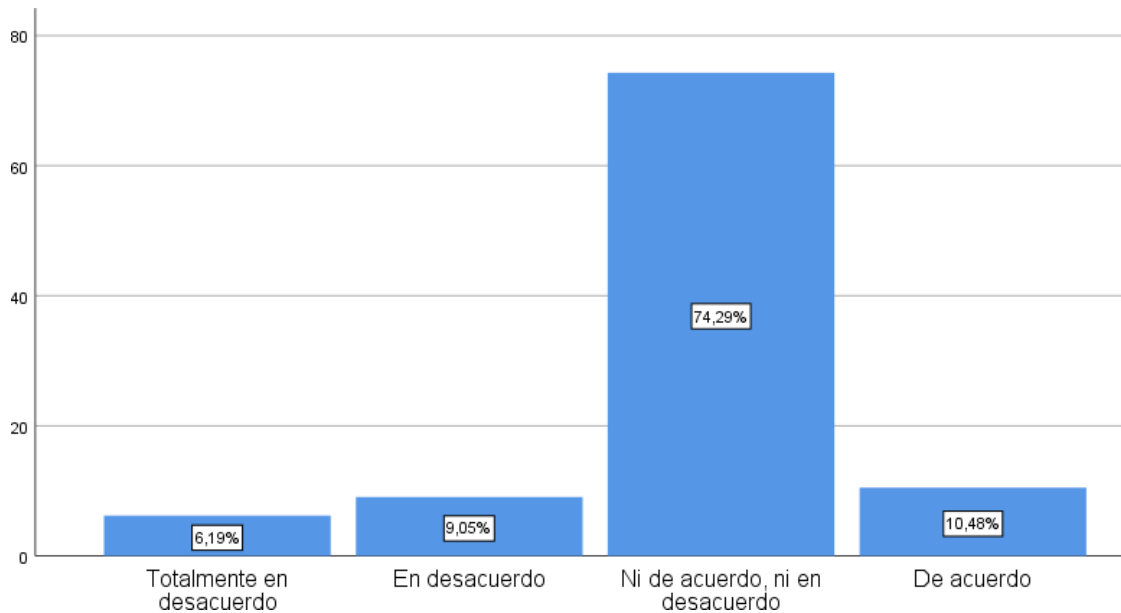




**Figura**

**11**

*Su predio presenta las particularidades del trazado urbano*

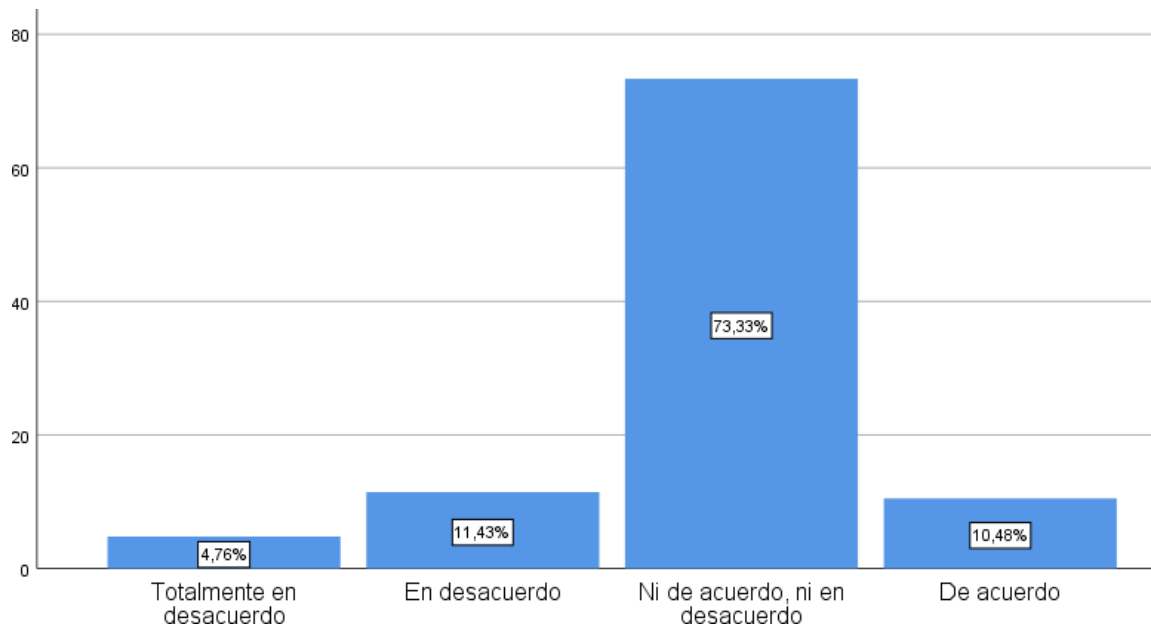


*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

**Figura**

**12**

*Considera que en la zona las edificaciones no presentan elevado deterioro*

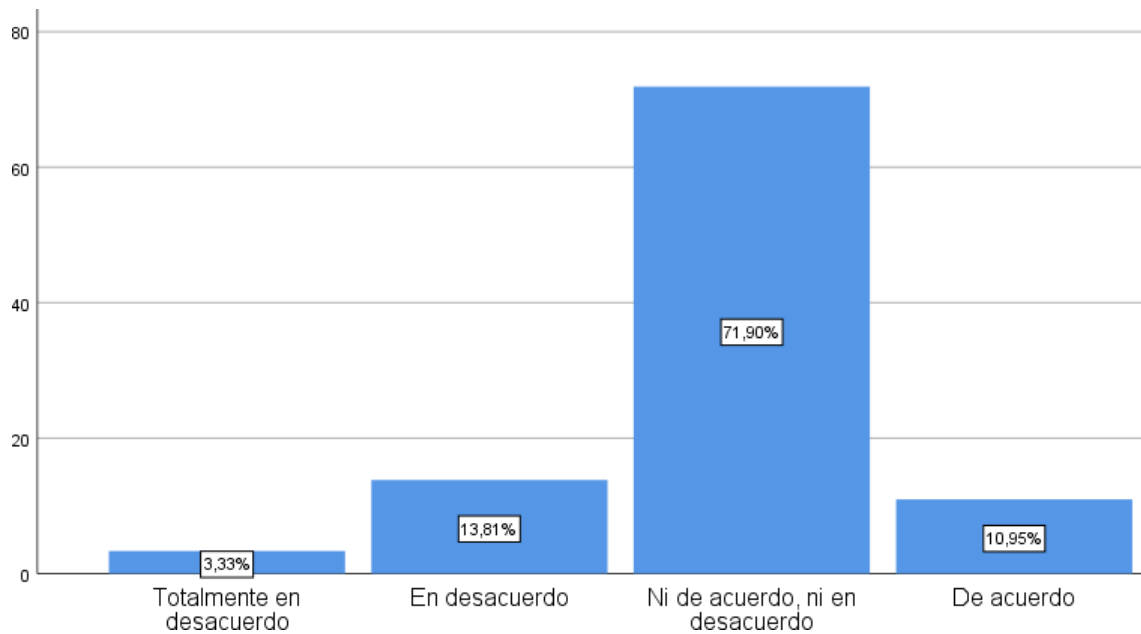


*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

**Figura**

**13**

*Las particularidades ambientales del predio son adecuadas*

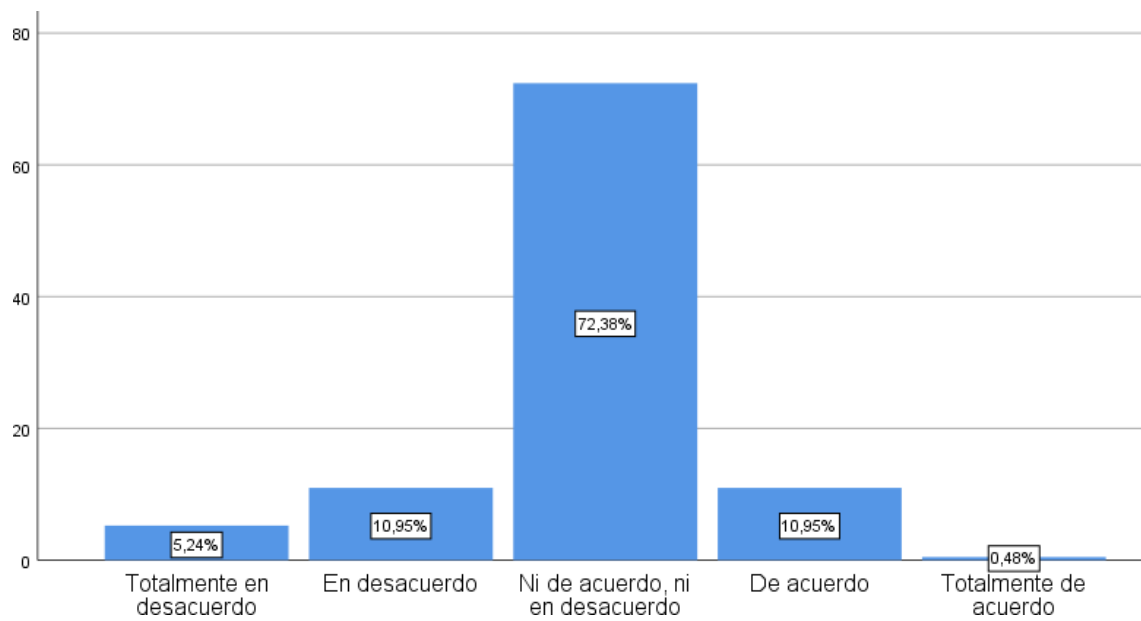


*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

**Figura**

**14**

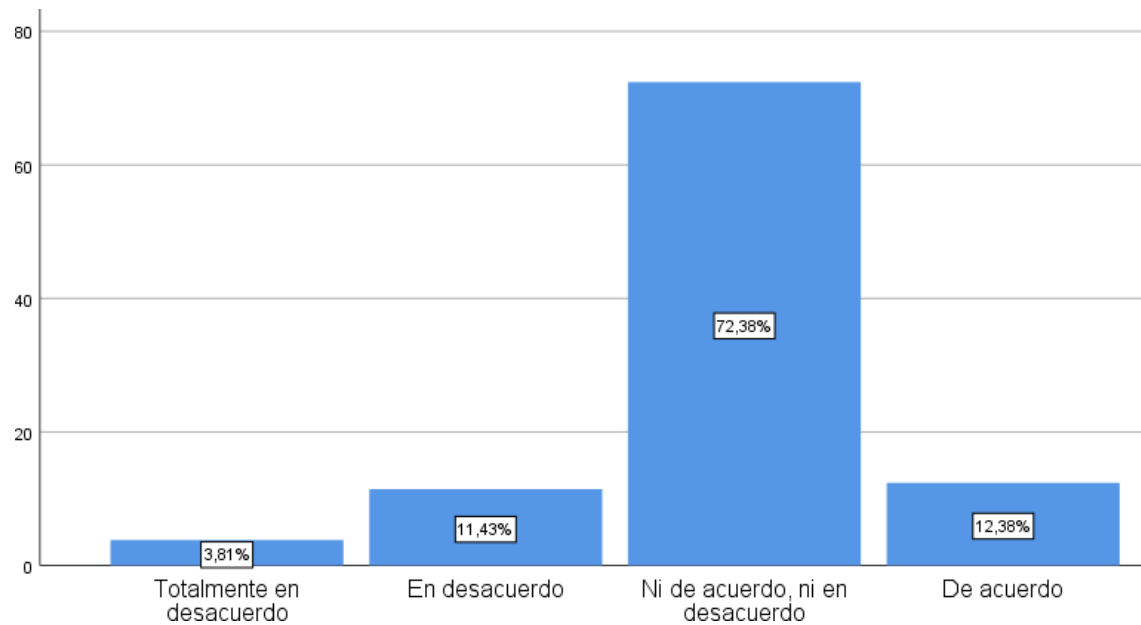
*Sus edificaciones o predios no tienen alto grado de deterioro*



