



Inversión y arrendamiento de inmuebles en una entidad pública de servicios registrales, Caso: SUNARP Oficina Registral de Miraflores 2017.

**TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:**  
**Maestra en Gestión Pública**

**AUTOR:**

Br. Ynés Margarita Susano Aguirre

**ASESOR:**

Mgtr. Walter Manuel Vásquez Mondragón

**SECCIÓN:**

Ciencias Empresariales

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Control Administrativo

**PERÚ - 2017**

## Página del Jurado

---

Dr. Joaquín Vertiz Osores

Presidente

---

Dr. José Perales Vidarte

Secretario

---

Mg. Walter Manuel Vásquez Mondragón

Vocal



**Declaración jurada de autoría y autorización  
Para la publicación del artículo científico**

Yo, Ynés Margarita Susano Aguirre, identificada con DNI N° 08263735, estudiante del Programa de Maestría en Gestión Pública de la Escuela de Postgrado de la Universidad César Vallejo, con el artículo titulado “Inversión y arrendamiento de inmuebles en una entidad pública de servicios registrales, Caso: Sunarp Oficina Registral de Miraflores 2017”, declaro bajo juramento que:

- 1) El artículo pertenece a mi autoría, y no es compartida con coautores.
- 2) El artículo no ha sido plagiado ni total ni parcialmente.
- 3) El artículo no ha sido auto plagiado; es decir, no ha sido publicada ni presentada anteriormente para alguna revista.
- 4) De identificarse la falta de fraude (datos falsos), plagio (información sin citar a autores), auto plagio (presentar como nuevo algún trabajo de investigación propio que ya ha sido publicado), piratería (uso ilegal de información ajena) o falsificación (representar falsamente las ideas de otros), asumo las consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, sometiéndome a la normatividad vigente de la Universidad César Vallejo.
- 5) Si, el artículo fuese aprobado para su publicación en la Revista u otro documento de difusión, cedo mis derechos patrimoniales y autorizo a la Escuela de Postgrado, de la Universidad César Vallejo, la publicación y divulgación del documento en las condiciones, procedimientos y medios que disponga la Universidad.

Jesús María, 03 de junio 2017

---

Susano Aguirre Ynés Margarita

DNI: 08263735

### **Declaratoria de autenticidad**

Yo, Ynés Margarita Susano Aguirre, identificada con DNI N° 08263735, estudiante del Programa de Maestría en Gestión Pública de la Escuela de Postgrado de la Universidad César Vallejo, con el artículo titulado “Inversión y arrendamiento de inmuebles en una entidad pública de servicios registrales, Caso: Sunarp Oficina Registral de Miraflores 2017”, declaro bajo juramento que:

- 1) La tesis es de mi autoría.
- 2) He respetado las normas internacionales de citas y referencias para las fuentes consultadas. Por lo tanto, la tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
- 3) La tesis no ha sido plagiada; es decir, no ha sido publicada, ni presentada anteriormente para obtener pregrado académico o título profesional.
- 4) Los datos presentados en los resultados son reales, no son resultados duplicados, ni falsos, ni copiados; por lo tanto, los resultados que se presentan en mi tesis se constituirán en aportes a la realidad que ha sido investigada.

De identificarse la falta de fraude (datos falsos), plagio (información sin citar a autores), plagio (presentar como nuevo algún trabajo de investigación propio que ya ha sido publicado), piratería (uso ilegal de información) o falsificación (presentar las ideas de otros), asumo las consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, sometiéndome a la normatividad vigente de la Universidad César Vallejo.

Jesús María, 03 de Junio del 2017

---

Susano Aguirre Ynés Margarita

DNI: 08263735

**Dedicatoria:**

A DIOS... Me guiará por sendas de justicia por amor de su nombre... Salmo 23 de David.

A mis Padres: Aurelia Aguirre y Juan Susano, por su amor extraordinario y sacrificado

A mi esposo Rolando y a mis hijas Inés y Consuelo, por su perseverancia en lograr mis sueños, los amo.

A mis familiares y compañeros de la Sunarp

Con especial cariño.

**Agradecimientos:**

A la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Al personal docente y administrativo de la Escuela de Post Grado de la Universidad Cesar Vallejo. Al Magister Walter Manuel Vásquez Mondragón por los conocimientos transmitidos y por el apoyo brindado al presente trabajo de investigación.

## Presentación

Señores miembros del jurado:

En cumplimiento del Reglamento y la normatividad vigente de la Escuela de Postgrado de la Universidad “Cesar Vallejo”, con la finalidad de optar el grado académico de Magister en Gestión Pública, se presenta la tesis cuyo título es “Inversión y arrendamiento de inmuebles en una entidad pública de servicios registrales, Caso: Sunarp oficina registral de Miraflores 2017 que son descritos en los capítulos pertinentes del esquema de acuerdo al protocolo. La tesis consta de los siguientes capítulos:

Capítulo I, se detalla los antecedentes, el Marco Teórico Referencial, el Marco Espacial, Marco Temporal, Contextualización;

Capítulo II, se considera la Aproximación Temática, la Formulación del Problema de Investigación, justificación, Relevancia, Contribución, Objetivos;

Capítulo III, se tiene la Metodología, Escenario de Estudio, Caracterización de sujetos, Procedimientos metodológicos, Técnicas e instrumentos de recolección de datos, Tratamiento de la información, mapamiento, Rigor Científico; Capítulo IV, se describen los resultados; Capítulo V, se desarrolla la Discusión; VI, Conclusiones; Capítulo VII, Recomendaciones; Capítulo VIII, Referencias bibliotecas; Capítulo IX, Apéndice de A hasta F y otras evidencias.

Esperando que ustedes otorguen la aprobación del estudio realizado con mucho esfuerzo, dedicación e investigación llegando a la meta esperada con los resultados obtenidos en el proceso, siendo determinante para obtener el grado académico de Maestría en Gestión Pública.

**El autor**

## TABLA DE CONTENIDO

### CARATULA

### PAGINAS PRLIMINARES

Página del jurado	ii
Declaratoria Jurada de autoría	iii
Declaratoria Jurada de Autenticidad	iv
Dedicatoria	v
Agradecimiento	vi
Presentación	vii
Tabla de contenido	viii
Resumen	x
Abstract	xi

### I. INTRODUCCION

1.1. Antecedentes	13
1.2. Marco Teórico	15
1.3. Marco Espacial	19
1.4. Marco Temporal	20
1.5. Contextualización histórica, Política, Cultural, Social.	
Supuestos teóricos	26
1.6. Base legal	27
1.7. Supuestos teóricos	33

### II. PROBLEMA DE INVESTIGACION

2.1. Aproximación temática	36
2.2. Formulación del problema de investigación	36
2.3. Justificación	37
2.4. Relevancia	37
2.5. Contribución	38
2.6. Objetivos	38

### **III. MARCO METODOLOGICO**

3.1. Metodología	41
3.2. Tipo de estudio	41
3.3. Diseño	41
3.4. Escenario de estudio	41
3.5. Caracterización de sujetos	42
3.6. Trayectoria metodológica	42
3.7. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	43
3.8. Tratamiento de la información	43
3.9. Mapamiento	43
3.10. Rigor científico	44

### **IV. RESULTADOS**

4.1. Análisis e interpretación de datos cualitativos: entrevistas, notas de campo, diario del investigador.	47
--	----

### **V. DISCUSIÓN**

### **VI. CONCLUSIONES**

### **VII. RECOMENDACIONES**

### **VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS**

### **IX . APENDICE**

A. Matriz de consistencia	69
B. Guion de categorización	70
C. Transcripción de entrevistas	73
D. Guía de entrevista	77
E. Formato de validación de instrumento	81
F. Otras evidencias	87

## RESUMEN

El presente estudio nace de la preocupación de las formas en que una institución pública que ofrece publicidad registral e inscripción de títulos de propiedad en oficinas registrales que son arrendadas específicamente para brindar este servicio, no tiene las condiciones que favorecen a la propia institución, trabajadores y al público usuario; por tanto el objetivo general fue analizar cuáles eran los efectos en la inversión y arrendamiento de inmuebles en una entidad pública de servicios registrales caso: Sunarp, Oficina de Miraflores 2017.

**Palabras claves:** inversión, adquisición de inmuebles, gestión, arrendamiento, arrendamiento de inmuebles, costos y gastos, beneficios.



## ABSTRACT

The present study arises from the concern of the ways in which a public institution that offers publicity registration and inscription of titles of property in registry offices that are leased specifically to provide this service, does not have the conditions that favor the own institution, workers and To the public user; Therefore the general objective was to analyze the effects on the investment and lease of real estate in a public entity of registry services case: SUNARP office of Miraflores2017,

**Key words:** investment, acquisition of real estate, management, landlord, real estate lease, costs and expenses, benefits.

## I. INTRODUCCIÓN

## 1.1 Antecedentes

### A nivel Internacional

Hernández (2011) manifiesta que el crecimiento económico, también depende de la administración pública eficiente que contribuye y canaliza los recursos fiscales hacia el desarrollo de las actividades productivas del país. Manifiesta en su trabajo que, los bienes y servicios públicos requieren de una mayor adecuación a las necesidades de producción y solicitudes de la ciudadanía y que redunde en una mejor calidad de dichos bienes y servicios. Debe considerarse que en una economía que no cuenta con una adecuada infraestructura, sea social o económica, debe contar con mayor presupuesto a fin de atender estos problemas.

Castro (2015) para optar el grado Magister en la Universidad de Chile, manifiesta la necesidad de analizar cuales con los efectos que la inversión pública en el área productiva y asimismo ver la importancia de la inversión pública y estar ser dirigidas en sectores donde puedan desarrollarse el capital humano a fin de mejorar el estado de la zona. Esta tesis coadyuva en señalar la importancia del desarrollo económico regional, siendo la SUNARP una entidad ejecutora de los recursos del estado.

Según a la revista especializada en el mercado inmobiliario manifiestan que las políticas de alquileres que aplican las instituciones públicas no han logrado alcanzar sus planes de reducción de gasto de alquileres de edificios en mano del sector inmobiliario privado. En ella se mencionan una solución a largo plazo el cual es la construcción de una ciudad que reúna alrededor de 14 instituciones públicas más demandadas el cual ahorraría una cantidad bastante fuerte de fondos. En resultado estas instituciones del sector público podrán contar con instalaciones propias y así evitarán que los recursos públicos sean utilizados en el pago de alquileres tal como lo explico Luis Fallas Calderón el viceministro de Planificación Nacional y Política Económica. En este artículo se describe el caso de la Hacienda, que viene a ser una entidad encargada de aplicar la política fiscal, en el cual se ha

examinado que de haber trasladado este Ministerio de Hacienda a un edificio nuevo y propio, los ahorros serían aproximadamente de 14 millones de dólares, eso es después de la eliminación de algunos contratos de seguridad, mantenimiento y limpieza que tiene distribuidos en 14 edificios, es lo que confirma José Francisco Pacheco, viceministro de Egresos del Ministerio de Hacienda. Revista especializada de Inversión Inmobiliaria (2016).

Atilef (2014) realizó un estudio de investigación sobre la efectividad de un programa de acreditación de los servicios municipales para lograr el grado de magíster en gestión y políticas públicas de la universidad de Chile. En ella trata de demostrar la importancia de la modernización de la infraestructura a fin de ofrecer servicios de calidad al ciudadano tomando en referencia además los servicios básicos como luz y agua, servicios de telefonía básica y de internet y otros.

Arroyave (2011) en cuanto a la especialización en Mercadeo Inmobiliario, Universidad EAFIT, el trabajo de investigación sobre las Necesidades del sector inmobiliario en la ciudad de Medellín y municipios cercanos se realiza en el marco de la tesis de la Maestría en Administración; de la Universidad de Antioquia Universidad Pontificia Bolivariana.

Hernández (2010) trata de realizar un aporte mediante el análisis sobre la relación política fiscal y tasa de crecimiento económico, desarrollando un modelo económico referido a los consumidores y el consumo, tanto privado como público.

### **A nivel nacional**

Campos (2003), En un trabajo de tesis sobre procesos de Control Interno realiza una descripción referida al proceso, procedimientos, técnicas y prácticas del control previo concurrente, del mismo modo realiza el planteamiento de la problemática y dificultades en las instituciones, básicamente el departamento de ejecución presupuestal de una entidad del estado. Llegando a la conclusión, que el control interno es fundamental porque juega un rol importante la calidad del factor humano, facilitaría la eficiencia, efectividad de las transacciones institucionales.