*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

**Figura****15**

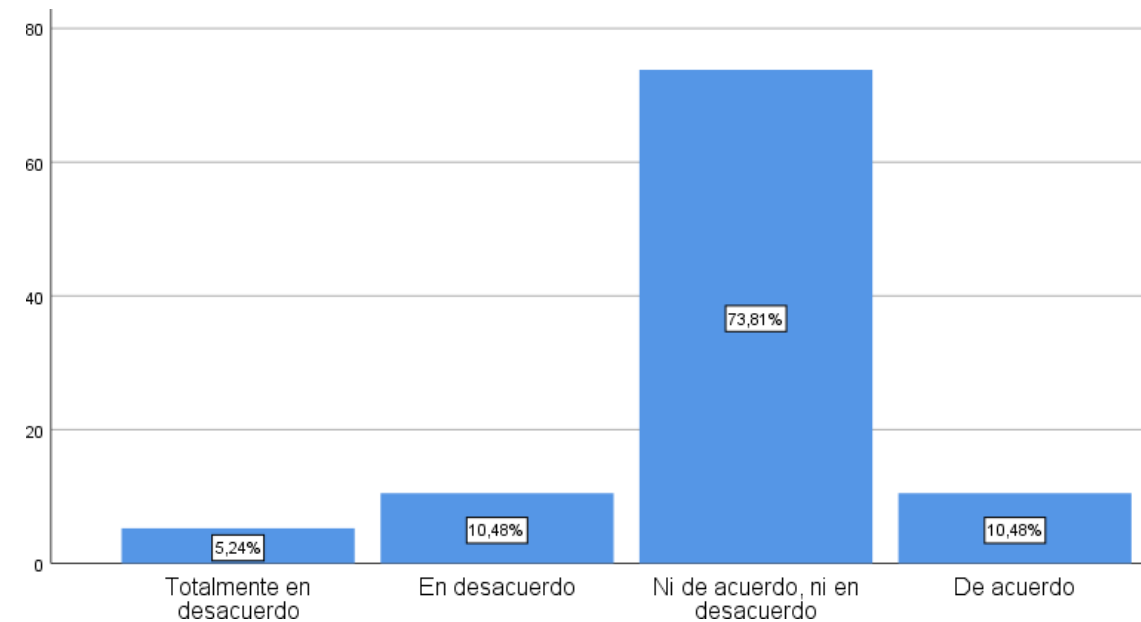
*Las edificaciones se encuentran dentro de la antigüedad permitida en cuanto a la construcción*



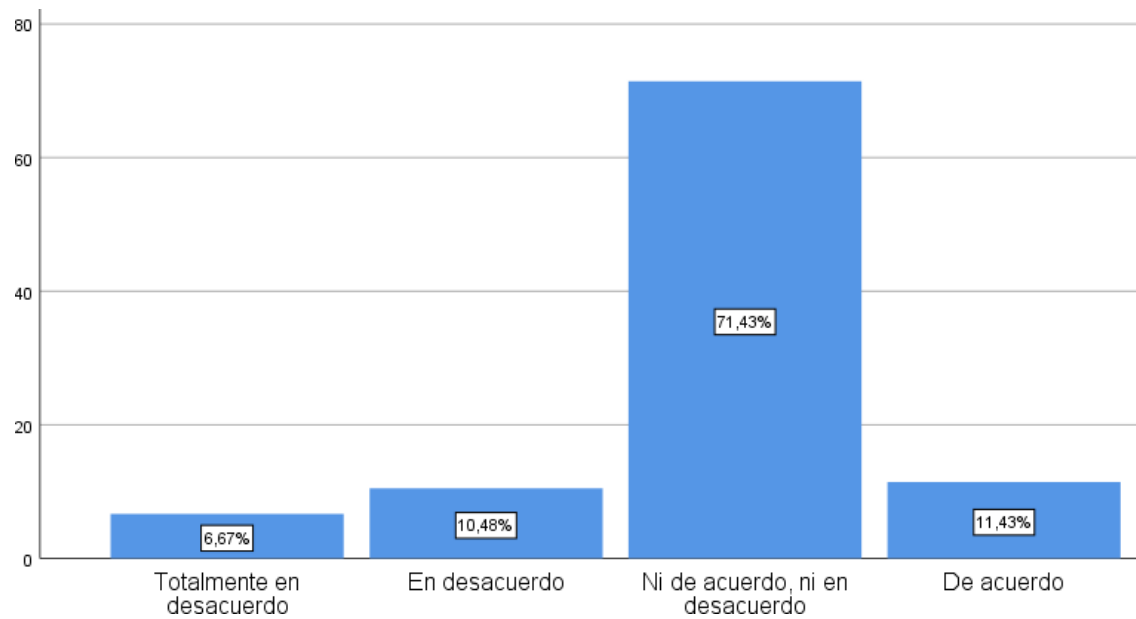
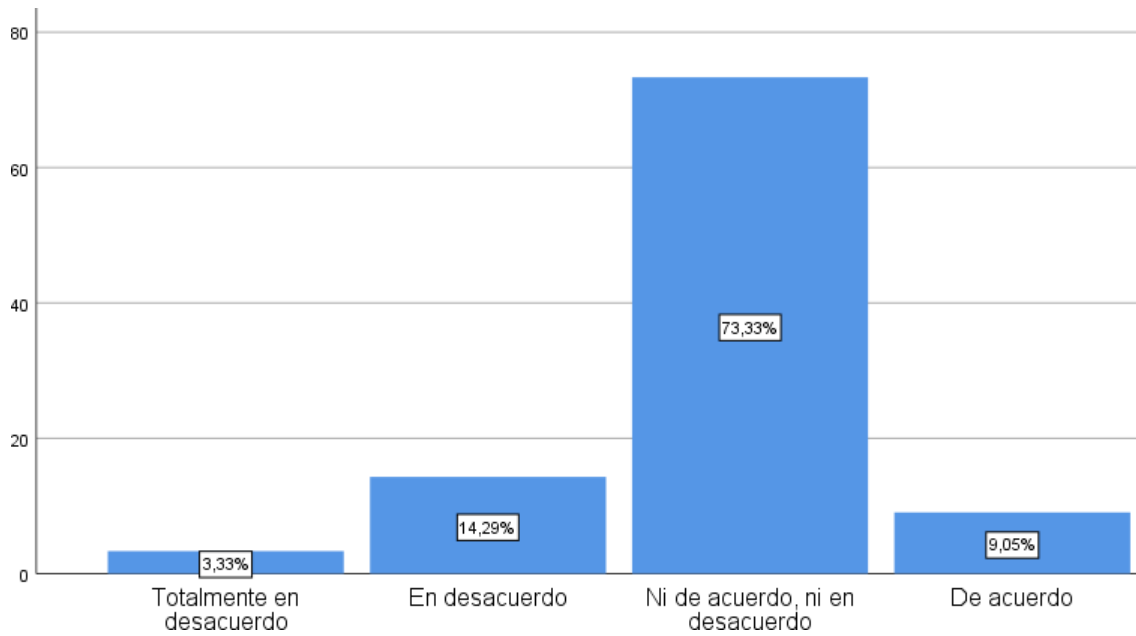
*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

**Figura****16**

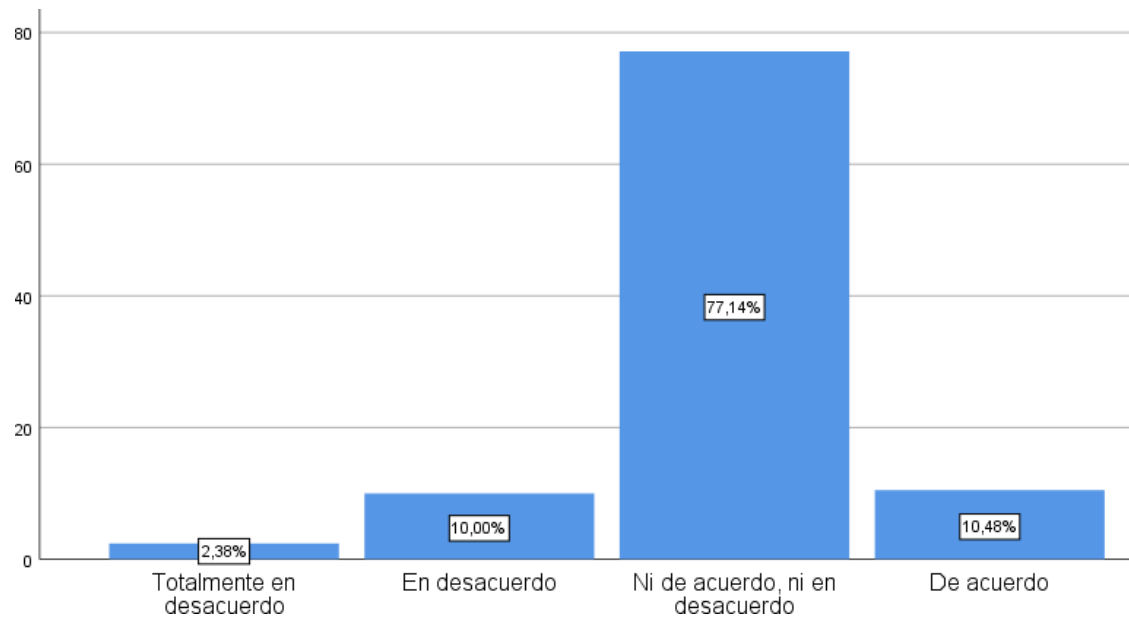
*Su predio presenta las características socioeconómicas*



*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

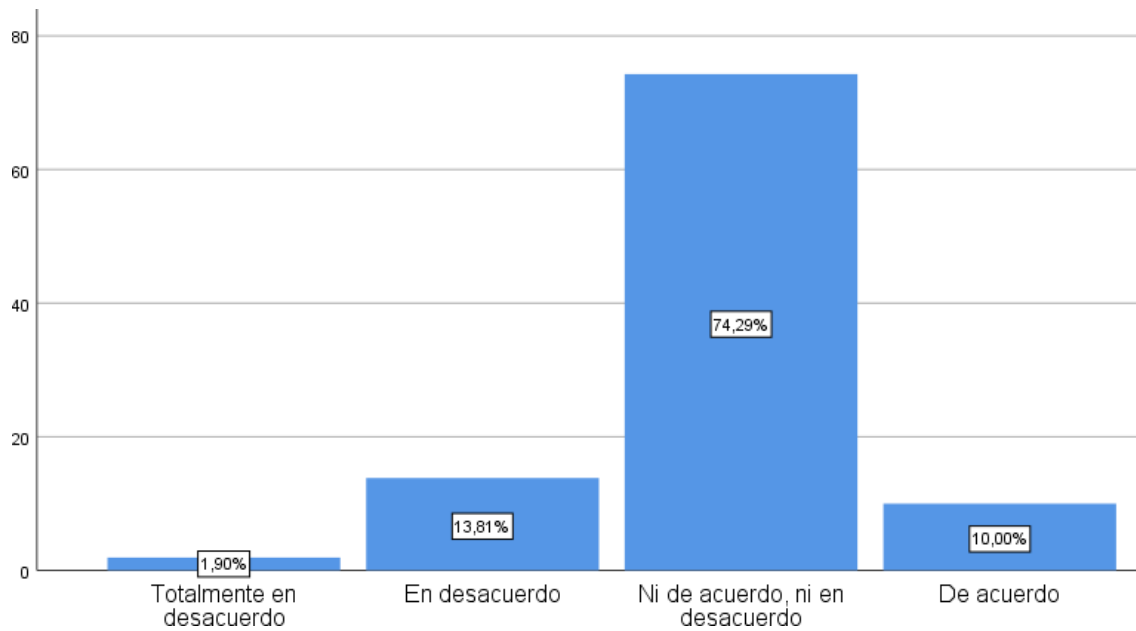
**Figura****17***Su predio presenta condiciones de hacinamiento**Nota:* Procesado en SPSS V 26.00**Figura****18***Su predio se encuentra en zona accesible**Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