Prieto (2013) en su tesis referida a los elementos de implementación de la política de una atención de calidad al ciudadano; sostiene que el Estado tener en cuenta los diferentes servicios que le ofrece, considerando muy importante la calidad, el tiempo de respuesta en la atención, costo y trato merecido, entre otros. También se enfatizó la necesidad de tener en consideración la Nueva Administración Pública, como parte importante de la modernización del Estado.

Pérez (2007) presentó el estudio sobre el control en la gestión pública, planteó una problemática relacionada con las instituciones de enseñanza universitaria pública, encargados de la gestión de los servicios educativos. Lo cual es importante la disposición de recursos posibles como el de personal, infraestructura y financieros siguiendo las pautas legales al respecto. Una de las conclusiones de esta tesis es la existencia de una reducida articulación en cuanto al control y la gestión, debido a la carencia de efectividad en las operaciones, falta de fiabilidad de la información administrativa, financiera y económica, además del no cumplimiento de leyes y normas aplicables al sector público.

Carranza (2012) realizó un estudio sobre edificio sustentable, tesis para optar al grado de magister en la universidad Politécnica de Madrid y Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima 2012, planteando que el mercado inmobiliario en Lima, que en un comienzo empezara en San Isidro distrito de Lima, se ha extendido a otros lugares como Santiago de Surco y Miraflores, aun teniendo en consideración que en cada momento se viene incrementando la demanda de la misma.

## **1.2 Marco teórico referencial**

### **Inversión Pública**

Se denomina inversión pública a toda aquella entrega de dinero o recursos a fin de poder mejorar, aumentar o sustituir toda la capacidad de uso público. Es por ello que se presenta como una alternativa a fin de dar solución a algunos problemas de la sociedad. Es importante distinguir entre gasto público productivo y no productivo como lo proponía Arrow y Kurz, esto a fin de poder hacer uso sostenible y

responsable de la misma.

Posteriormente aparece la teoría del crecimiento endógeno propuesto por Romer (1986), y Lucas (1988), el mismo que trata del ensayo de algunos modelos en los tendría en cuenta el gasto público y la tasa de crecimiento a largo plazo. De ello mencionado, Barro (1990), de acuerdo a lo propuesto por Aschauer (1989), hace aparecer el concepto de gasto productivo como una actividad que efectúa el sector público desarrollando obras de infraestructura económica y que, a la postre va a producir consecuencias en la producción de la misma o en la etapa de proceso de los factores de la producción, con la salvedad de que dicha acción forma parte de la producción privada. Además, estos últimos manifiestan que todo el gasto público desarrollado dentro de la actividad de la misma producción es beneficios, encontrando datos prácticos para una relación positiva entre la inversión del Estado y el crecimiento del producto.

Devarajan y Zou (1994) manifiesta que la actividad de inversión del Estado se contradice con la actividad privada en cuanto a la inversión, impidiendo mejorar y su consecuente crecimiento. Aun así, indican que las consecuencias negativas, de la inversión del Estado, tiene que ver con la forma en que se realice dicho gasto y de la estructura del sistema financiero.

La propuesta de la inversión del Estado o del gasto público productivo, es posible mientras que las inversiones en infraestructura económica y/o social permitan la implantación y realización de los planes de inversión de los agentes privados, impidiendo algunos costos y barreras de transacciones y de capacitación y educación.

Del mismo modo, la inversión que realiza el Estado tiene repercusión no directa en la aparición y constitución de la inversión privada y, por tanto, en el progreso económico, pero no únicamente en el incremento de la demanda agregada en bienes y servicios producidos por el sector privado, sino además por la influencia en los beneficios posteriores y en las expectativas de las actividades de los inversionistas privados.

A ello, considerando dichas manifestaciones, se puede decir que la inversión del Estado en cuanto a infraestructura económica y social, produce aumentos en la actividad productiva general de los factores en general y en la productividad laboral en particular, permitiendo un ingente e importante capital social a disposición de cualquier agente productivo como bien público, tanto a corto como a largo plazo.

Luego de la II Guerra Mundial, y por muchos años luego, la inversión del Estado se trabajó de un modo estratégico, y esto a fin de lograr un aumento en la economía, esto como parte del proceso de la construcción de infraestructuras, en cuanto a las naciones intervinientes, o en el proceso de construcción de la infraestructura económica necesaria para empezar el desarrollo del crecimiento económico de los países poco o no en vías de desarrollo.

En Latinoamérica, la operación mencionada es catalogada como industrialización por sustitución de importaciones (ISI). Los actores de la política económica de las naciones que asumieron ese compromiso estaban convencidos que la inversión jugaba un papel muy importante, no únicamente como parte de la demanda agregada, sino además, establecer la dimensión del componente de capital de la economía a fin de que actuara como fuente de un posterior incremento económico.

A pesar de ello, considerando el deseo de los recursos del sector privado a fin de financiar los más importantes proyectos de inversión, y la escases de infraestructura económica y social como del desarrollo de los mercados, seguridad e información, la actuación de la política económica fue hacer que las autoridades estatales destinaran una importante cantidad del gasto público a invertir en infraestructura e industria necesaria para desarrollar bienes y servicios públicos que lograran efectos positivos sobre la economía, afectando la tasa de crecimiento y permitiendo, ante la falta de ahorro interno, un financiamiento del déficit público mediante un aumento de la deuda social (Edwards, 1989).

Esa misma óptica de la participación del sector público se manifestaba en casi todos los países, en sus políticas económicas se observaba los mismos

principios generales: acción del gobierno, en cuanto al gasto público, en inversión como necesario para el impulso de la economía. Esta manifestación prevalecía mientras se consolidará el ahorro, por ello, ante los escasos fondos de ahorro, era urgente la intervención del Estado en la economía mediante inversión pública, teniendo en cuenta que una vez logrado el ahorro requerido, la inversión pública debía detenerse a fin de evitar un efecto *crowdingout* con la inversión privada. Esto permitiría que la infraestructura económica se transforme en un insumo “libre” y por tanto logren los efectos a escala previstos por el desperdicio de dicho insumo pues no se logra maximizar su uso como insumo productivo.

A raíz del mal desarrollo económico en los años ochenta del siglo anterior obligó en Latinoamérica principalmente, a modificar su modo de actuación. La estrategia de disminución de la actividad del sector público en la economía está siendo acompañada, en algunas naciones como México y Chile, por decir algunos países, acompañadas de medidas de disminución del gasto público, y en especial por la reducción de la inversión pública para asegurar la eficiencia a largo plazo de la inversión privada producto del proceso de privatización y liberalización. De acuerdo a este novedoso modelo de crecimiento, la inversión del Estado deja de ser entendida como forma de crecimiento y esta tarea la consigue el ahorro.

### **Arrendamiento de inmuebles**

Es una manifestación conjunta por el que una persona entrega al otra un determinado bien a cambio de recibir un dinero o una serie de pagos o cuotas, a fin de emplearlo durante un periodo de tiempo pactado transfiriendo de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a dicho bien. Dicha propiedad puede o no ser transferida a un tercero.

### **SUNARP: Caso Miraflores**

La Zona Registral Sede Lima está ubicada en la avenida Edgardo Rebagliatti N°561 distrito de Jesús María siendo su sede principal desde el año 1994; realiza el servicio de inscripción y publicidad registral de los diversos actos y contratos



inscribibles llamado tasas registrales. Por el nivel de ingresos que recauda, dicha superintendencia cuenta con diversas oficinas de atención al ciudadano en diferentes distritos de la capital, esto a fin de realizar una descentralización de la prestación del servicio de realizadas al ciudadano.

Por ello es necesario que la entidad pueda contar con un local propio, principalmente donde su nivel de recaudación justifique la obtención de la misma, en especial aquellas que cuentan con un buen tiempo de funcionamiento.

Lewinsky (2012) manifestó que, en innumerables lugares del interior del país, los servicios básicos como la educación, salud, agua potable y otros no están presentes, y si pudiesen llegar lo hacen con problemas de corrupción y demoras por mala administración.

### **Los objetivos de la gestión del gasto público**

Atkinson y Noord (2001) propone tres dimensiones convencionales referidas a las finanzas públicas (visto en Musgrave, 1959), los cuales son los siguientes:

Alcanzar la estabilidad económica y la disciplina fiscal.

Lograr una adecuada distribución social de los recursos.

Promover la eficiencia del gasto público teniendo en consideración corregirlos problemas de uso desmedido de la misma.

Estos son interdependientes de tal manera que para alcanzar una buena gestión en el gasto público deben tenerse en cuenta como un todo y no de manera aislada (Allen y Tommasi, 2002).

### **1.3 Marco espacial**

La SUNARP, de acuerdo a la ley N°29783, Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo, creó su reglamento interno en la Zona registral N° IX- Sede Lima en el cual sus objetivos el cual promueve una cultura de prevención de riesgos laborales en la

Zona Registral, para ello cuenta con la participación de todos sus trabajadores, lo cual obliga su cumplimiento por parte de todos sin excepción. Y cuyo alcance se aplica a todas las actividades, servicios y procesos que desarrolla la Zona Registral N° IX en todas sus oficinas. Dicho Reglamento establece las funciones y responsabilidades que deben cumplir, de manera estricta, todos los miembros sean externas o internas.

Tiene como objetivos lo siguiente:

Establecer condiciones de seguridad y fin de poder cautelar la vida, integridad física y el bienestar de los trabajadores, previniendo los accidentes laborales y las enfermedades propios de la profesión.

Propender una cultura basada en prevenir riesgos laborales en todas aquellas personas que se encuentre dentro de sus instalaciones y aquellos que presten servicios en relación a la Institución.

Garantizar el mejoramiento continuo de los elementos que integran el plan de seguridad, salud y ambiental, con la finalidad de prevenir daños a la salud de las personas, a la infraestructura y/o a los procesos.

Poner a buen recaudo los bienes físicos y no físicos de la Institución.

Sensibilizar a los trabajadores, proveedores y contratistas sobre la importancia de la seguridad en el trabajo.

#### **1.4. Marco temporal**

##### **Oficina Registral de Miraflores**

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zonal Registral N° IX – Sede Lima, a través de la Resolución Jefatura N° 407- 2013-SUNARP-ZR.N°IX/JEF, se crea la **Oficina Registral de Miraflores**, para la implementación y funcionamiento de una sección de calificación registral para ejecución de los siguientes actos: Registro de Personas Jurídicas, Naturales y de Propiedad de Inmueble.



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

#### RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 407- 2013-SUNARP-Z.R.N° IX/JEF

LIMA, - 9 MAYO 2013

VISTOS, El Informe N° 002-2013-SUNARP-Z.R.N°IX-GT, del 24 de enero de 2013, el Informe N°003-2013-SUNARP-Z.R.N°IX-GT del 11 de marzo de 2013, emitidos por el Grupo de Trabajo designado, mediante la Resolución Jefatural N°1331-2012-SUNARP-Z.R.N°IX-JEF, para la elaboración de un Diagnóstico General sobre las Oficinas Zonales de la Zona Registral N°IX-Sede Lima; y la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°072-2013-SUNARP/SN del 17 de abril del 2013.



#### CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley N°26366, se creó la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP, Organismo Descentralizado Autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, con la finalidad de mantener y preservar la coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimiento y gestión de todos los registros que lo integran.

Que, dentro del marco de la política de descentralización, dispuesta por el Gobierno Central, llevada a cabo por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP, a efectos de facilitar el acceso oportuno y eficiente a los servicios registrales de la creciente población de Lima Metropolitana, consolidando los tiempos de calificación de los títulos presentados en Oficinas Receptoras, se hace necesario, la creación de Oficinas Registrales.



Conforme al artículo 3° de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°072-2013-SUNARP/SN de fecha 17 de abril del 2013, se ha encargado a la Zona Registral N°IX-Sede Lima, la ejecución e implementación en forma progresiva del programa piloto, para el funcionamiento de Oficinas Receptoras como Oficinas Registrales, para tal efecto se autoriza a dictar los lineamientos registrales y de administración internos para la eficiente prestación de los servicios registrales

Que, la calificación de los títulos presentados al registro, conforme al Código Civil y al Reglamento General de los Registros Públicos, está a cargo de un Registrador Público, por lo que es necesario asignar competencia a un funcionario de dicha categoría para atender los títulos presentados en la Oficina Registral de Miraflores.