*Su predio se ubica en zona comercial*



Nota: Procesado en SPSS V 26.00

*Las condiciones socioeconómicas permiten tener este tipo de predio*

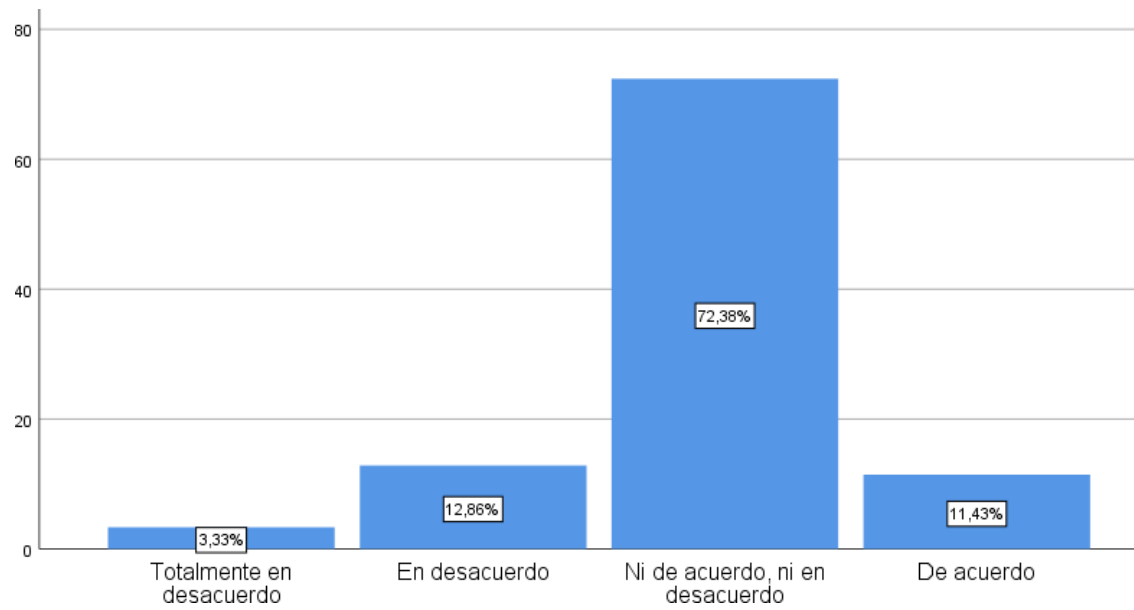


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

**Figura**

21

*Su predio sufre depreciación por la ubicación*

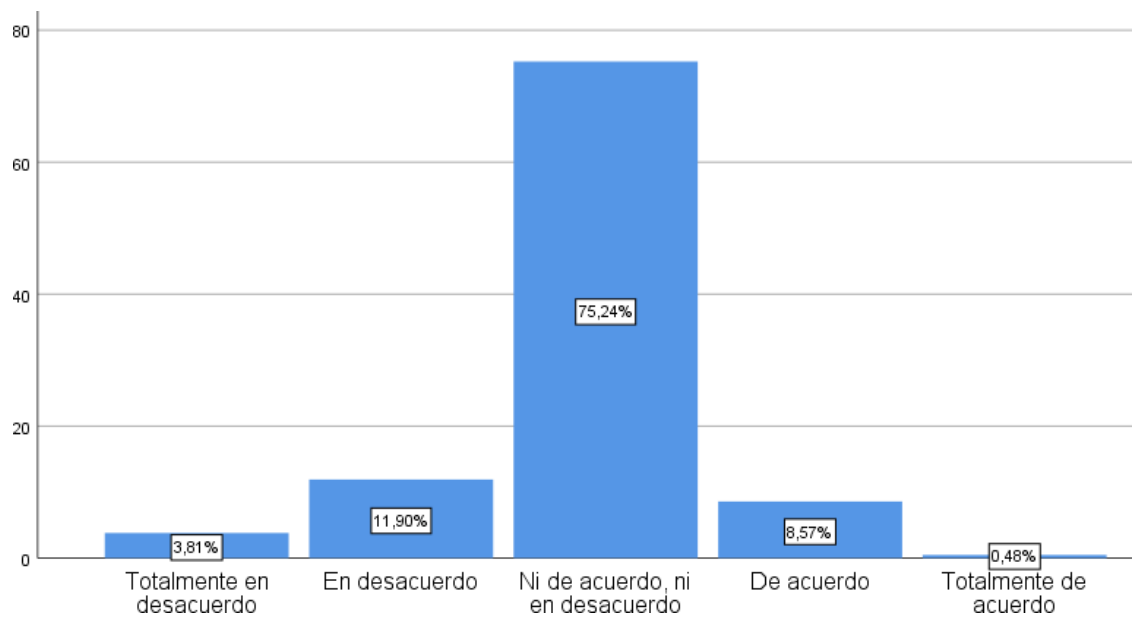


*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

**Figura**

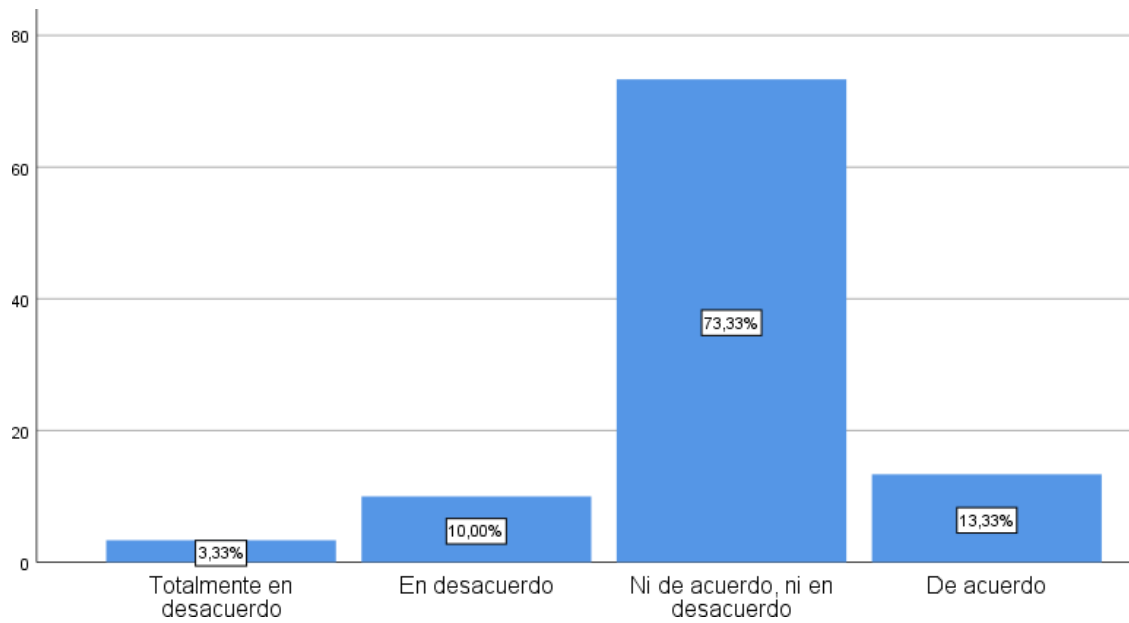
22

*Su predio presenta alto valor económico por la ubicación*



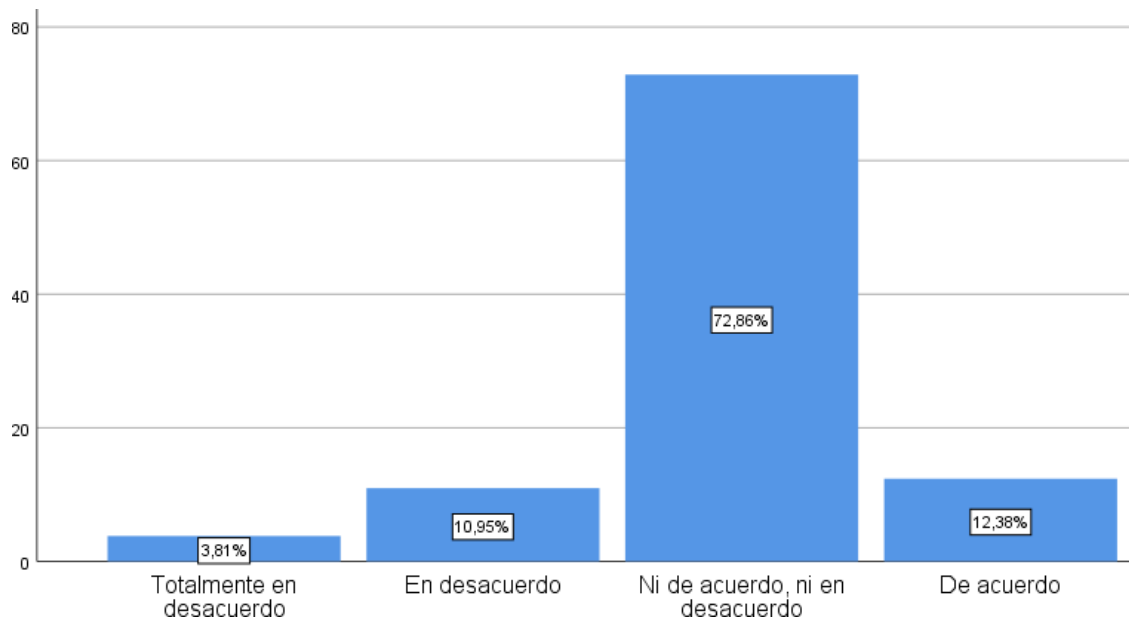
*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

*Su predio todavía no cuenta con documentación formal*



Nota: Procesado en SPSS V 26.00

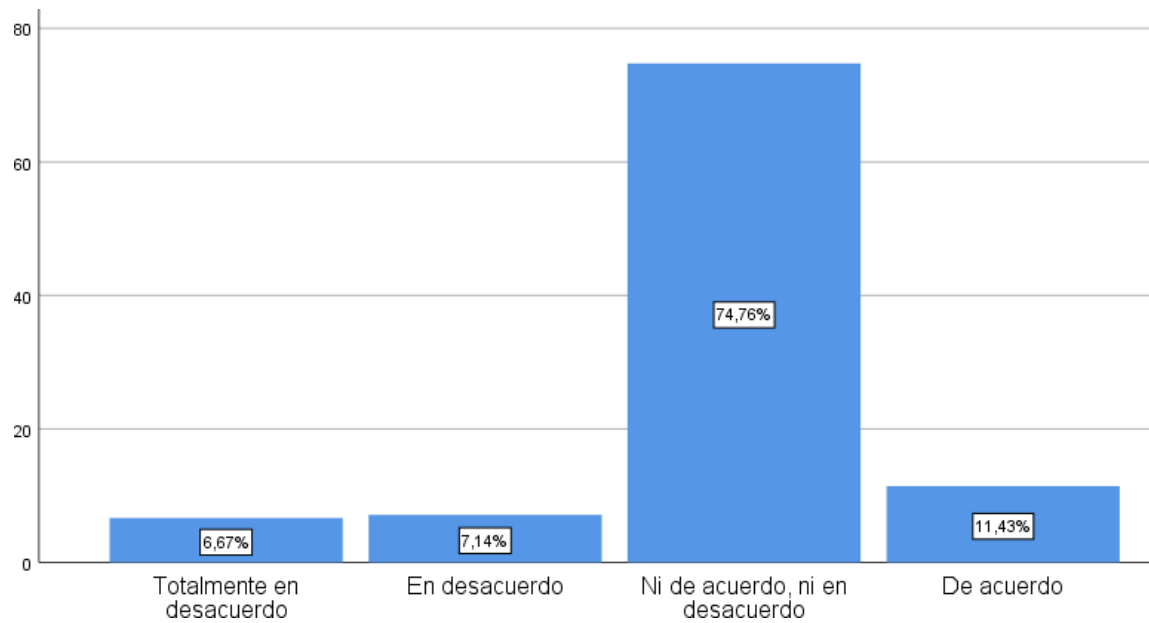
*Su predio presenta mayor valor económico por la mejora de servicios básicos*



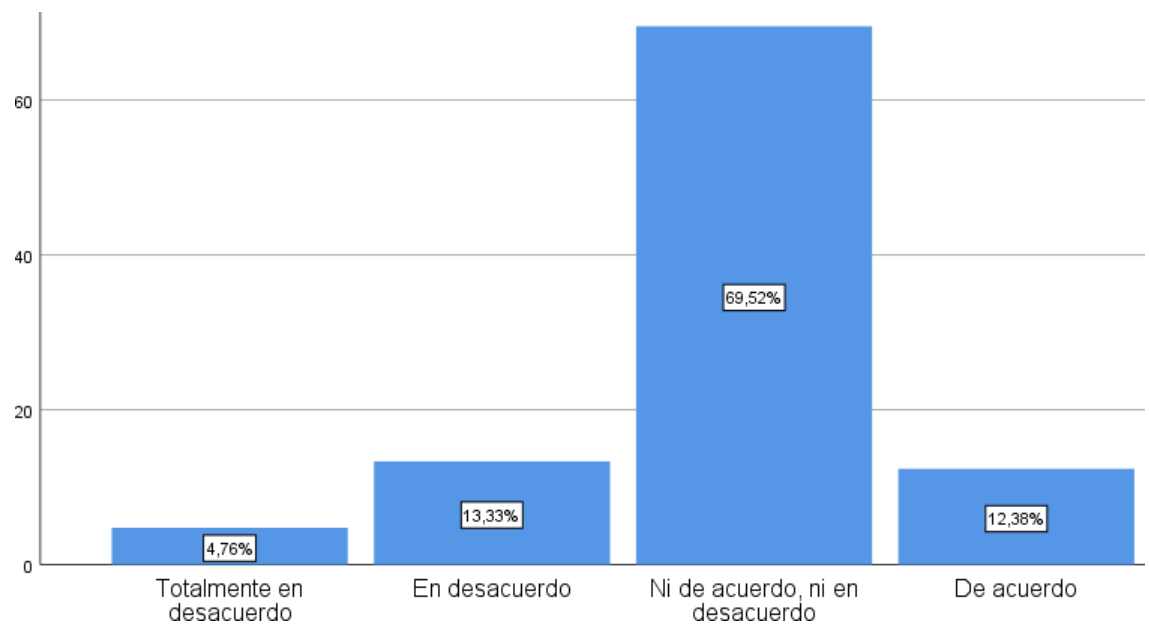
Nota: Procesado en SPSS V 26.00

**Figura**

25

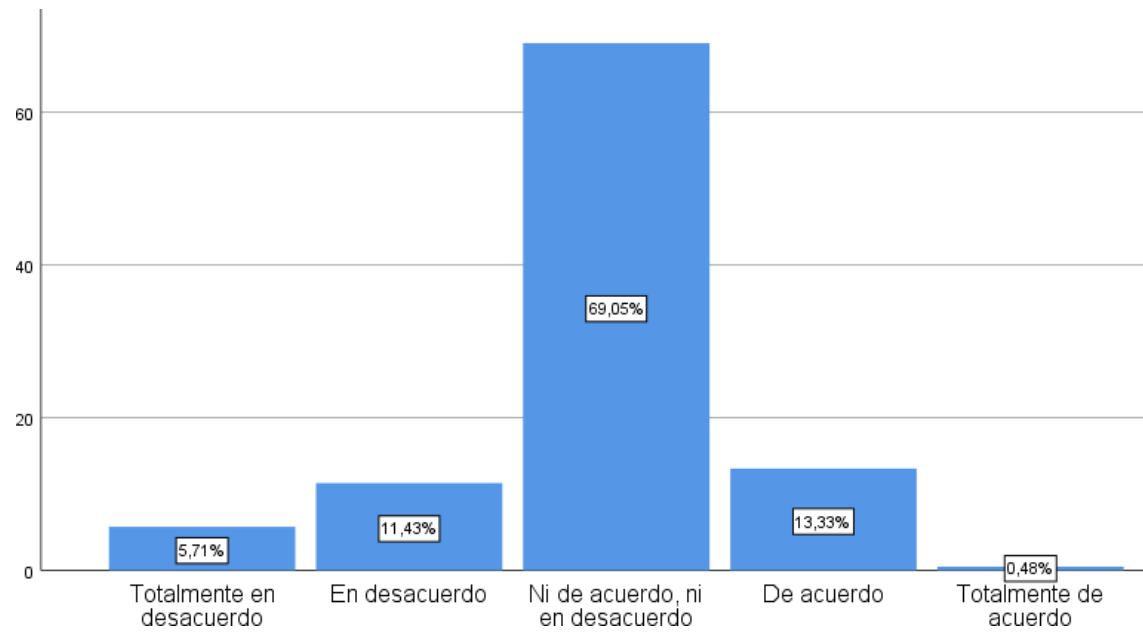
*Su predio está localizado en una ubicación estratégica que aumenta su valor económico**Nota:* Procesado en SPSS V 26.00**Figura**

26

*Su predio es de su propiedad**Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

**Figura**

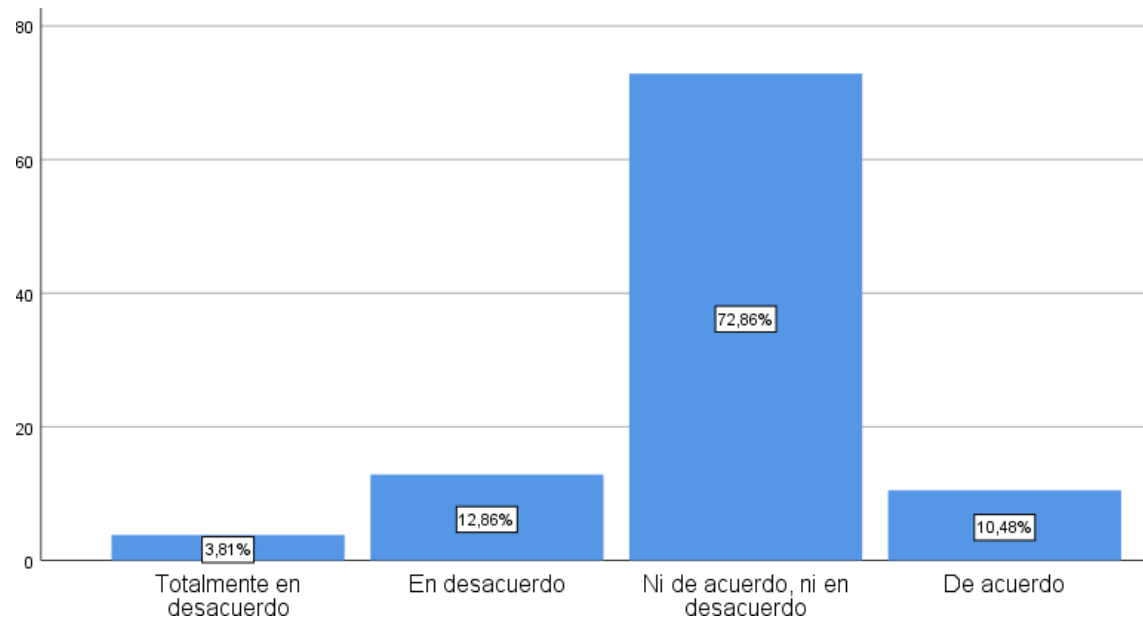
*Su predio cuenta con los papeles necesarios que evidencien su tenencia*



*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

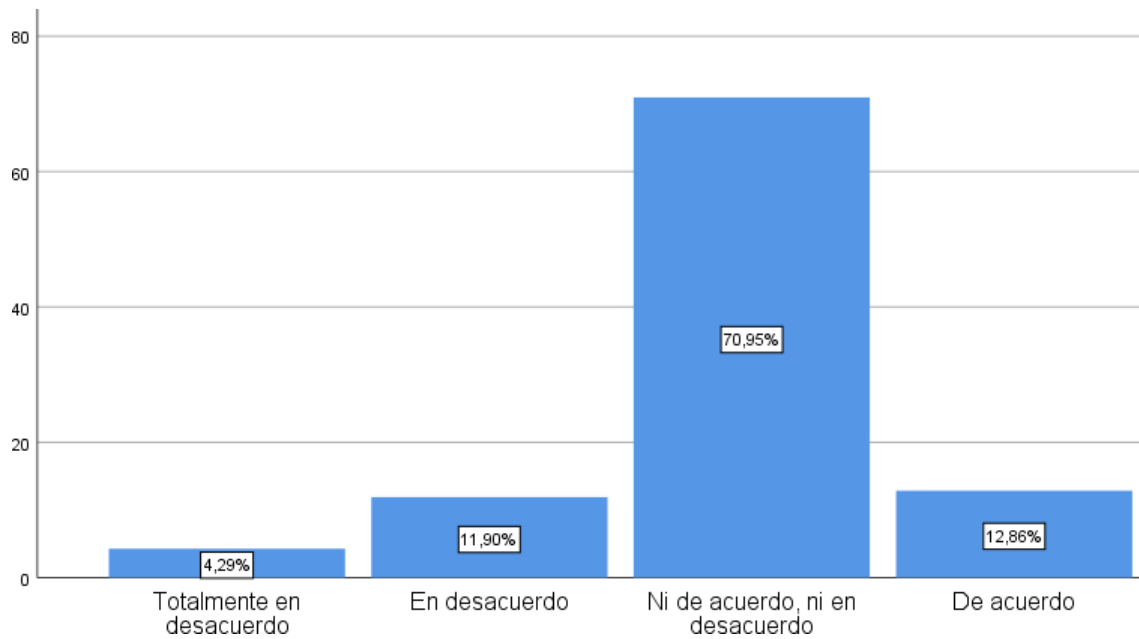
**Figura**

*Conoce los límites prediales del terreno*



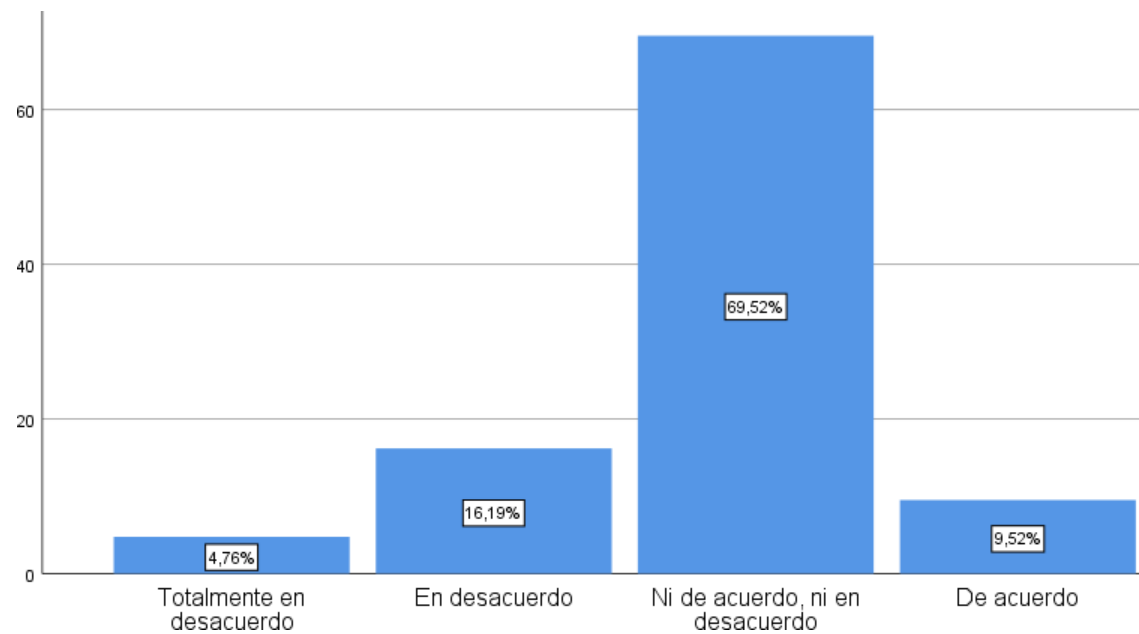
*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