En uso de las atribuciones conferidas por el artículo 86° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobada por Resolución Suprema N°139-2002-JUS, y el artículo 32° del Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobada con Resolución Suprema N°135-2002-JUS



**SE RESUELVE:**



**ARTÍCULO PRIMERO.** – Aprobar a partir del 13 de mayo del 2013, la ejecución del Plan Piloto en la Oficina Registral de Miraflores, para la implementación y funcionamiento de una sección de calificación registral de los siguientes actos:

Registro de Personas Jurídicas:

- Constitución de Sociedades (Sociedades Mercantiles y EIRL)
- Reserva de Nombre

Registro de Personas Naturales:

- Otorgamiento de Testamento
- Anotación Preventiva de Sucesión Intestada

Registro de Propiedad Inmueble:

- Bloqueos
- Embargos Coactivos
- Sucesiones Intestadas

En los casos de los actos del Registro de Propiedad Inmueble, se admitirán todos los títulos referidos a los actos mencionados con excepción de aquellos predios provenientes del anterior Registro Predial Urbano – RPU.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** – Encargar la función de Registrador Público, a la abogada Martha Pamela Montalva Zuzunaga, quien se hará cargo de la calificación de los actos y contratos que se presenta en la sección registral de la Oficina Registral de Miraflores.

**Regístrese, comuníquese y cúmplase.**



*[Firma manuscrita]*  
**ABEL ALEJANDRO RIVERA PALOMINO**  
 Jefe (a) de la Zona Registral N° IX  
 Sede Lima



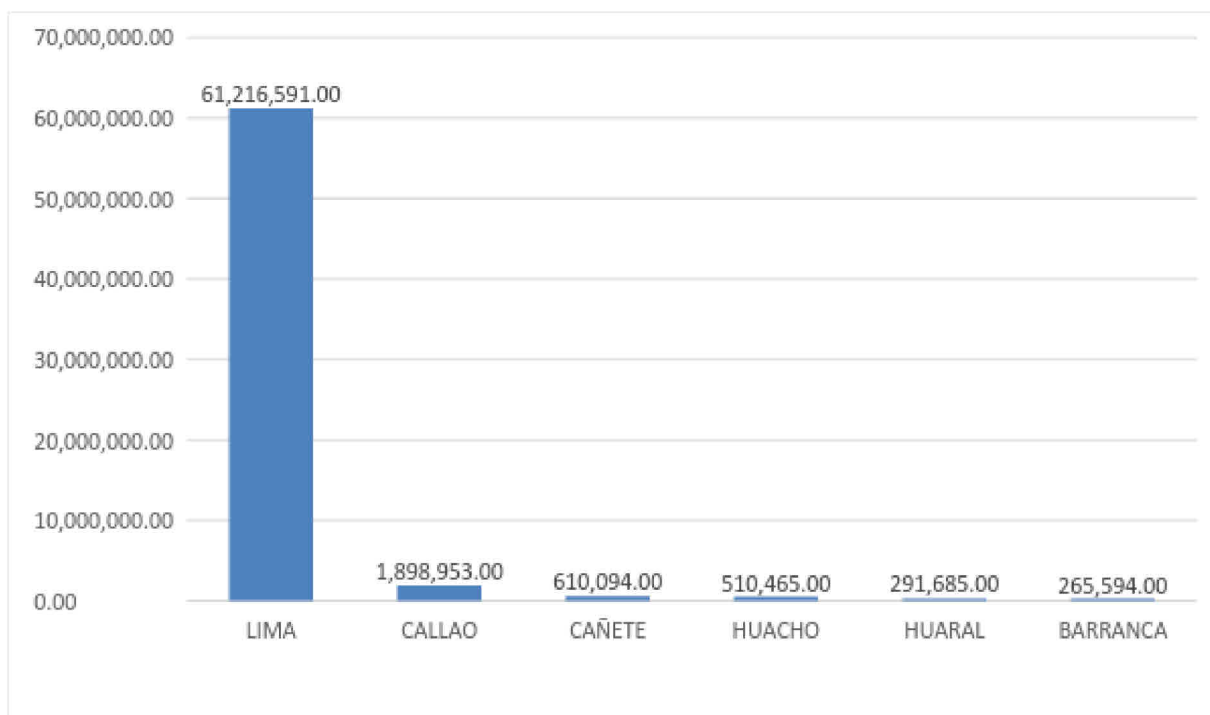


Figura 1. Oficina Registral de Miraflores

Tabla 1.

*Demanda de servicios por oficinas registrales en provincia de Lima durante los últimos diez años.*

Año	Oficinas registrales en provincia de Lima						Total
	Lima	Callao	Cañete	Huacho	Huaral	Barranca	
2006	3,226,458.00	95,131.00	25,947.00	28,811.00	15,450.00	10,736.00	<b>3,402,533.00</b>
2007	3,765,850.00	100,202.00	30,056.00	25,897.00	17,459.00	13,629.00	<b>3,953,093.00</b>
2008	4,707,162.00	149,433.00	48,527.00	32,031.00	22,234.00	20,744.00	<b>4,980,131.00</b>
2009	4,951,954.00	196,426.00	56,529.00	44,007.00	26,584.00	25,489.00	<b>5,300,989.00</b>
2010	5,493,718.00	184,607.00	58,516.00	48,003.00	26,638.00	27,049.00	<b>5,838,531.00</b>
2011	5,942,628.00	201,474.00	56,427.00	59,866.00	29,983.00	30,259.00	<b>6,320,637.00</b>
2012	6,138,481.00	182,626.00	56,880.00	50,184.00	26,623.00	25,463.00	<b>6,480,257.00</b>
2013	6,767,627.00	190,190.00	64,954.00	49,851.00	30,831.00	25,092.00	<b>7,128,545.00</b>
2014	4,632,632.00	193,420.00	69,596.00	55,622.00	32,896.00	27,651.00	<b>7,779,760.00</b>
2015	7,750,409.00	215,107.00	76,271.00	57,702.00	31,801.00	29,351.00	<b>8,160,641.00</b>
2016	7,839,672.00	190,337.00	66,391.00	58,491.00	31,186.00	30,131.00	<b>8,216,208.00</b>
	<b>61,216,591.00</b>	<b>1,898,953.00</b>	<b>610,094.00</b>	<b>510,465.00</b>	<b>291,685.00</b>	<b>265,594.00</b>	



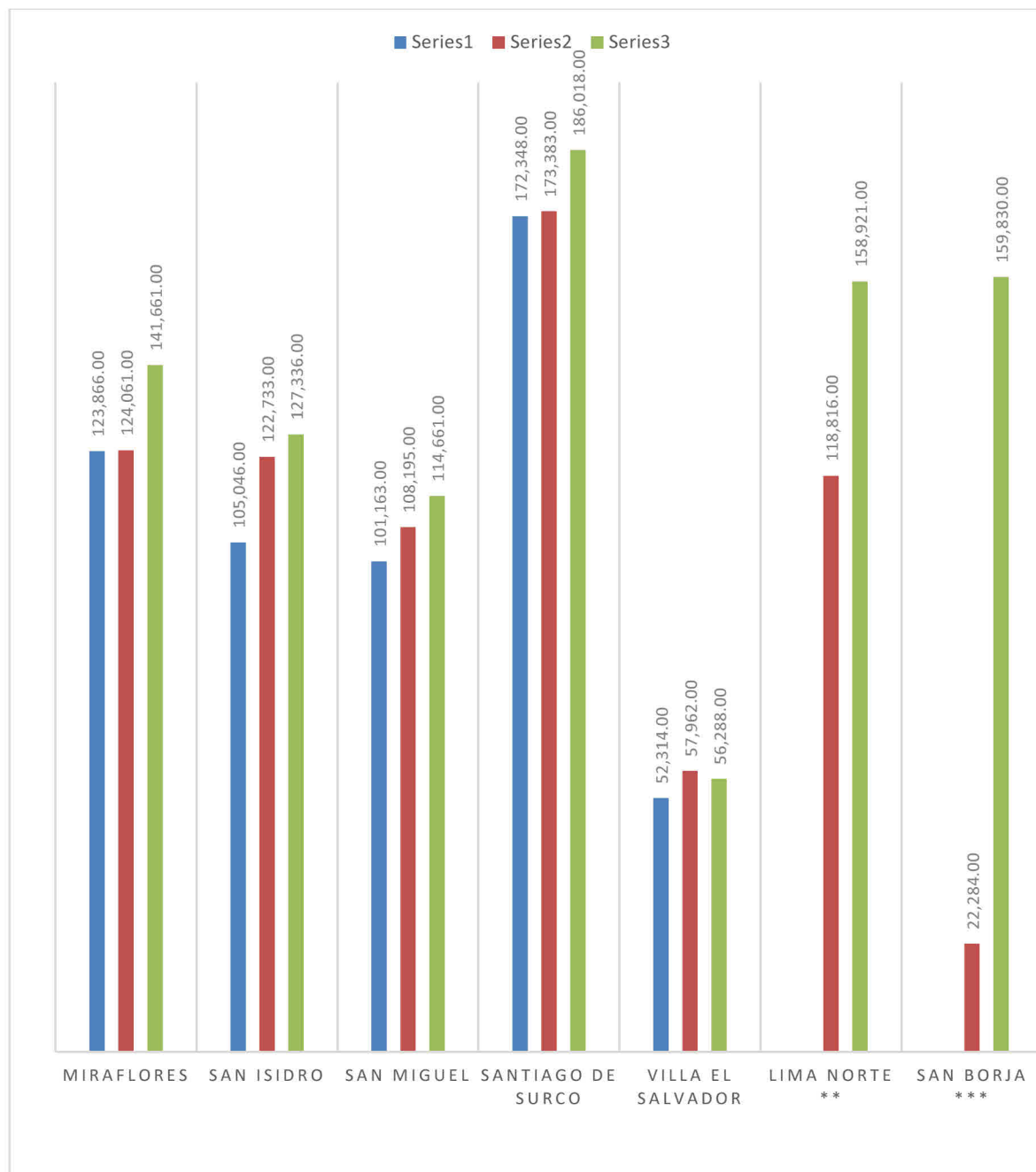
*Figura 2. Demanda de expedientes de publicación en provincias de Lima durante los últimos 10 años.*

Se puede apreciar en las tablas y figuras el escenario de la demanda de los expedientes y/o títulos de propiedad, sobre el enorme incremento sustancial y sostenible durante los últimos diez años de servicios de publicación en la zona registral N°IX - Sede Lima, que incluye la Oficina de Miraflores y las sedes registrales en provincias de Lima.

Tabla 2.

*Demanda de expedientes en sedes de Lima Metropolitana, cuya oficina registral de Miraflores encabeza con mayor solicitud.*

AÑO	MIRAFLORES	SAN ISIDRO	SAN MIGUEL	SANTIAGO DE SURCO	VILLA EL SALVADOR	LIMA NORTE **	SAN BORJA ***	TOTAL
2014	123,866.00	105,046.00	101,163.00	172,348.00	52,314.00			<b>554,737.00</b>
2015	124,061.00	122,733.00	108,195.00	173,383.00	57,962.00	118,816.00	22,284.00	<b>727,434.00</b>
2016	141,661.00	127,336.00	114,661.00	186,018.00	56,288.00	158,921.00	159,830.00	<b>944,715.00</b>
	<b>389,588.00</b>	<b>355,115.00</b>	<b>324,019.00</b>	<b>531,749.00</b>	<b>166,564.00</b>	<b>277,737.00</b>	<b>182,114.00</b>	



*Figura 3.* Crecimiento sustancial de expedientes registrados durante los últimos tres años en la Oficina Registral de Miraflores y en otras sedes de Lima Metropolitana.

La evolución en el tiempo de demanda de la Oficina Registral de Miraflores (base 2016) se observa el comportamiento a lo largo de tres años además se presenta la evolución es creciente y sostenible, por lo tanto siendo el objetivo de a Sunarp una adecuada y eficiente prestación de servicios a los usuarios externos de la Zona Registral de Miraflores y siendo un indicador determinado en el estudio

de pre- inversión es el número de atenciones registrales de propiedad las cuales son 389,588. Bien podría tratar la verificación de viabilidad de proyecto de adquirir y/o arrendar un local amplio y acondicionado para la atención de calidad a los usuarios.

### **1.5. Contextualización: histórica, política, cultural, social. Supuestos teóricos.**

#### **Histórico y político**

Mediante Ley N° 26366 el Sistema Nacional de los Registros Públicos entra en funcionamiento a fin de ejercer la función registral a nivel nacional, cumpliendo tareas de especialización, simplificación, integración y modernización procedimientos y gestión de los registros que lo integran. Mediante la mencionada ley se crea igualmente la Superintendencia Nacional de Registros Públicos y ser el ente rector del sistema gozando de autonomía económica, financiera, administrativa y registral. Posteriormente, en base al Decreto Supremo 04-95-JUS se normó el estatuto, estableciendo sus funciones tanto del órgano rector como de las oficinas registrales, las áreas de apoyo y asesoramiento de la Alta Dirección.