*Tiene documentos legales que fundamenten su predio*



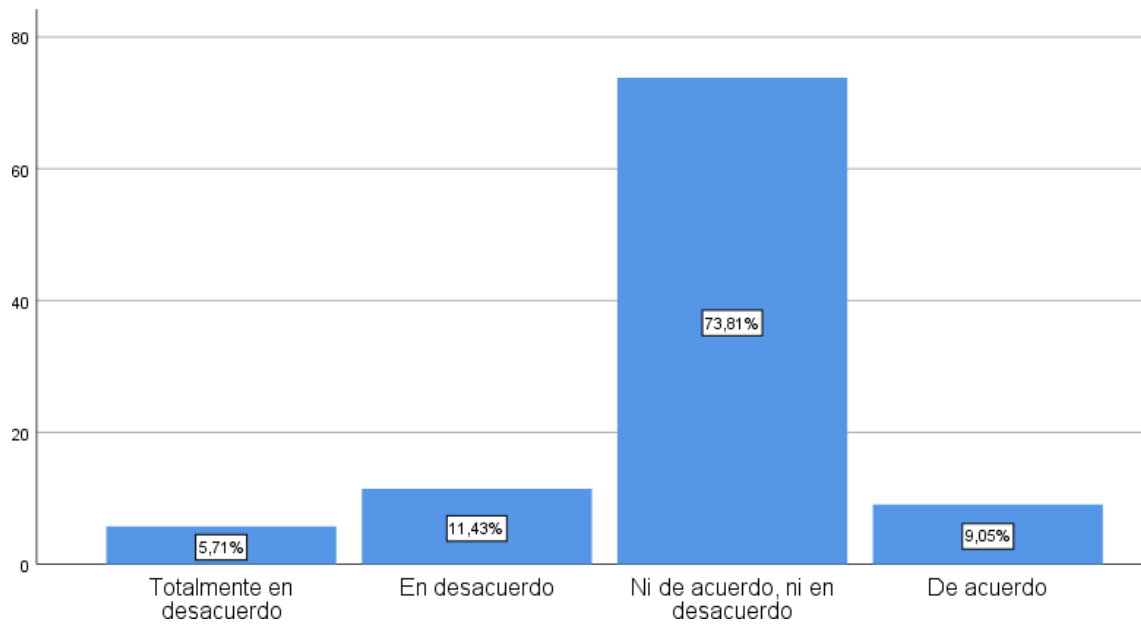
*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

*Su predio cuenta con los trámites legales en orden*



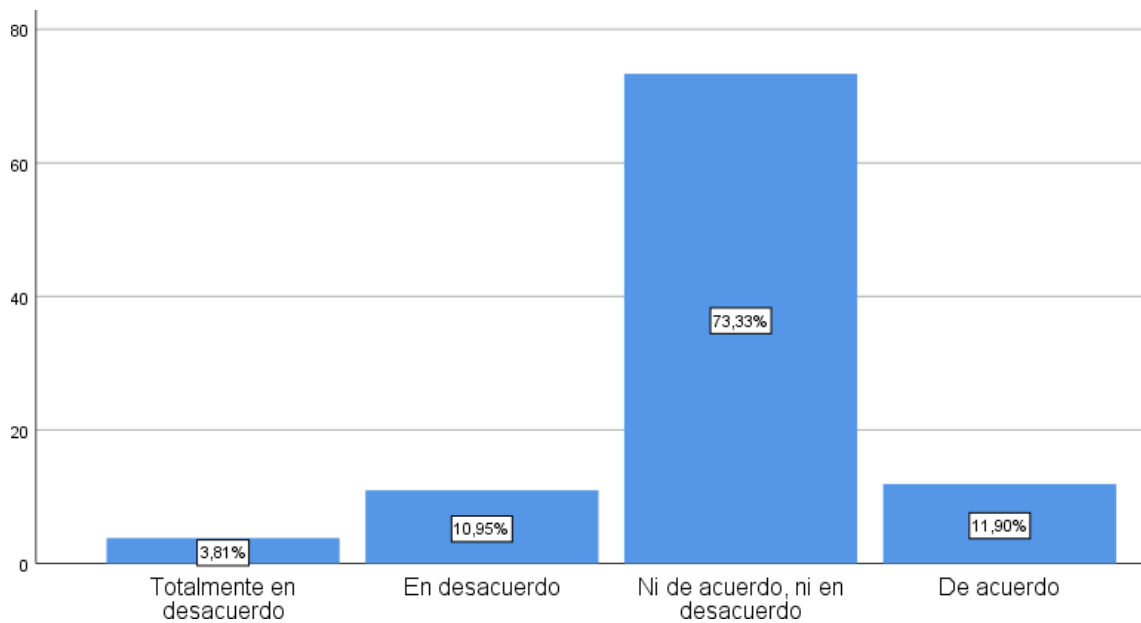
*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

*Tiene papeles que avalen las particularidades de su predio*



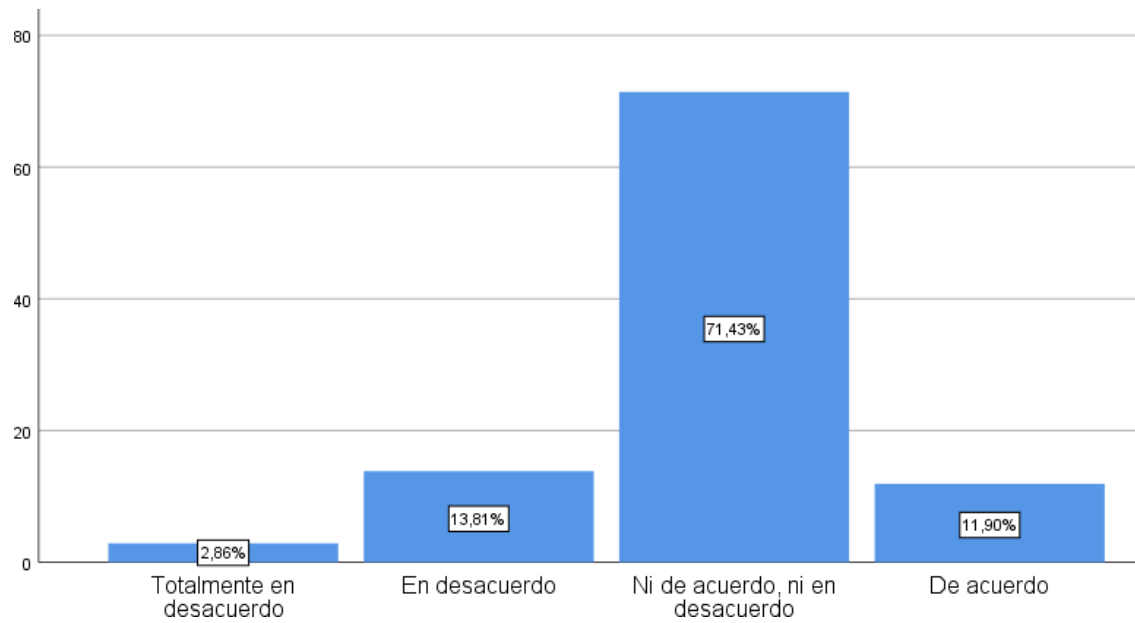
*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

*Tiene identificado las características de su predio (linderos, tamaños)*



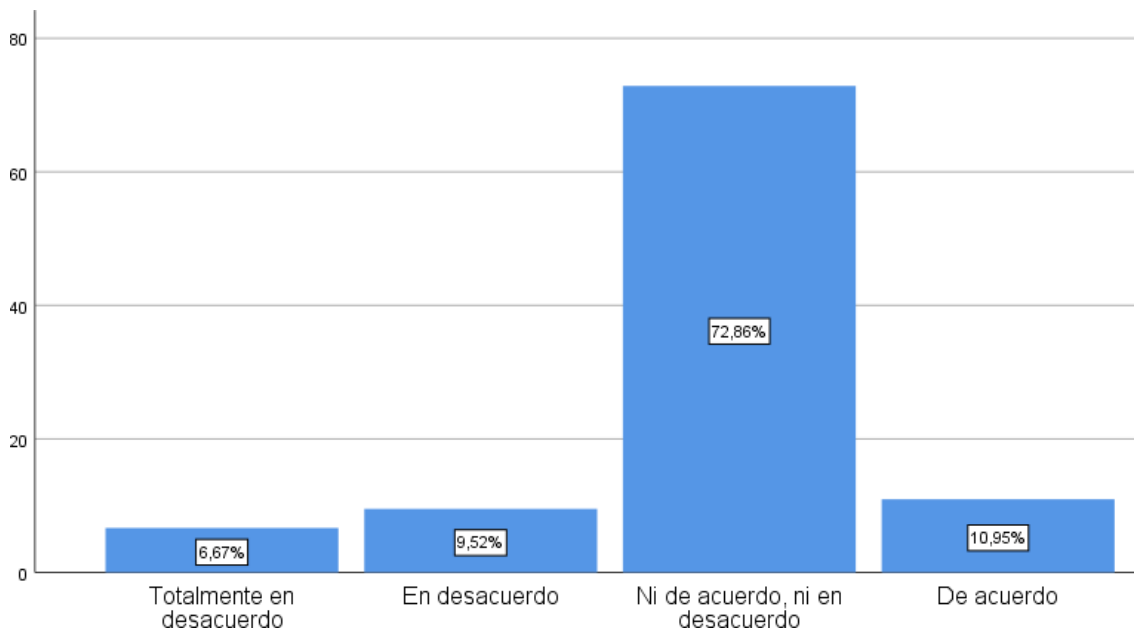
*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

Tiene identificado el estado de conservación de su predio



Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Paga impuestos acordes a la condición de su predio

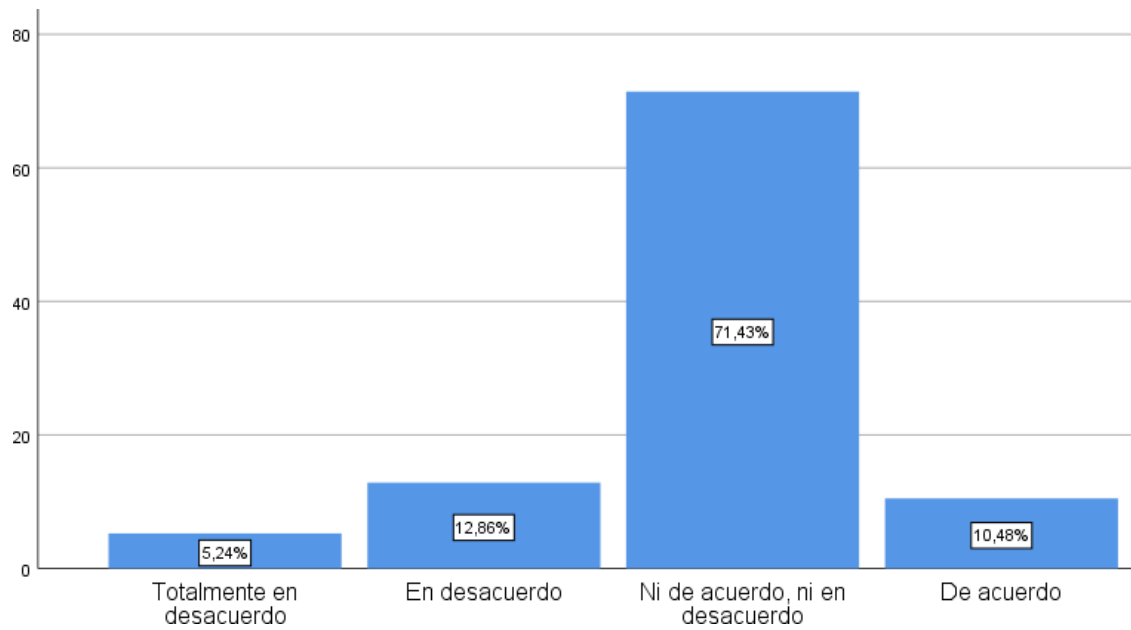


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

**Figura**

35

*Su predio se encuentra al día con los pagos de impuestos*

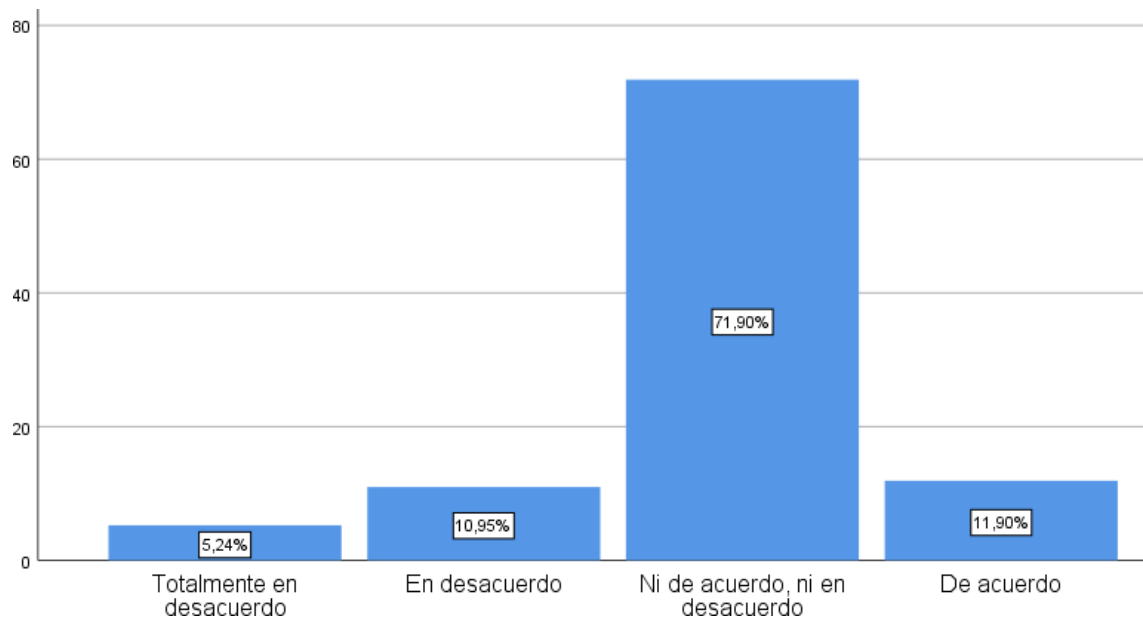


*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

**Figura**

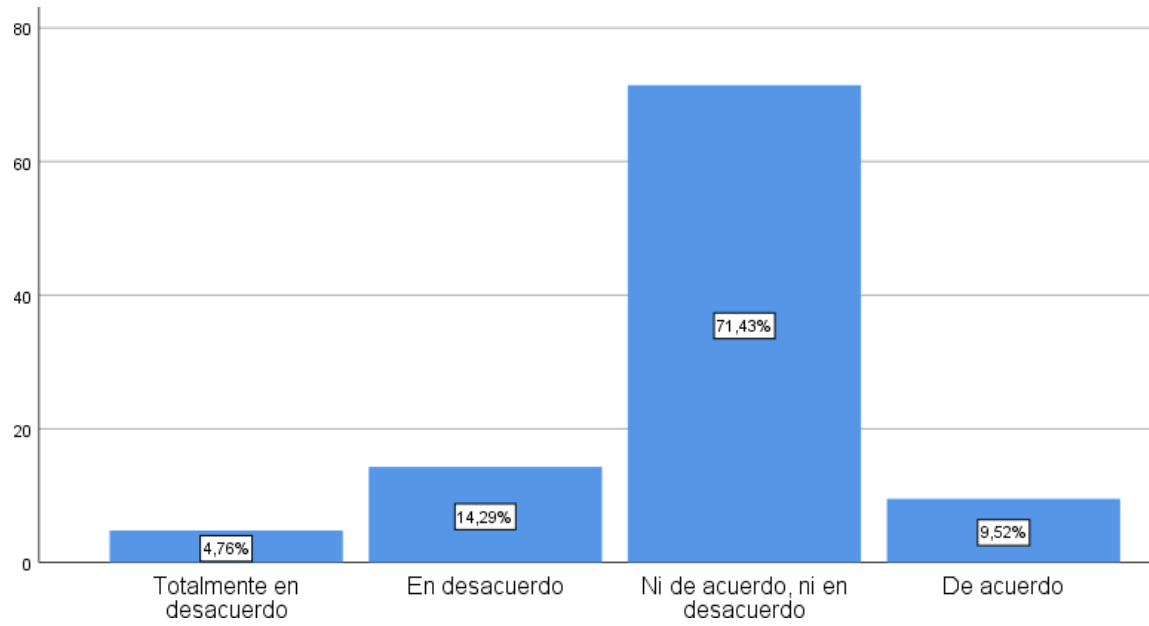
36

*Su propiedad cuenta con contrato de compra-venta firmado por autoridades locales*



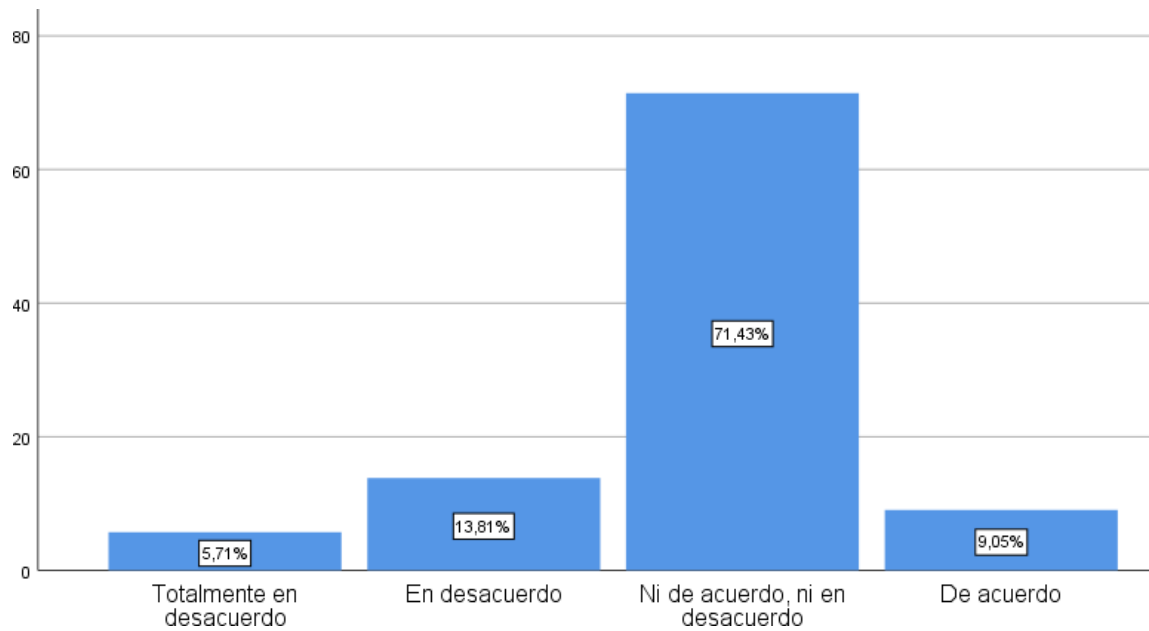
*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