Posteriormente, en el año 2002 se oficializó el Estatuto de la SUNARP creándose Zonas Registrales administrativas en varias ciudades del país, logrando desconcentrar la labor registral en las 64 Oficinas Registrales y en las 90 Oficinas Receptoras.

#### **Cultural y organizacional**

La SUNARP posee un personal técnico y profesionalmente capacitado, haciendo posible el desempeño eficiente y eficaz a favor del ciudadano y entregando un servicio de calidad.

Para ello en 1995 se aprobó los reglamentos para el acceder a los cargos de Registradores Públicos y Asistentes Registrales en general. Mediante ello, garantizando un personal altamente calificado para el ejercicio de las funciones de



registro. Mediante el Decreto supremo N° 012-2013-JUS se aprobó el Reglamento de Organización y Funciones de la Entidad, estableciendo la estructura organizacional, a fin de alcanzar las metas planteadas y la optimización de la Gestión Institucional.

## **Social**

Se encuentra en camino el esfuerzo por convertir los Registros Públicos en una entidad líder en el país, procurando incrementar la demanda de los servicios registrales entregando un servicio de calidad e innovando nuevos productos al ciudadano. A la fecha los servicios que ofrece la SUNARP, ha alcanzado aceptación referente al tiempo de atención e implementando las tasas preferenciales y la exoneración de las tasas en cuanto a los títulos. Existe, por tanto, un marcado compromiso de la institución, a fin de poder contribuir de modo eficiente y eficaz, para la prestación de un servicio de calidad.

### **1.6. Base legal**

#### **Origen y antecedentes de Registros Públicos**

En el Perú, el sistema de organización de la propiedad ha venido desarrollando desde la época del imperio incaico, pasando por diferentes etapas de la conquista, el virreinato, emancipación, de la independización, antes y después de la guerra con Chile.

En época de los incas las organizaciones sociales se denominaban El Ayllu, que formaban un conjunto de organizaciones poblaciones para ocupar las tierras y producirlas, almacenarlas y distribuirlas durante la temporada del año. Llegaron a formar los famosos tambos, que eran los grandes almacenes para depositar sus productos.

Este procedimiento de ocupar las tierras continúa con la llegada de los españoles, conquistando diferentes pueblos en todo el continente y conceden a sus

ocupantes las llamadas “capitulaciones” con la que autorizan a establecer las “encomiendas”.

Pasando esta etapa de la historia del Perú, el Rey de España toma la administración directa de las colonias nombrando a sus representantes a virreyes, quienes implantan sus Sistema de organización y de instituciones.

Según historiadores dan cuenta que el primer Libro de Registro de Inscripciones de Censos y Tributos que gravan la propiedad rustica y urbana de Lima. En la época colonial se imponen mediante Reales Cédulas de 1778 a 1783 la Pragmática del Rey Don Carlos III de 1768, la creación de los Oficios Hipotecas.

Manifestación de ello fue la imposición a todas las Colonias de América - mediante las Reales Cédulas de 8/5/1778 y 16/4/1783- de la Pragmática del Rey Don Carlos III de 1768 la cual crea los Oficios de Hipotecas.

En la etapa de la Independencia, las normas españolas continuaban delegando en cuanto al registro de predios, aplicando las consideraciones del Estatuto Provisional del General Don José de San Martín sin oposición alguna a los principios del presente estatuto del libertador.

En 1835 se crea el primer ensayo del Proyecto de Código Civil, propuesto por don Manuel Lorenzo de Vidaurre, para regular las cargas y gravámenes y no sobre las transferencias inmobiliarias.

En 1852, en el gobierno de José Rufino Echenique, se promulgó el Código Civil, norma en el que se crea el Oficio de Hipotecas a cargo del escribano público, el mismo que registraba todas las actividades sobre bienes inmuebles dentro de su respectiva jurisdicción.

La calificación de los registros, al igual que en las normas anteriores, eran las mismas puesto que sólo se veía la verificación de las cargas y gravámenes, no así a la verificación de la validez del acto constitutivo de la obligación principal.

En enero de 1869, durante el gobierno de Don Mariano Ignacio Prado expide el Decreto Supremo 31/1/1866, ratificado por el Congreso Nacional el 28/1/1859 creando el Banco de Crédito Hipotecario, proyecto presentado por el Dr. Francisco García Calderón y de Don José Félix Arias.

Durante este período nuestro país pasa por una etapa de bonanza, principalmente en la agricultura y fue destruida cuando se enfrentó a la Guerra con el país vecino, Chile. Las consecuencias de esta Guerra trajeron una crisis económica, inseguridad jurídica, tráfico de tierras, etc.

### **Ley de creación de registros de propiedad de Inmuebles**

Durante el gobierno de Andrés Avelino Cáceres se promulga la Ley 2 de enero de 1888 creando el Registro de Propiedad de Inmueble, dependencia de la Corte Suprema de Justicia, con la finalidad de revertir dicha situación.

La Corte Suprema emite el Reglamento, en la que señala en uno de sus artículos que los registradores calificarán la legalidad en los títulos a fin de ser subsanado.

Mediante Ley 25/11/1892, la administración del Registro de Propiedad de Inmueble fue asumida por una Junta de Vigilancia, contando con un miembro del Ministerio de Justicia, un Fiscal de la Corte Suprema, un Fiscal de la Corte Superior, un Decano del Colegio de Abogados y el Director del Registro de la Propiedad Inmueble.

En 1905, la Junta de Vigilancia crea el Reglamento Orgánico del Registro de la Propiedad Inmueble, en el cual no varía sustancialmente los fines y los objetivos de la legalidad, capacidad y la validez del título.

Tiempo después de dictan disposiciones como el Reglamento Orgánico de los Registros de la Propiedad Inmueble en el año 1911, la Ley 2402 en 1916 y su Reglamento, el Decreto del 1916, la Ley N° 2411 del mismo año, el Reglamento

Interior de la Oficina de Registro de Lima de 1921, los aranceles de derechos de inscripciones del Registro de la Propiedad Inmueble de 1921, las leyes N° 5931, 6665, 4740 y 8686.

En 1926, en base a la Ley N°4675, se estableció la Comisión constituida por la Ley N° 4675 formulando el “Proyecto de Ley Orgánica de los Registros Inmobiliarios e Industrial”.

El Código Civil de 1936, artículo 1044°, se señala que la persona encargada del registro tenía que dar fe de la veracidad del documento en lo que concierne a las partes y al contenido del acto, precisando que debería evaluarse únicamente de acuerdo a lo señalado en el mismo.

En ese mismo año, la Junta de Vigilancia y la Corte Suprema aprueban el Reglamento de Inscripciones, en el cual la calificación del encargado debe considerarse teniendo en cuenta el principio de legalidad y con la facultad para admisión o rechazo de dicho acto.

Posteriormente, en 1980 con el Decreto Ley N° 23095 nace la Oficina Nacional de los Registros Públicos, reemplazando a la Junta de Vigilancia por el Tribunal Registral y a la Dirección General por la Jefatura.

En el 1981, mediante Decreto Legislativo N° 117, se establece que la Oficina Nacional de los Registros Públicos es el organismo público descentralizado cuya función es la de inscribir y publicitar los actos jurídicos que la ley determina, con el fin de otorgar garantías a terceros. El junio del mismo año, mediante Decreto Legislativo N° 119 se restableció a la Junta de Vigilancia y la Comisión Facultativa como órganos de la institución, eliminando el Tribunal Registral.

En marzo del 1965, mediante Decreto Supremo N°95, se crea la Comisión Encargada del Estudio y Revisión del Código Civil de 1936, para luego en el año 1981, dicha Comisión prepara un Proyecto de Código Civil. Por Ley N° 23403 se facultando al Poder Ejecutivo para promulgar por medio del decreto legislativo el Código Civil, sobre la base del referido proyecto. Asimismo, por Acuerdo de la Corte

Suprema de 1968 se aprueba el Reglamento General de los Registros Públicos.

Por Decreto Ley N° 25993 del año 1992 (Ley Orgánica del Sector Justicia), se crea la Dirección Nacional de Registros Públicos y Civiles, en reemplazo de la Oficina Nacional de los Registros Públicos, y estableciéndose como un órgano de línea del Ministerio de Justicia.



*Figura 4.* Sede principal de la Zona Registral de N° IX – Sede Lima

En octubre del año 1994, el Congreso Constituyente Democrático aprueba la Ley N° 26366, creándose el Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la SUNAP, cuya función es el de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio del acto registral a nivel nacional, orientándose a la especialización, simplificación, integración y modernización de sus actividades, procedimientos y gestión de los registros que correspondan.

Dicho sistema está conformado por el a) Registro de Personas Naturales; b) Registro de Personas Jurídicas; c) Registro de Propiedad Inmueble; d) Registro de Bienes Muebles; y, e) demás Registros de carácter jurídico que pudieran ser creados o por crearse.

La Oficina Registral ubicados en Lima y Callao, como las oficinas registrales que se encuentran en las regiones, el Registro Predial transitorio, y los otros registros creados por leyes especiales, son organismos públicos desconcentrados pertenecientes a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mencionados en el Artículo 10º de la Ley.

Cabe destacar, que algunas de las sedes principales tienen locales propios y todas cuentan con autonomía tanto de registro, administrativa y económica con algunas limitaciones establecidas por ley. Los registros públicos que integran el sistema financian su presupuesto con los ingresos que perciban por la aplicación de las tasas registrales para el servicio que prestan, las donaciones, legados, transferencias y otros que provengan de instituciones públicas y privadas, así como de la cooperación técnica y financiera internacional.

Los colaboradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos están comprendidos en el régimen laboral de la actividad privada y formando parte del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

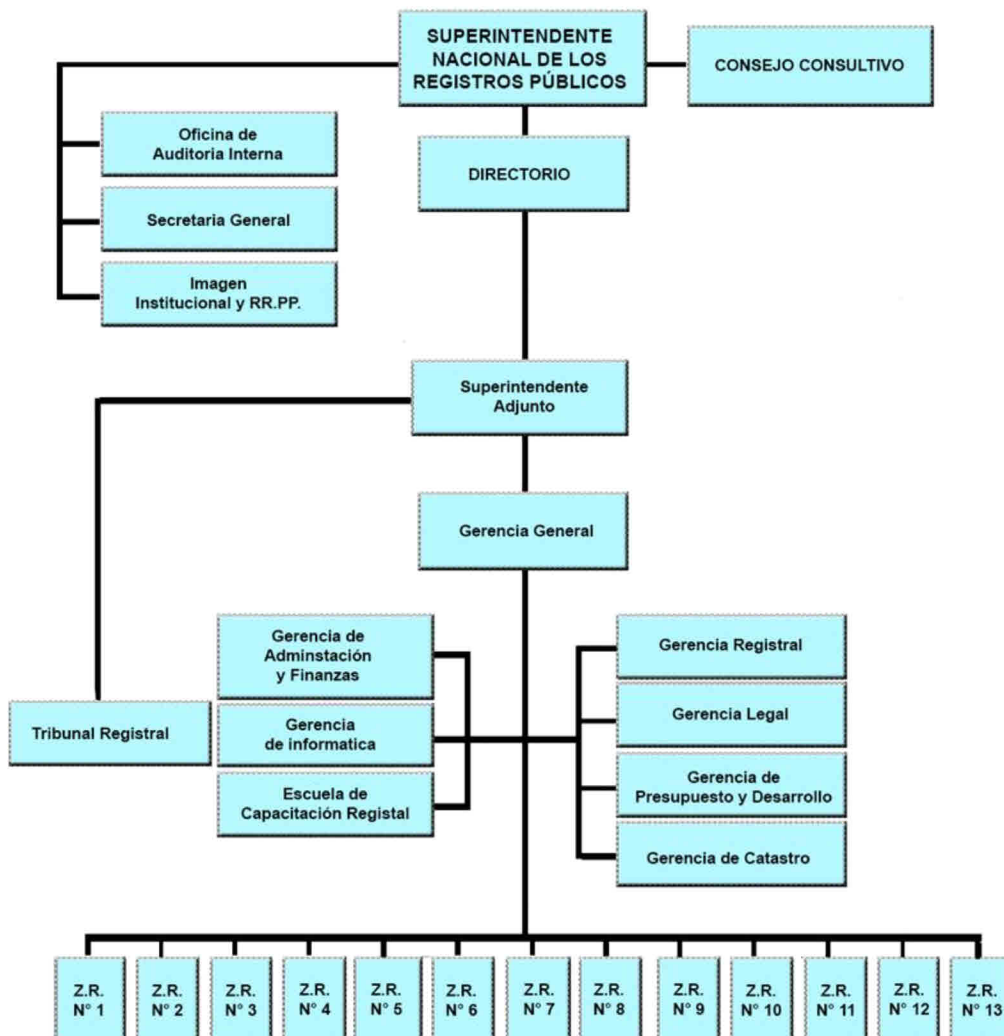


Figura 5. Organigrama de la SUNARP y las zonas registrales a nivel nacional

## 1.7 Supuestos Teóricos

### Supuesto Teórico General

Existe un análisis de los efectos en la inversión y arrendamiento de inmuebles en una entidad pública de servicios registrales caso: Sunarp oficina de Miraflores 2017.

### Supuestos teóricos Específicos:

Es posible la Inversión en inmuebles en una entidad de servicios registrales caso: Sunarp oficina de Miraflores 2017.

Los gastos de arrendamiento de inmuebles es un factor considerado en el presupuesto anual en una entidad pública de servicios registrales caso Sunarp oficina de Miraflores 2017.

Existe influencia en la inversión y arrendamiento de inmuebles en el plano de salud y seguridad en una entidad de servicios registrales caso: Sunarp oficina de Miraflores 2017.



## **II. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

## **2.1. Aproximación temática**

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) comprende 26 oficinas registrales en diferentes de distritos de lima siendo la oficina registral de Miraflores una de ellas formando la zona registral N° IX Sede Lima esta además cuenta con 13 unidades ejecutoras a nivel nacional, órganos desconcentrados que gozan de autonomía registral y económica contando con el equipamiento necesario para brindar atención rápida al público usuario con lo cual se espera mejorar el ambiente de trabajo de los servidores.

En el aspecto contable, dichos inmuebles se efectúa su adecuado registro y control. Aun así en el lado administrativo se debería fortalecer una unidad responsable de gestión de proyectos y una supervisión de los contratos de alquileres con el fin de considerar la variación de precios de renta en el mercado inmobiliario; para tal efecto analizaremos los pasos administrativos y los factores que conlleve la toma de decisiones en adquirir o seguir arrendando inmuebles.

La oficina registral de Miraflores es una de las que tienen mayores ingresos por tasas registrales y otros ingresos en efectivo y cheques aproximadamente 532,000 cada 20 días no obstante el local es arrendado donde se atiende actualmente a cientos de usuarios con una infraestructura inadecuada y de hacinamiento tanto administrativas como registrales. Ver apéndice 07.

## **2.2. Formulación del problema de investigación**

### **Problema principal**

¿De qué manera afecta las decisiones en inversión y arrendamiento de inmuebles en una entidad pública de servicios registrales caso: Sunarp oficina de Miraflores 2017?

## **Problemas específicos**

¿Cuáles son los criterios en la Inversión y arrendamiento de inmuebles en una entidad de servicios registrales caso: Sunarp oficina de Miraflores 2017?

¿Qué factores intervienen en la inversión y arrendamiento de inmuebles en una entidad de servicios registrales caso: Sunarp oficina de Miraflores 2017?

¿Cuál es la influencia en la inversión y arrendamiento de inmuebles en el plano de salud y seguridad en una entidad de servicios registrales caso: Sunarp oficina de Miraflores 2017?

### **2.3. Justificación**

Desde su creación en 1994 la Sunarp -Sede Lima ha realizado la apertura de oficinas para la atención a los ciudadanos en la capital, a fin de efectuar el servicio de inscripción de títulos registrales y expedición de copias de las mismas, siendo las oficinas alquiladas, dicho servicio se realiza en 58 oficinas generando un gasto mensual por alquiler, pago de servicios energía eléctrica, agua, teléfono, internet, incrementando el presupuesto en dicha institución.

De este punto de vista, la entidad podría invertir en la compra de locales, especialmente en quienes tengan recaudación alta, como las oficinas ubicadas en el distrito de Miraflores, toda vez que cuenta con gran tiempo de permanencia que luego de un estudio proceder con su adquisición, a fin de reducir el gasto corriente en alquileres.

### **2.4. Relevancia**

El presente trabajo es importante toda vez que están enmarcadas en los dispositivos legales siguientes:

La Ley N° 26366, que crea el Sistema Nacional de Registros Públicos y la

Superintendencia Nacional de Registros Públicos aprobado en el año 1994 y modificada por la Ley N° 27755 en el año 2002. Ley N° 24680 Sistema Nacional de Contabilidad Resolución CNC. N° 010-97-EF/93.01 que aprueba el Nuevo Plan Contable Gubernamental Resolución N°005-94-EF/93.01 del CNC; oficializa la aplicación de Normas Internacionales de Contabilidad. La investigación es importante, toda vez que existen teorías que hacen ver esta realidad como lo esencial de realizar adquisiciones de infraestructura en beneficio de la misma institución.

Asimismo, es importante, toda vez que, de acuerdo a lo sustentado, nos permite generar una alternativa de reducir los gastos de inversión en una entidad pública en favor de un mejor servicio al ciudadano. Asimismo, de acuerdo a normas establecidas, plantear alternativas de mejoramiento del desarrollo institucional, y existen experiencias y argumentos suficientes que sustentan, de acuerdo a las entrevistas y encuestas formuladas, permitir formar pensamientos reflexivos y críticos.

## **2.5. Contribución**

Este proyecto señalará la toma de decisiones en cómo la inversión de inmuebles facilita la reducción de gasto y conoceremos el estado de este inmueble arrendado teniendo en cuenta la importancia de cumplir los aspectos fundamentales de conformidad a la Ley N°29873 de Salud y Seguridad en el Trabajo de una entidad pública de servicios registrales.

## **2.6. Objetivos**

### **Objetivo general**

Analizar cuáles son los efectos en la inversión y arrendamiento de inmuebles en una entidad pública de servicios registrales caso: Sunarp oficina de Miraflores 2017.

## **Objetivos Específicos**

Determinar las posibilidades en la Inversión y arrendamiento de inmuebles en una entidad de servicios registrales caso: Sunarp oficina de Miraflores 2017.

Detallar los factores que intervienen en la inversión y el arrendamiento de inmuebles en una entidad pública de servicios registrales caso Sunarp oficina de Miraflores 2017.

Relacionar la influencia en la inversión y arrendamiento de inmuebles en el plano de salud y seguridad en una entidad de servicios registrales caso: Sunarp oficina de Miraflores 2017.

### **III. MARCO METODOLOGICO**

### **3.1. Metodología**

El diseño es descriptivo explicativo toda vez que no existe manipulación activa de ninguna de las categorías.

### **3.2. Tipo de estudio**

El presente trabajo formará parte de la Investigación Documental, toda vez que se apoyaría en fuentes documentales. Asimismo, será exploratoria, porque recolectaremos información y mostraremos el caso de la oficina registral de Miraflores de la institución.

Es descriptiva explicativa porque describiremos la toma de decisiones en cómo la inversión de inmuebles facilita la reducción en el presupuesto y conoceremos el estado de este inmueble arrendado teniendo en cuenta la importancia de cumplir los aspectos fundamentales de conformidad a la Ley N°29873 de Salud y Seguridad en el Trabajo de una entidad pública de servicios registrales.

### **3.3. Diseño**

Investigación del estudio de casos: este método de estudio cualitativo significa un estudio en profundidad sobre una determinada persona o fenómeno dentro de un contexto existente. WikiHow (2015). Se utilizará un diseño descriptivo, explicativo toda vez que no se va a realizar manipulación alguna a la variable de estudio.

### **3.4. Escenario de estudio**

Muestra = 28 empleados y funcionarios: 8 del área logística, 4 de presupuesto, 4 de control patrimonial en sede de Lima y 12 de Zona Registral de Miraflores.

#### **Categoría 1**

Explicar la inmovilización del proceso administrativo en inversión de inmuebles el

cual facilitaría la gestión de reducción de gasto público.

## **Categoría 2**

Arrendamiento de inmuebles. La relación entre categorías en la toma de decisiones para resolver la inversión o pese a la continuidad de alquiler se cumpla con las condiciones de infraestructuras mínimas de acuerdo a la ley N° 29873 salud y seguridad en el trabajo.

### **3.5. Caracterización de sujetos**

Tabla 3.

*Caracterización de los sujetos del área administrativa*

Sedes	Área Administrativa	Población
<b>Sede Lima</b>	Operador logístico	8
	Presupuesto	4
	Control patrimonial	4
<b>Sede Miraflores</b>	Personal de la sede	12
<b>Total</b>		<b>28</b>

### **3.6. Trayectoria metodológica**

La metodología cualitativa ha permitido visualizar el escenario en una perspectiva holística; aquí las personas, escenarios o los grupos no son reducidos a variables, sino considerados como un todo (TAYLOR Y BOGDAN, 1987). Para comprender el fenómeno en estudio al entrevistar a los funcionarios y empleados se estableció una posición lo más próxima a la vivencia en circunstancias laborales de las personas. En este sentido, puede considerarse que él ha sido de suma importancia



la participación de las opiniones vertidas que favorecieron al logro de los objetivos de estudio y poder confirmar los supuestos planteados.

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

Selección de estrategias metodológicas y técnicas utilizadas: entrevista en profundidad, grupos focales, observación participante, notas de campo, análisis de los documentos y/o diarios personales, etc. Ver el apéndice 04.

### **3.8. Tratamiento de la información**

El tratamiento de la información en base a la perspectiva teórica de análisis. Considera el posicionamiento epistemológico de partida, y describe y justifica la estrategia metodológica de análisis de la información que se está proponiendo.

Análisis de datos: Considera al menos las siguientes tres fases: reducción de los datos, presentación de los datos, y elaboración y verificación de las conclusiones, describiendo en cada una de ellas el proceso que se seguirá de manera pormenorizada.

### **3.9. Mapamiento**

La ZR N° IX- Lima, está conformada por las siguientes oficinas registrales y receptoras de acuerdo al siguiente mapa de Lima Metropolitana

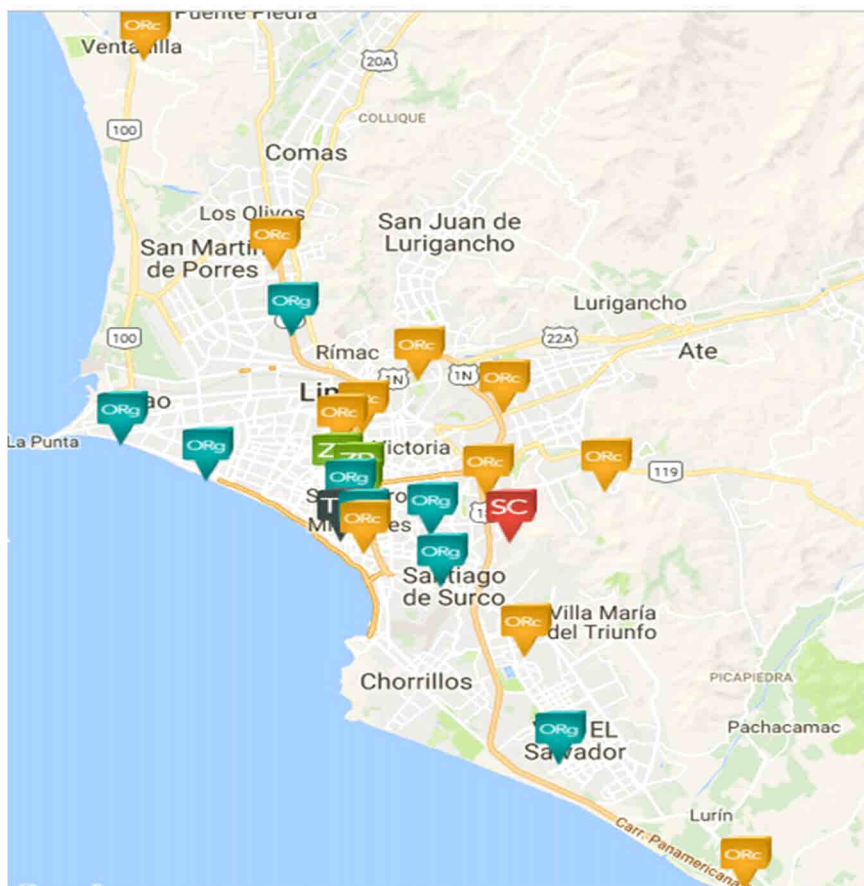


Figura 6. Oficinas registrales y receptoras en Lima Metropolitana

### 3.10. Rigor científico

El rigor científico en esta investigación parte desde la observación de los hechos ocurridos en la descripción del problema, no hay nada que pueda caracterizar mejor un problema que la observación y al pasar a la descripción de los hechos que nos lleva a la formulación del objetivo general “Analizar cuáles son los efectos en la inversión y arrendamiento de inmuebles en una entidad pública de servicios registrales caso: SUNARP oficina de Miraflores 2017” y sus respectivos objetivos específicos, utilizando el método científico de la investigación científica “la entrevista” debidamente propuesta y sometida a evaluación por varios juicios de expertos. Esta guía de la entrevista arribó a un buen número de respuestas que utilizando la técnica de análisis de datos textuales y la interpretación respectiva se formularon las conclusiones que han permitido asegurar el rigor y la calidad científica de los estudios cualitativos para así también se puedan exponer

recomendaciones pertinentes. La credibilidad se logra a través de los hallazgos del estudio y son reconocidos como reales por las personas que participaron en él y por quienes han experimentado, o han estado en contacto con el fenómeno investigado.