*La propiedad tiene escritura pública legalizada por el notario*



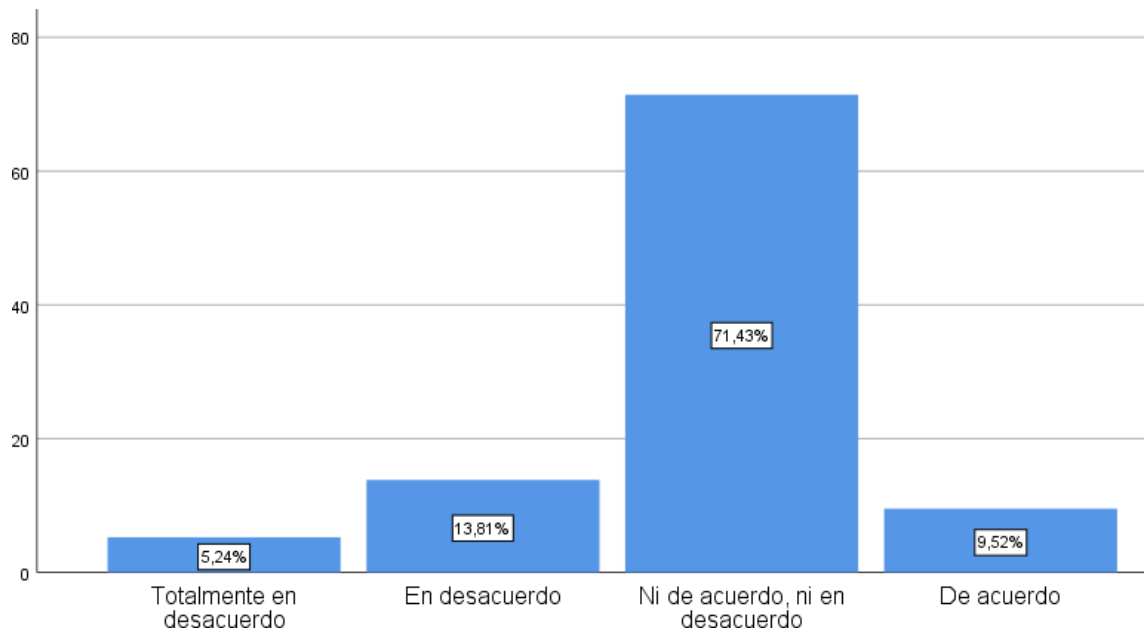
Nota: Procesado en SPSS V 26.00

*Tiene resolución de adjudicación de la propiedad*



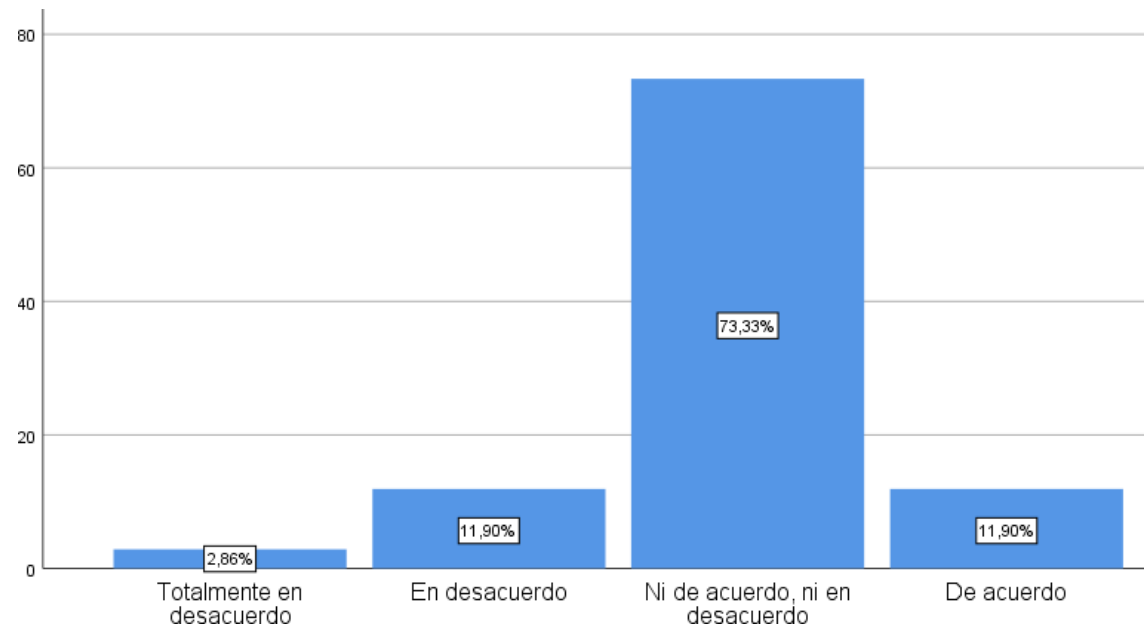
Nota: Procesado en SPSS V 26.00

*Cree que los documentos por la entidad son adecuados para la inscripción*



Nota: Procesado en SPSS V 26.00

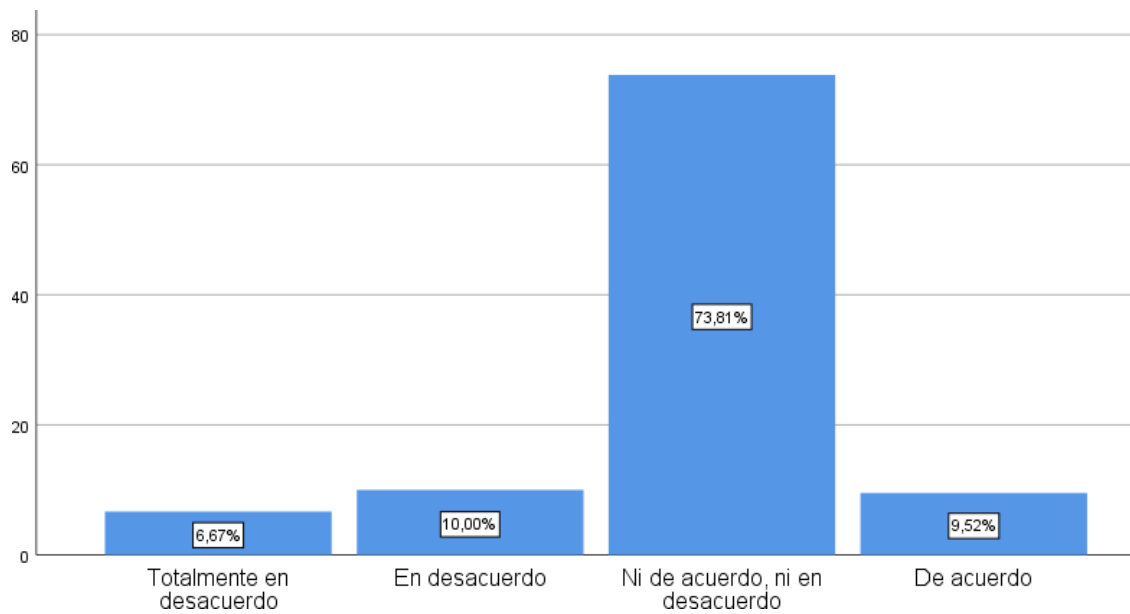
*El personal ofrece adecuada información respecto a los requisitos a presentar*



Nota: Procesado en SPSS V 26.00

**Figura****41**

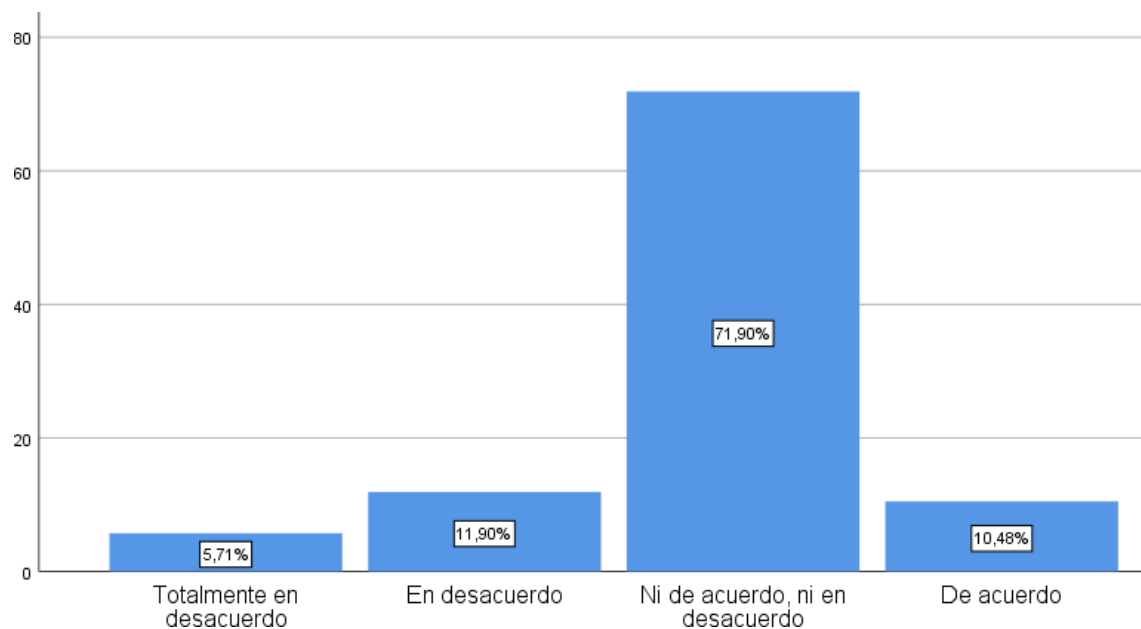
*Ha visualizado mejoras sobre el servicio que brinda la institución para la regularización de los predios*



*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

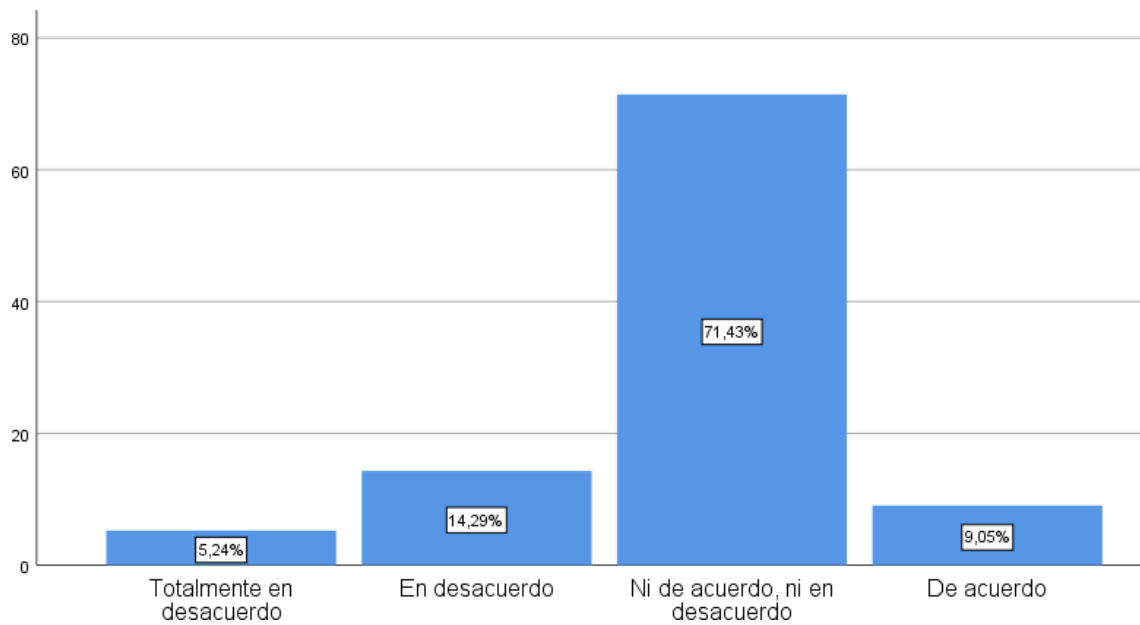
**Figura****42**

*Considera que la calidad de servicios informáticos en la entidad es buena*



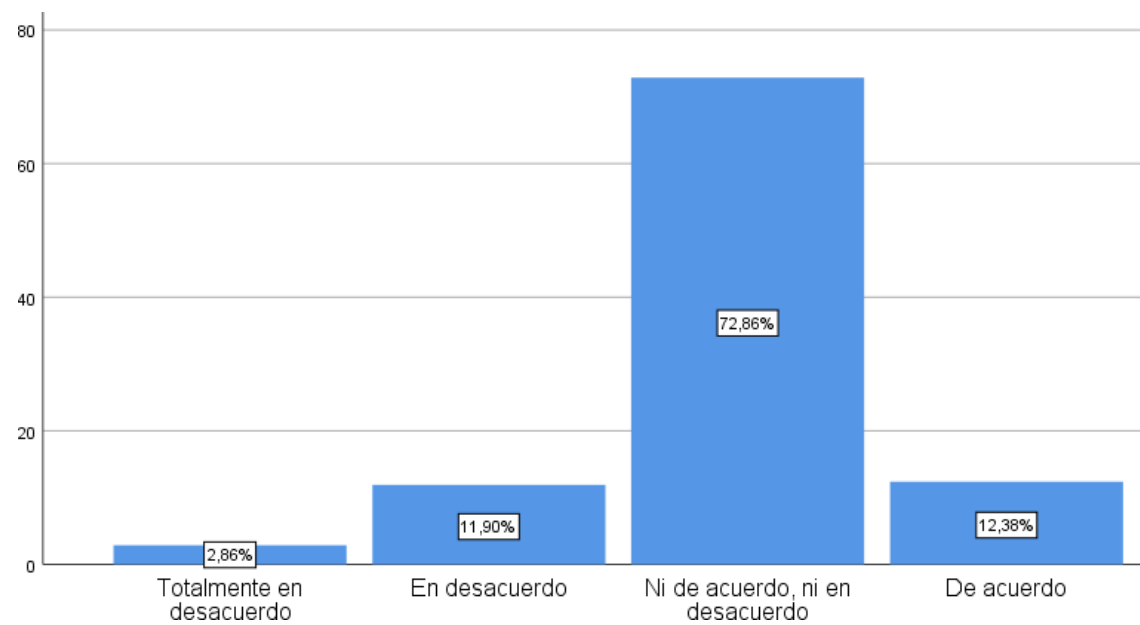
*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

*Se siente satisfecho (a) con el servicio de la institución para la regularización de los predios*



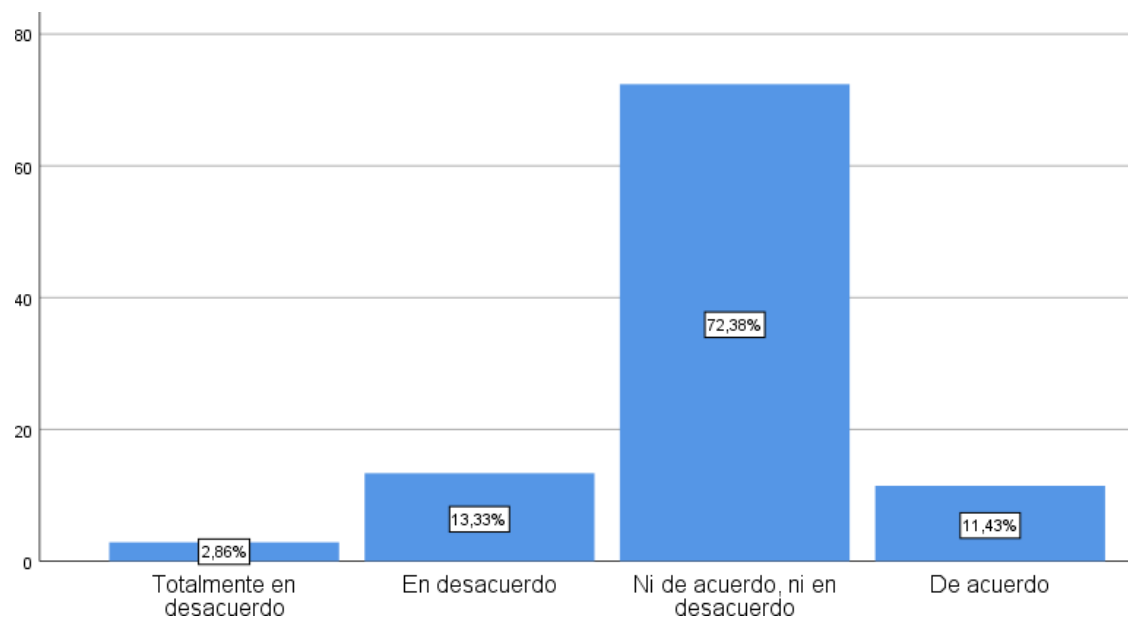
*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

*Los servicios de la institución para la regularización de los predios son adecuados*