#### **IV. RESULTADOS**

#### 4.1. Análisis e interpretación de datos cualitativos: entrevistas, notas de campo, diario del investigador.

Para el análisis e interpretación de los datos cualitativos se escogieron diferentes categorías atendiendo los dos temas principales planteados en la investigación: inversión de inmuebles, Arrendamiento de inmuebles. En cada categoría se discriminaron una serie de subcategorías respondiendo a indicadores aportados por los distintos informantes y vinculados directamente con los temas principales seleccionados de antemano, tal como se detallan en la Tabla 4.1, lo cual nos permitió hacer manejable el cúmulo de información recogida durante la investigación y presentar los resultados en función de los objetivos propuestos.

Tabla 4.

*Sistema de categorías y subcategorías para el análisis cualitativo planteados en la investigación de inversión en arrendamiento de inmuebles.*

<b>Categorías</b>	<b>Subcategorías</b>
<b>inversión de inmuebles:</b>	Adquisición de inmuebles Autonomía económica Gestión de inversión en inmuebles
<b>Arrendamiento de inmuebles:</b>	Costos y gastos Evaluación de la infraestructura Bienestar del personal y el usuarios

En lo que respecta a la presentación de los resultados e interpretación de las entrevistas, Notas de Campo, Diario del investigador y videos, haremos el análisis desde la perspectiva de las diferentes categorías adentrándonos en las respectivas subcategorías definidas tal como se especifican a continuación.

Tabla 5.

*Definiciones de las subcategorías*

<b>1. Inversión en inmuebles</b>	
<b>Subcategoría</b>	<b>Definición</b>
<b>Adquisición de inmuebles:</b>	Parte de la implementación de los proyectos de infraestructura pública comprende la adquisición de los inmuebles necesarios para construir el proyecto.
<b>Autonomía económica:</b>	Es la capacidad que se tiene para generar su sostenibilidad y la de las personas a su cargo, tomando las opciones que considera apropiadas para ello.
<b>Gestión de inversión en inmuebles:</b>	Es un proceso importante que contribuye al análisis de la situación de la entidad de acuerdo a sus necesidades, estudiar rigurosamente como optimizar los procesos internos tomando en cuenta la normatividad de los sistemas administrativos.

Tabla 6.

*Definición de subcategoría. Ver apéndice 02*

<b>2. Arrendamiento de inmuebles</b>	
<b>Subcategoría</b>	<b>Definición</b>
<b>Costos y gastos:</b>	Costos. El importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada para comprar un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando sea aplicable, el importe atribuido a ese activo cuando se lo reconozca inicialmente de acuerdo con los requerimientos específicos de otras NIIF, por ejemplo, la NIIF 2.

---

Gastos. Son los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien de nacimiento o aumento de los pasivos, que dan como resultado decrementos en el patrimonio, y no están relacionados con las distribuciones realizadas a los propietarios de este patrimonio.

**Evolución de infraestructura**

**Bienestar del personal y el usuario:**

Comprenden todos los tipos de retribuciones que la entidad proporciona a los trabajadores a cambio de sus servicios. NIC 19.7

---

**A. Aportes de las entrevistas**

Análisis e interpretación según categorías

**Inversión de inmuebles**

**Adquisición de inmuebles**

Al adentrarnos en lo que dicen nuestros trabajadores al respecto, en cuanto al ítem 3: Usted conoce ¿Cuáles son los fundamentos o criterios técnicos a considerar para las adquisiciones de bienes inmuebles? conseguimos manifestaciones como las que siguen al preguntarles sobre lo que de ellas conocen:

“Por el criterio de la normatividad- ley de contrataciones del estado”, “No conoce”, “Local estratégicamente ubicado”, “Distribuciones adecuadas”, “Se tiene que proyectar la necesidad real”, “Albergue trabajadores, usuarios y archivos de la mejor manera”, “Si el Estado lo aprueba es que se puede realizar(...) “Un expediente bien fundamentado y sostenido económicamente, y ser aprobados por los entes superiores tiene que ser de cuerdo a la necesidad del servicio, “la gestión

de turno es importante”.

Al respecto al ítem 4: Está de acuerdo que la institución debe invertir en bienes inmuebles para brindar atención al público; ¿porque? Respondieron:

### **Autonomía económica**

Se presenta el siguiente indicador: -¿En su opinión, La Zona Registral de Lima, puede adquirir bienes inmuebles para atención al público usuario? ¿Porque? Correspondiente al ítem 1 se obtuvo las siguientes respuestas:

“La zona Registral de lima si tiene recursos propios adquiridos, por el cobro de tasas registrales y evitar pagar alquileres”, “Crear diversidad de zonas y descentralizar para invertir a largo plazo (...)”, “Si, Va a mejorar la atención al público, teniendo locales mejores”, “ Si, tiene recursos propios adquiridos para invertir en inmuebles“, “Si, Debe adquirir bienes inmuebles de acuerdo a la demanda del público; Si siempre y cuanto el presupuesto este ´previsto en el PIA .”Si, cuenta con presupuesto habilitado para adquirir inmuebles”, “ Claro que pueden porque en la parte financiera no hay problema”.

### **Gestión de inversión en inmuebles**

Para analizar los indicadores de esta subcategoría señalaremos las respuestas de los ítems 5 y 8, de las cuales son las siguientes:

Ítem 5: ¿Conoce usted si la SUNARP gestiona proyectos de adquisición bienes inmuebles?

“Si, pero las gestiones se demoran mucho”. No conozco que la SUNARP gestione proyectos”

“No se ve gestión de proyectos en adquisición de bienes”.



Ítem 8: ¿Al invertirse en adquisición de bienes inmuebles para las oficinas de SUNARP, usted Cree que se promueve políticas de inversión pública para crecimiento de la institución, explicar por qué? ¿En la adquisición de bienes inmuebles? ”Si.

Del presupuesto de la Zona Registral N° IX, ¿cree usted que esta modalidad de arrendamiento debe continuar, ¿por qué? “Se debe adquirir terrenos o propiedad”, “No, porque se incrementa los costos y gastos con altos costos” “Los archivos no se encuentran en todos los locales”, “Todo está establecido en el POI” “Debe evaluarlo la alta dirección “, “No debe continuar porque existen buenas ofertas de predios”, “Depende de la ocurrencia que tenga se seguirá arrendando”, “No debe continuar es necesario que se vean estrategias para mejorar los procesos de gastos y considerar comprar”.

¿Es necesario que la Zona Registral N° IX realice una estrategia de planificación orientada a reducir los gastos de arrendamiento de inmuebles? Si? no? ¿Porque?...”Si, Es de acuerdo a la realidad de la institución”, “,Si, Para ahorrar , asi A largo plazo si y se ahorra” “Si es posible adquirir que alquilar”,” Si se debe realizar una estrategia orientada a la adquisición Programada, previo estudio, afín de unificar en zonas de poca”, “ Demanda de una o dos oficinas“, “Menos gastos más ganancias, Los activos incrementan el patrimonio estatal “, “No porque está en conformidad con la ley”, “Evaluar ofertas “, “Si, porque se debe buscar la eficiencia de los recursos públicos”, “Si con proyectos de inversión en bienes inmuebles.

¿Cree usted que debe existir, a parte del área de control interno, una unidad administrativa netamente técnico para orientar, gestionar y supervisar la ejecución de sus gastos? “Si, para contratar ingenieros, arquitectos”, “Control interno, gente especialista”, “si, se necesita profesional técnico-profesional A1”. “No, para eso está control interno“, “No, solo control interno”, “Si, si porque el control interno es posterior, debería ser en el momento de realizarlo las gestiones” “Debe existir un área diferente a control interno para supervisar los gastos de arrendamiento. “No, resulta muy burocrático”, “Deben ser segmentadas en áreas y especialidades, debe haber un área especializada para lograr objetivos claves”.

## **Evaluación de infraestructura**

Con estos indicadores nos interesa saber si había una evaluación de infraestructura en el arrendamiento de las oficinas debido que al observar las instalaciones no eran las más adecuadas e inclusive se observaba la incomodidad de los trabajadores y los usuarios, pero que sean reflejadas en las palabras de ellos mismos.

Item 2: ¿Considerando su experiencia técnica y laboral en la institución, en su opinión; ¿cuáles serían las causas, que los inmuebles de las oficinas registrales para atención al público, Sean arrendadas? “Falta de locales de ubicación estratégica”, “Faltan locales óptimas para comprarlos”, “Zonas de poca población”, “Costos muy altos de los inmuebles”, “La OSCE obstaculiza la compra esta es una gran limitación” “Lo tiene que autorizar el Estado”, “Claro que pueden porque en la parte financiera no hay problema”, “Poca disponibilidad de bienes inmuebles”, “Falta de decisión política” , “Ya está presupuestado”.

Item 6: ¿Al suscribir un contrato de arrendamiento de UN local para USO de oficinas, la SUNARP, bajo qué criterio technical evalúe la infraestructura de los ambientes? “A través del perfil de estudio “Seguridad, aforo, ubicación estratégica que no limite”, “El crecimiento de la oficina, Funcionabilidad”, “Hay un responsable de arrendamientos”, “Que el ambiente sea adecuado y lo que estipula defensa civil”, “El criterio de afluencia de público. Para el acceso de los usuarios con reglas de defensa civil y salubridad. No se conoce los criterios”, “Debe ir por el tema de seguridad”, “Debe Haber un especialista responsable de los locales, no son los indicados”.

## **Bienestar del personal y el usuario**

Una de las finalidades de estos ítems fue conseguir argumentos para invertir en locales con características que se ajusten a las necesidades de SUNARP, logrando el bienestar del trabajador y de los usuarios, de los cuales se logró obtener las siguientes respuestas.

Ítem 12: ¿Las oficinas registrales alquiladas cumplen con dicha norma para una adecuada y necesaria atención a los trabajadores y usuarios?, “Si, prevención de sismos”, “No, algunos casos no por hacinamiento – Miraflores”, “Se cumple en 60%”, “Hay oficinas que trabajan con pozo séptico dentro de sus oficinas, fotocopiadoras a un metro de los trabajadores dentro de la oficina”, “Algunas no son las más adecuadas para los trabajadores y usuarios”. “No cumplen y pueden ser sancionadas”, “No cumplen absolutamente”, “La mayoría si”. Realmente había un escaso conocimiento respecto al conocimiento de otras oficinas.