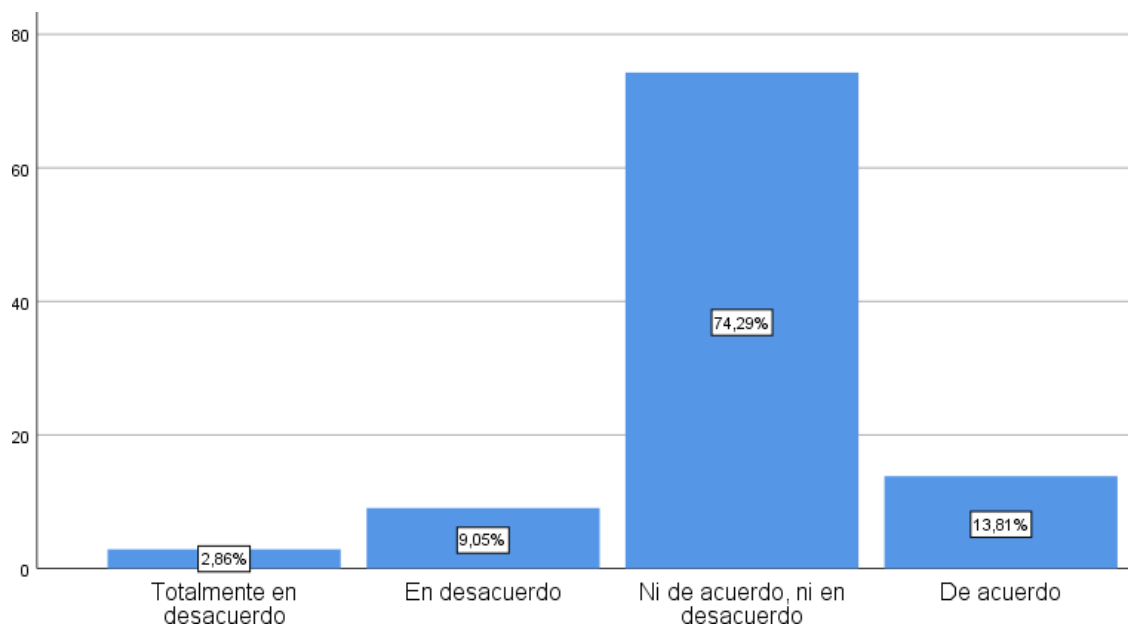
*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

*Considera adecuadas las coordinaciones con los responsables de la titulación de la propiedad*



*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

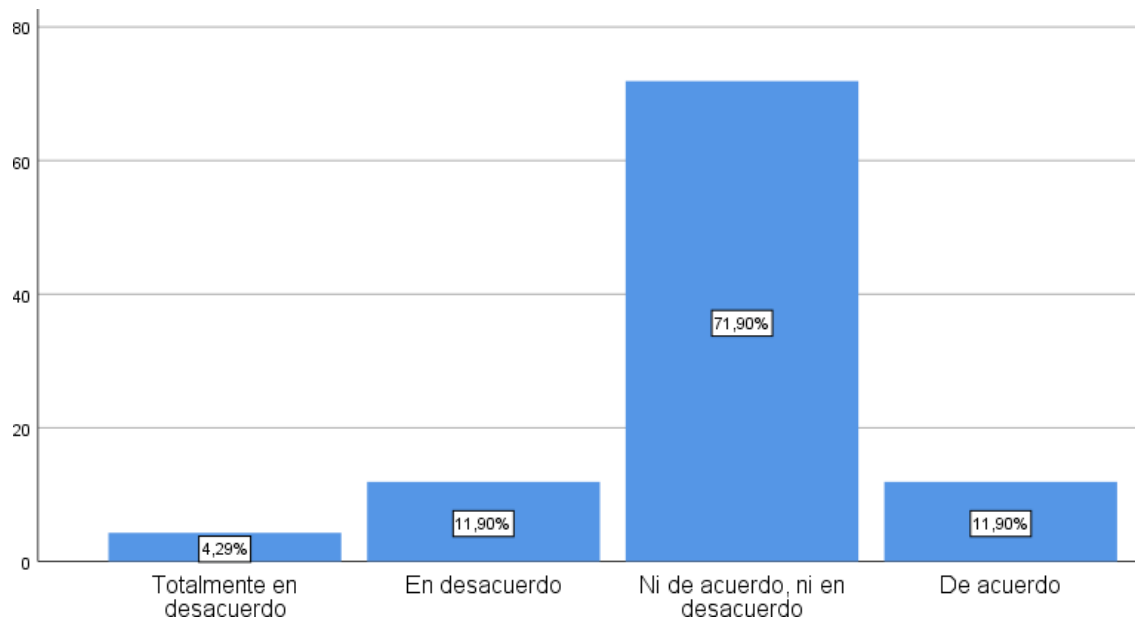
*Las intervenciones de la institución para la regularización de los predios son oportunas*



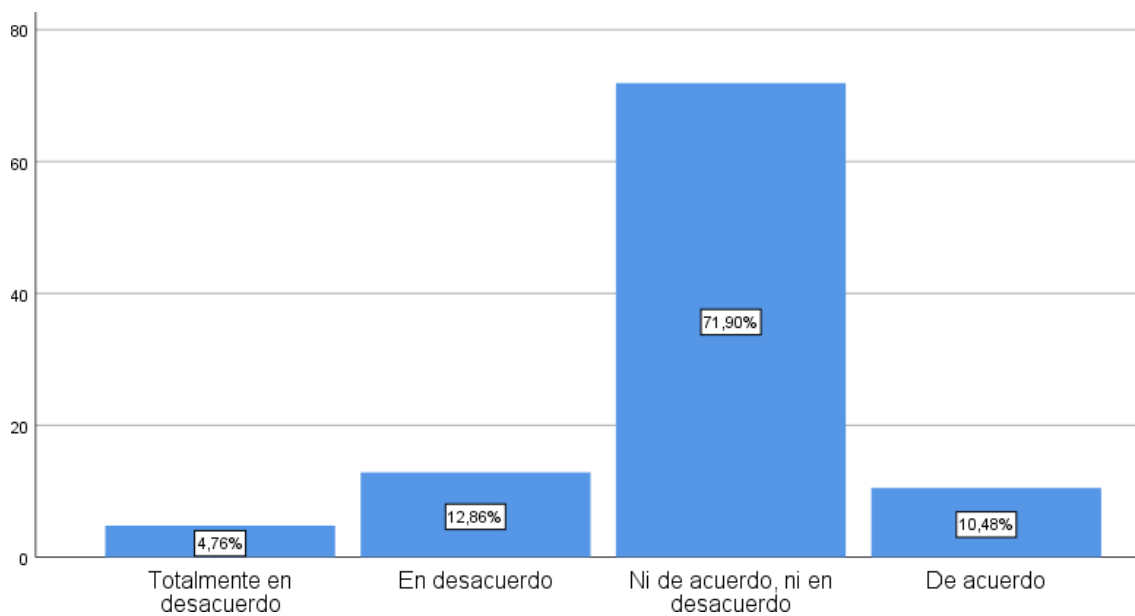
*Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

**Figura**

47

*Considera que en la zona las propiedades rurales presentan documentación formal**Nota:* Procesado en SPSS V 26.00**Figura**

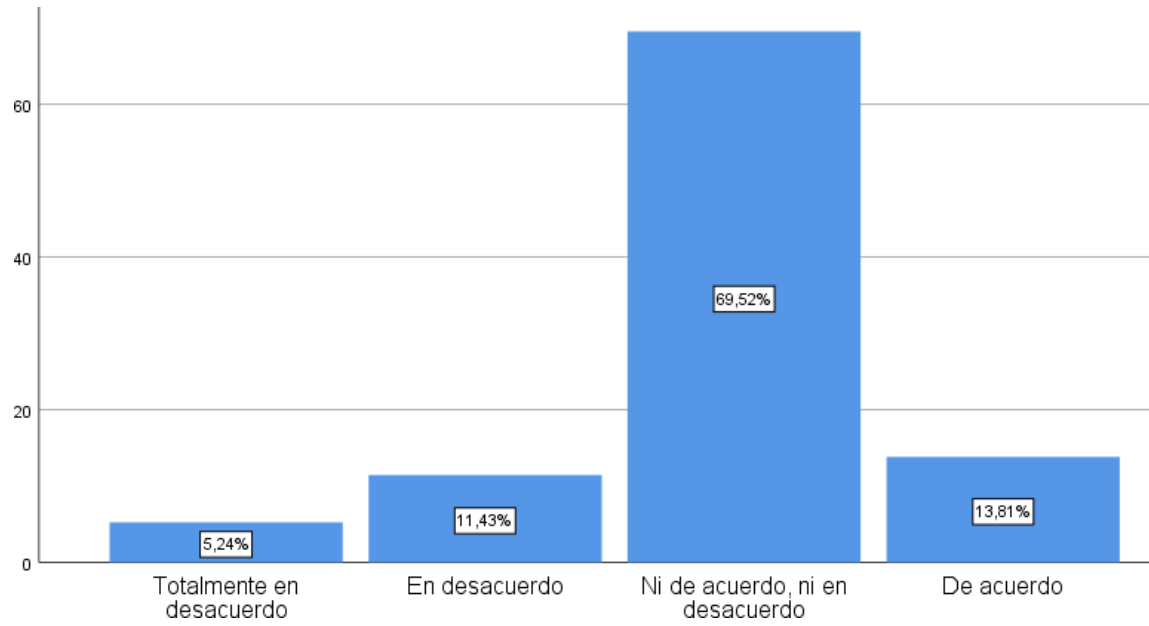
48

*La institución ofrece plazos posesorios para realizar los trámites formales**Nota:* Procesado en SPSS V 26.00

**Figura**

49

*Su propiedad presenta proceso judicial vigente*

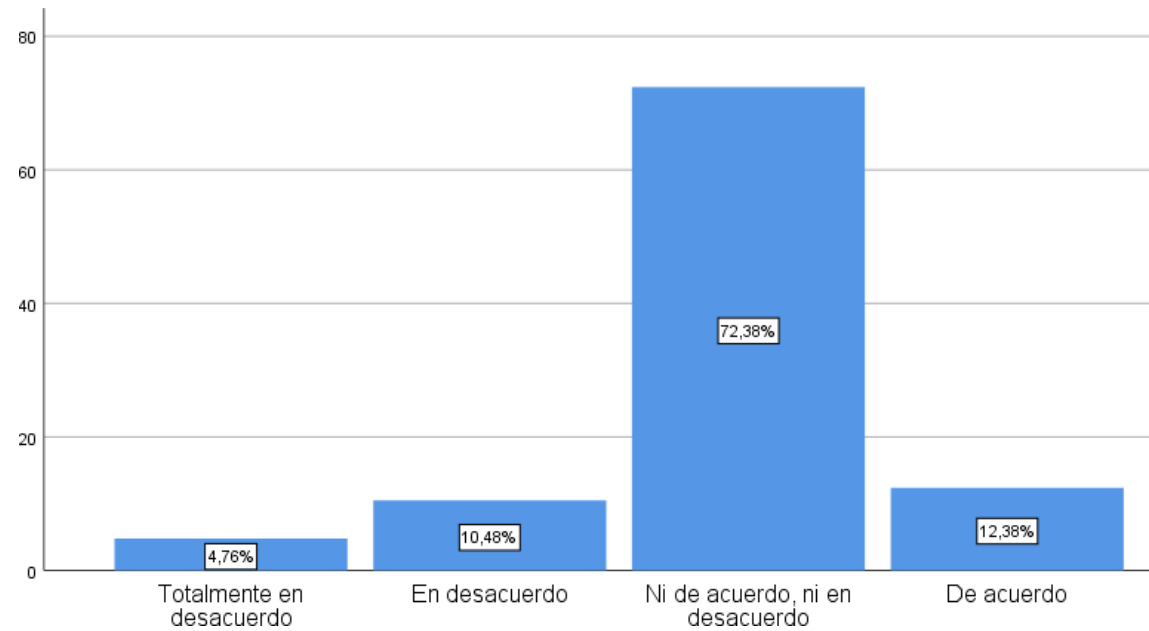


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

**Figura**

50

*Considera que dentro de sus propiedades hay conflictos de intereses*



Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Anexo 8 Fórmula para la determinación de la muestra

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

En donde:

N = tamaño de la población = 464

z = nivel de confianza = 95% = 1.96

p = probabilidad de éxito, o proporción esperada = 50%

q = probabilidad de fracaso = 50%

e = error máximo admisible = 5%

n = muestra = 210