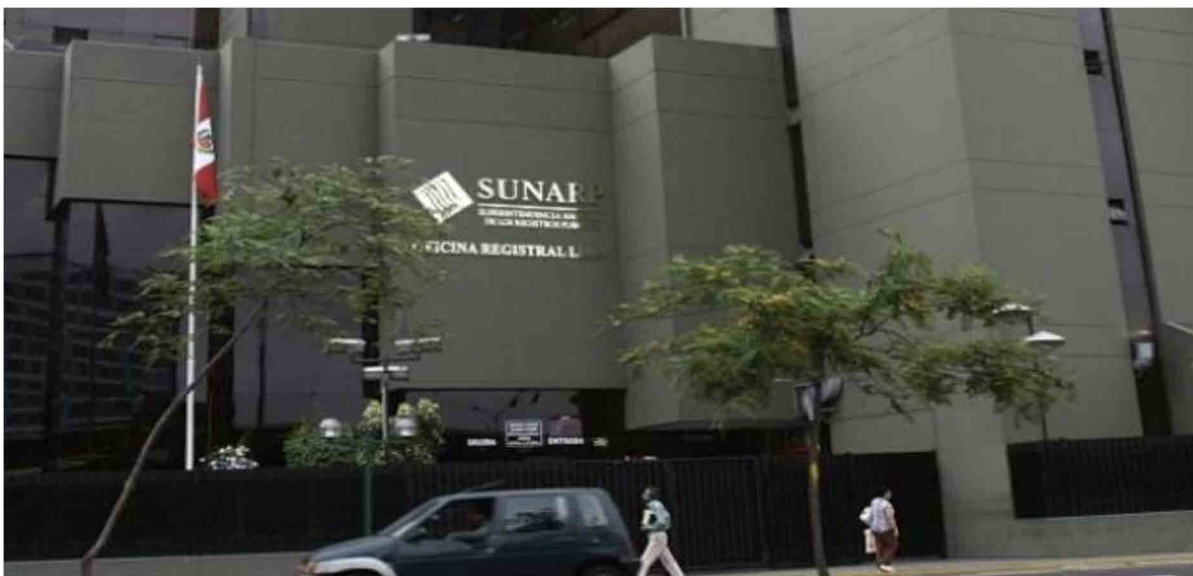
Ítem 13: ¿El personal que viene laborando en dichos establecimientos cuenta con ambientes apropiados para su desempeño laboral, que observaciones haría usted al respecto? ... “La demanda de los usuarios sobrepasa la capacidad del local adquirido”, “Hay representantes en cada local que supervisa esas cosas”, “ La mayoría de los locales no tienen ambientes adecuados para Oficinas y la atención al público usuario”, “Los nuevos locales fueron acondicionados, a medias, porque algunos oficinas registrales están bien ubicadas y cuentan con ambientes amplios”, “La zona IX es la única apropiada” La zona Miraflores sus espacios no son apropiadas, son reducidas y poco ventilados”, “Miraflores es muy pequeña”.

## **B. Aportes de las Observaciones: notas de campo, diario del investigador.**

### **Análisis e interpretación según categoría**

#### **Inversión en inmuebles propios**

Se observa que la Zonal Lima tiene un local amplio, pero que aún presenta limitaciones en algunas áreas de funcionamiento; tiene una afluencia diaria de 2000 personas es conveniente descentralizar y comprar un alquilar un local mejor acondicionado para atender al público aforo 500 personas y a pesar de su crecimiento de estructura aún parece reducida. En cambio, la oficina de Miraflores atiende aproximadamente 300 personas y en aforo de 70 usuarios.



*Figura 7.* Zona Registral IX - Sede Lima, ubicado en distrito de Jesús María.



*Figura 8.* Inmuebles arrendados. Visita de la Jefa de la SUNARP. Experta en derecho registral y Magister en administración pública.

### **Arrendamiento de inmuebles**

Los locales arrendados no ofrecen los servicios completos porque sería necesario trasladar los archivos generales por lo tanto se observa que, si hay limitaciones en la prestación de servicio en los locales pequeños,

Los locales arrendados no han sido implementados al máximo y esto también

requiere un estudio para la implementación de ellos.



*Figura 9.* Oficina alquilada en distrito de San Isidro



*Figura 10.* Inmueble alquilado en distrito Miraflores.

La presente investigación tiene los siguientes resultados en base a las respuestas generadas por la entrevista sobre inversión y arrendamiento en inmuebles; a la muestra que fueron los trabajadores de la Oficina Nacional de Registros Públicos de la sede de Miraflores y la Sede Lima.



Al analizar cuáles son los efectos en la inversión y arrendamiento de inmuebles en una entidad pública de servicios registrales caso: SUNARP oficina de Miraflores 2017.

**Con respecto al Objetivo Específico 1:**

Determinar las posibilidades en la Inversión y arrendamiento de inmuebles en una entidad de servicios registrales caso: SUNARP oficina de Miraflores 2017. Según el ítem 2 los trabajadores manifiestan que “adquirir o invertir en bienes inmuebles reduciría los gastos en arrendamiento”, también “sería importante invertir en locales para crear diversidad de zonas de atención al usuario y descentralizar”, que “si han crecido los arrendamientos es porque pueden ser considerados en los presupuestos de inicio PIA ”y adquirir inmuebles es una la inversión es a largo plazo y el arrendamiento resulta ser una gestión más rápida y fácil de presupuestar.

**Con respecto al Objetivo Específico 2:**

Detallar los factores que intervienen en la inversión y el arrendamiento de inmuebles en una entidad pública de servicios registrales caso SUNARP Oficina de Miraflores 2017. Según las respuestas del ítem 2 “Se arrienda porque los costos de inmuebles son muy altos” y “ la OSCE obstaculiza la compra y esta es una gran limitación”, ya que la autorización del estado es un proceso largo, la hora los alquileres o arrendamientos no son el zonas estratégicas y de fácil acceso, también se tiene que hacer un estudio si esa oficina arrendada es rentable que pase un tiempo para ver la acogida del público usuario, y también porque ya se presupuesta los gastos de arrendamiento de las oficinas de atención al público.

En el Ítem 3, sobre a los fundamentos o criterios técnicos a considerar para las adquisiciones de bienes inmuebles sus respuestas son “Por el criterio de la normatividad - ley de contrataciones del estado, establecimiento estratégicamente ubicado con distribuciones adecuadas que se tiene que proyectar la necesidad real para que albergue a trabajadores, usuarios y archivos de la mejor manera con un expediente bien fundamentado y sostenido económicamente, y ser aprobados por

los entes superiores, si el Estado lo aprueba es que se puede realizar pero es necesario la gestión del responsable en turno, es importante, no todos hacen ésta gestión.

### **Con relación al Objetivo Específico 3:**

Relacionar la influencia en la inversión y arrendamiento de inmuebles en el plano de salud y seguridad en una entidad de servicios registrales caso: SUNARP oficina de Miraflores 2017. Según los ítems 11, Ley: N° 29783 y su Reglamento de Seguridad en el Trabajo, el empleador garantiza, medidas que protegerán al personal tanto externo como interno de la institución.

¿Las oficinas registrales alquiladas cumplen con dicha norma para una adecuada y necesaria atención a los trabajadores y usuarios? Respondieron “ el 20 % de encuestados aseguran que las oficinas tienen “prevención de sismos pero no cumplen con las normas de Defensa Civil, será porque es también del estado entre ellos no se van a poner el puñal; ya que no hay sanciones por no cumplir estos requerimientos según ley” también opinaron “Hay oficinas que trabajan con pozo séptico dentro de sus oficinas, equipos de máquinas fotocopadoras a un metro de los trabajadores dentro de la oficina”, enfatizando que en “algunas no son las más adecuadas para los trabajadores y usuarios. No cumplen y pueden ser sancionadas”.

Asimismo, los entrevistados aducen que algunas oficinas acatan dicha norma con el 60%, solo el 4% de trabajadores opinan que sí cumplen con el Reglamento de Seguridad en el Trabajo; pero sin embargo el empleador garantiza medidas que protegerán al personal tanto externo como interno de la institución.

La presente investigación acepta su supuesto hipotético específico a) que es posible la Inversión en inmuebles en una entidad de servicios públicos registrales caso: SUNARP Oficina de Miraflores 2017, porque en el Ítem 1, los trabajadores responden textualmente: “La zona Registral de lima si tiene recursos propios adquiridos para invertir en inmuebles porque anualmente genera muy buenos

ingresos por el cobro de tasas registrales”. También aseguran por la parte financiera que no hay problema.

Se acepta el supuesto hipotético b): Los gastos de arrendamiento de inmuebles es un factor considerado en el presupuesto anual de una entidad pública de servicios registrales caso SUNARP Oficina de Miraflores 2017. En los ítems 2, 3 ,7 y 8, se asegura que: “Al estar los arrendamientos presupuestados esto ya se mecaniza el sistema en arrendar y genere estos gastos.

Finalmente se acepta el supuesto hipotético c): Existe influencia negativa en el arrendamiento de inmuebles en el plano de salud y seguridad en una entidad de servicios registrales caso: SUNARP oficina de Miraflores 2017. a través de los ítems 11 y 12, los trabajadores son de la opinión: “Esta norma se cumple a medias, porque en los ambientes de diferentes áreas son muy estrechos y eso genera incomodidad en el personal”, “la demanda de los usuarios” “ sobrepasa la capacidad del local adquirido”. Debería haber un área encargada esta debe estudiar y recomendar antes de suscribir el contrato y a su vez se va controlando los gastos de mantenimiento y otros. Evitar lo que sucedió en Cañete o Huacho con un inmueble que se alquiló y en dos semanas se rompieron los tubos de desagüe y el dueño del local obligó a reparar todos los servicios generando gastos excesivos. Allí por ejemplo no hubo una asesoría técnica de parte de los ingenieros especialistas en recomendar el arredramiento de este local”.



## **V. DISCUSIÓN**

De acuerdo a los resultados, la respuesta al problema: ¿De qué manera afecta las decisiones en inversión y arrendamiento de inmuebles en una entidad pública de servicios registrales caso: Sunarp Oficina de Miraflores 2017?

Podemos contestar que no afecta invertir y no afecta arrendar porque la investigación nos orienta a responder sobre la importancia de invertir en bienes inmuebles por ser la SUNARP una entidad del estado que requiere oficinas registrales para la atención al público y sería muy beneficioso el adquirir locales con infraestructura adecuada para los trabajadores y usuarios. Además, el arrendamiento es necesario también por la solución inmediata a esta necesidad además que los costos y gastos se incluyen en el PIA y se está llevando a cabo de esta manera.

Y al contrastar los ingresos con los costos y gastos se puede observar que en el año 2016 arrojó un resultado favorable de 459, 127,704.01 ver la apéndice 06.

## **VI. CONCLUSIONES**

1. De acuerdo a lo expresado por Arrow y Kurz, no es conveniente distinguir entre gasto público productivo y no productivo. Esta investigación pretende resaltar la importancia de la inversión pública en inmuebles por ser un gasto productivo ya que la SUNARP según resultados, evaluación de gastos y costos tiene recursos propios adquiridos, por el cobro de tasas registrales y con esta inversión el gasto publico seria productivo versus al arrendamiento que es un gasto público no productivo.
2. De acuerdo a la teoría de Romer (1968) y Lucas (1988), al invertirse en adquisición de bienes inmuebles para las oficinas promueve políticas de inversión pública para crecimiento de la institución a largo plazo y aumenta el patrimonio de la institución.
3. La inversión en Inmuebles según la NICSP16, si el bien inmueble no satisficiera la definición de una finca mantenido como una inversión financiera. (Propiedades de inversión-MEF). La SUNARP para la atención del público requiere de esa inversión y la oficina de Miraflores que es rentable ya que recauda anualmente un cobro sustancial en tasas registrales. Esta necesidad de tener un mayor beneficio en Seguridad en el Trabajo toda vez que la SUNARP está en la obligación de garantizar el bienestar tanto de empleados, usuario y personal externo.

## **VII. RECOMENDACIONES**

1. Considerar la normatividad que se base en Art.35° de Ley de Presupuesto de la Republica N°30518 para designar monto específicos para presentar los expedientes técnicos debidamente sustentado de tal forma que proyectos se realicen.
2. Se recomienda capacitar en gestión de procesos para incentivar área específicas en beneficio de crecimiento de calidad de procesos de las instituciones privadas, específicamente hablando en inversión porque en la actualidad está a cargo de locadores, sabiendo que a gestión es que el personal es contrato y no tiene el debido seguimiento de mejoras en los procesos ,esta recomendación promoverá políticas de gestión de inversión pública en la Sunarp considerando la necesidad de mejorar el servicio de publicidad registral.
3. Es prioritario se resuelva la situación desfavorable para el trabajador respecto a las instalaciones de la oficina registral de Miraflores, debido que requiere una inversión inmediata en un local más grande en calidad de arrendamiento o como propongo en esta investigación en la adquisición de un inmueble propio, esto será ventajoso porque sobrepasará el nivel de recaudación e incrementará el patrimonio a largo plazo y beneficiará al público usuario.

## **VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS**

Arroyave. *Necesidades del sector inmobiliario de Medellín y Municipios cercanos*. (Tesis de maestría) Universidad de Antioquia.

Atilef (2014). *Importancia de la modernización de infraestructura a fin de ofrecer servicios de calidad* (Tesis de maestría).

Campos (2003). *Los procesos de control interno en la oficina de ejecución presupuestal de una institución del Estado*. (Tesis).

Castro (2015). *Efectos de inversión pública*. (Tesis de magister). Chile.

Directiva N°06 -2012- Sunarp/GG *Marco Conceptual, Principios, Políticas y Lineamientos Generales Operativos de la Gestión de Control Patrimonial*.

Dyckman, T. (1992) *Activos fijos inversiones de carácter permanente*. México D.F.Herrero Hnos. Sucs.S.A. 1era edición en español.

*Guía de controles contables activos productivos*, Price Waterhouse, 1979.New York.

*Glosario y Normatividad del Ministerio de Economía y Finanzas*, Dirección General de contabilidad Pública.

Hernández, M. *Inversión pública y crecimiento económico: Hacia una Nueva perspectiva de la función del gobierno*. Ediciones UAM: Lima Perú.

Malca, H y Ocaña, J. *Diseño de un Sistema de costo por órdenes específicas trabajo en la empresa junior S.A. Ltda. y para mejorar su rentabilidad 2014* Rev. Horizonte Empresarial Vol.2 N°2 ISSN 2312 – 2414.

Mendoza (2015). *Enfoque de Derecho*. (Registros Públicos: Un repaso histórico necesario).



Norma Internacional de Contabilidad (1999) N° 16.- *Propiedad, Planta y Equipo*. México, United Kingdon.

Revista de la Oficina Registral de Lima y Callao Vol.II octubre 1999 *Panorama Registral*, publicación institucional.

Roth, Noel. (2006) *Ensayo sobre políticas públicas Bogotá enfoque y temas para el análisis de las políticas públicas, cambio de Dirección pública y transformación del Estado*.

Sunarp 2013, *Memoria Institucional recuperado*  
<https://www.sunarp.gob.pe/pdfs/transparencia/memorias/memoriaSunarp-2013.pdf>. Editorial impreso en Fimart 2001 agosto.

Soto, O. *Auditoria externa al rubro de Propiedad, planta y equipo en una empresa procesadora de Caucho natural*. (Tesis de maestría). UNMSM.

Subirat, Joan (2012). *Nuevos tiempos, nuevas políticas públicas explorando caminos de respuesta*. *Revista del CLAD reforma y democracia* N° 54 octubre 2012. Caracas.

## **IX. APENDICE**

## APÉNDICE A: MATRIZ DE CONSISTENCIA

### Inversión y arrendamiento de inmuebles en una entidad pública de servicios registrales Caso: Sunarp oficina de Miraflores 2017

PROBLEMAS (S)	OBJETIVOS	SUPUESTOS TEORICOS	CATEGORIAS Y DIMENCIONES	Ítems	METODOLOGIA
<p><b>Problema general:</b> ¿De qué manera afecta las decisiones en inversión y arrendamiento de inmuebles en una entidad pública de servicios registrales caso: Sunarp oficina de Miraflores 2017?</p> <p><b>Problema específico:</b> a) ¿Cuáles son los criterios en la Inversión y arrendamiento de inmuebles en una entidad de servicios registrales caso: Sunarp oficina de Miraflores 2017? b) ¿Qué factores intervienen en la inversión y arrendamiento de inmuebles en una entidad de servicios registrales caso: Sunarp oficina de Miraflores 2017? C ¿Cuál es la influencia en la inversión y arrendamiento de inmuebles en el plano de salud y seguridad en una entidad de servicios registrales caso: Sunarp oficina de Miraflores 2017?</p>	<p><b>Objetivo General:</b> Analizar cuáles son los efectos en la inversión y arrendamiento de inmuebles en una entidad pública de servicios registrales caso: Sunarp oficina de Miraflores 2017.</p> <p><b>Objetivo Específico:</b> a) Determinar las posibilidades en la Inversión y arrendamiento de inmuebles en una entidad de servicios registrales caso: Sunarp oficina de Miraflores 2017 b) Detallar los factores que intervienen en la inversión y el arrendamiento de inmuebles en una entidad pública de servicios registrales caso Sunarp oficina de Miraflores 2017. c) Relacionar la influencia en la inversión y arrendamiento de inmuebles en el plano de salud y seguridad en una entidad de servicios registrales caso: Sunarp oficina de Miraflores 2017</p>	<p><b>Supuesto Teórico General:</b> <b>La inversión y arrendamiento genera efectos positivos</b> en una entidad pública de servicios registrales caso: Sunarp oficina de Miraflores 2017.</p> <p>Sup. Teóricos específicos: a. Es posible la Inversión en inmuebles en una entidad de servicios registrales caso: Sunarp oficina de Miraflores 2017 b. los gastos de arrendamiento de inmuebles es un factor considerado en el presupuesto anual en una entidad pública de servicios registrales caso Sunarp oficina de Miraflores 2017. c. Existe influencia negativa en el arrendamiento de inmuebles en el plano de salud y seguridad en una entidad de servicios registrales caso Sunarp oficina de Miraflores 2017.</p>	<p><b>Categorías</b> 1. Inversión en Inmuebles</p> <p><b>Dimensiones</b> - Adquisición de inmuebles - Autonomía económica -Gestión en inversión de inmuebles</p> <p>Categorías 2. Arrendamiento de inmuebles</p> <p>Dimensiones Costos y gastos</p> <p>Evaluación de infraestructura Bienestar de personal y el usuario</p>	<p>4</p> <p>2 y 3</p> <p>1,9</p> <p>5,</p> <p>6</p> <p>8,10 y 11,12</p> <p>6,7</p> <p>13</p>	<p><b>Tipo de Investigación:</b> Descriptiva, explicativa.</p> <p><b>Método de Investigación:</b> Deductivo, analítico, descriptivo</p> <p><b>Población:</b> compuesta por 28 funcionarios empleados y profesionales SUNARP).</p> <p><b>Muestra:</b> probabilística estratificada por grupos, aleatoria simple: conformada por 28 personas.</p> <p><b>Instrumentos:</b> - fichas bibliográficas - guía de entrevista</p> <p><b>Técnicas de análisis:</b> Análisis documental, observación participante, notas de campo.</p> <p><b>Tratamiento</b> Perspectiva cualitativa de análisis. Considera el posicionamiento epistemológico de partida, y describe y justifica la estrategia metodológica de análisis de la información que se está proponiendo.</p>

## APENDICE B: GUIÓN DE CATEGORIZACIÓN

Preguntas	empleados y funcionarios públicos																												total de respuestas	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28		
1. ¿En su opinión, La Zona Registral de Lima, puede adquirir bienes inmuebles para atención al público usuario? ¿por que?																														
La zona Registral de Lima si tiene recursos propios adquiridos por el cobro de tasas registrales	1					1			1			1			1		1			1					1		1			
Si, y evitar pagar alquileres							2	1				2								2						1		1		
Crear diversidad de zonas y descentralizar					1					1									1											
Invertir a largo plazo								2																						
Si, va a mejorar la atención al público, teniendo locales mejores		2								1				1										1						
Tiene recursos propios adquiridos para invertir en inmuebles		1					1			1			1			1				1						1				
Si debe adquirir bienes inmuebles de acuerdo a la demanda del público		2										1							1				1							
Demora demasiado																											1			
No. No puede porque está en impedimento por ley, que el gobierno lo prohíbe.																											1			
2. ¿Considerando su experiencia técnica y laboral en la institución, en su opinión, cuales serían las causas, que los inmuebles de las oficinas registrales para atención al público, sean arrendadas?	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	total de respuestas	
Falta de locales de ubicación estratégica	1				1				1			1				1				1			1							
Faltan locales óptimos para compararlos					1	1					1					1		1				1					1		1	
Zonas de poca población	1													1		1								1						
Costos muy altos de los inmuebles					1	1				1								1			1						1			
La OSCE obstaculiza la compra, esta es una gran limitación		1										1								1			1					1		
Lo tiene que autorizar el Estado																														
Poca disponibilidad de bienes inmuebles							1	1			1		1								1				1		1	1	1	
Claro que pueden, porque en la parte financiera no hay problema		1										1																		
falta de decisiones						1											1													
3. Usted conoce ¿Cuáles son los fundamentos o criterios técnicos a considerar para las adquisiciones de bienes inmuebles?	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	total de respuestas	
Por el criterio de la normatividad - ley de contrataciones del estado.	1	1				1				1			1					1		1				1				1	9	
No conoce										1																				1
Local estratégicamente ubicado						1										1						1			1					
Distribuciones adecuadas							1						1							1						1				
Se tiene que proyectar la necesidad real						1												a											1	
Alberga a trabajadores, usuarios y archivos de la mejor manera		1																1												
Si, el Estado lo aprueba es que se puede realizar					1																									
Un expediente bien fundamentado y sostenido económicamente,											1								1					1		1				
y ser aprobados por los entes superiores						2																								
Tiene que ser de acuerdo a la necesidad del servicio					1						1								1						1		1			
La gestión de turno es importante							1								1															
4. ¿Está de acuerdo que la institución debe invertir en bienes inmuebles para brindar atención al público; porque?	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	Total de Respuestas	
Si, de acuerdo, por la gran demanda a fin de descentralizar el servicio Registral y a la atención al cliente o usuario	1			1				1			1		1					1		1				1			1	1	11	
Genera un gasto inicial, pero que en el futuro le va ser rentable		1						1				1								1				1				1	6	
Por su prestigio debe tener predios propios	1				1			1														1					1		5	
Debe invertir en oficinas que por el trascurso de años se sigue apreciando una gran cantidad de usuarios	1																1											1	3	
Si, se debe invertir, y en esta proyección la que se debe trabajar		1		1		1						1			1										1	1			7	



10 ¿Es necesario que la Zona Registral N° IX realice una estrategia de planificación orientada a reducir los gastos de arrendamiento de bienes inmuebles, si, no, porque?	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
Si es de acuerdo a la realidad de la institución	1							1																				1	3
Si Para ahorrar															1														1
Si A largo plazo si y se ahorra	1				1			1	1					1						1	1				1			1	9
Si es posible adquirir que alquilar			1																										1
Si se debe realizar una estrategia orientada a la adquisición programada, previo estudio, afn de unificar en zonas de poca						1								1						1									3
Demanda de una o dos oficinas				1																									1
Menos gastos más garantías									1							1													2
Los activos incrementan el patrimonio estatal																					1								1
No, porque está en conformidad con la ley																													
Evaluar ofertas								1															1						2
Si porque se debe buscar la eficiencia de los recursos públicos								1															1					1	3
Si con proyectos de inversión en bienes inmuebles				1							1			1							1								4
11 ¿Cree usted que debe existir, a parte del área de control interno, una unidad administrativa netamente técnica para orientar, gestionar y supervisar la ejecución de sus gastos?	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	total de respuestas
Si pero las gestiones se demoran mucho.	1				1					1				1		1				1			1	1	1	1	1	1	9
Si para contratar ingenieros, arquitectos																							1						1
Control interno, personal especializado	1											1																1	3
Si se necesita profesional técnico-profesional Af																1								1				3	
No, para eso está control interno	1																												1
Si porque el control interno es posterior, debería ser en el momento de realizar las gestiones					1				1							1													3
Debe existir una área diferente a control interno para supervisar los gastos de arrendamiento				1										1											1				3
No, resulta muy burocrático				1																									1
Deben ser segmentadas en áreas y especialidades								1																					1
No debe haber una área especializada para lograr objetivos claves																											1		1
																													26
12 Según Ley N° 29783 y Reglamento de Seguridad en el Trabajo, el empleador garantiza, en el centro de trabajo, el establecimiento de los medios y condiciones que protejan la vida, la salud y el bienestar de los trabajadores y de aquellos que, no teniendo vínculo laboral, prestan servicios o se encuentran dentro del ámbito del centro de labores. ¿Las oficinas registrales alquiladas cumplen con dicha norma para una adecuada y necesaria atención a los trabajadores y usuarios?	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	total de respuestas
Si prevención de sismos	1																					1							2
No, algunos casos no por hacinamiento - Miraflores I e p.		1																								1			2
Se cumple en 60%				1							1													1				1	4
Hay oficinas que trabajan con pozo séptico dentro de sus oficinas					1																	1							2
Fotocopiadoras a un metro de los trabajadores dentro de la oficina						1																				1			2
Algunas no son las más adecuadas para los trabajadores y usuarios								1							1						1			1			1		5
No cumplen y pueden ser sancionadas				1																							1		2
No cumple absolutamente						1								1					1								1		
allí tiene que ver el área logística en contratar un ingeniero especialista para analizar si conviene o no el alquiler del inmueble.			1																										1
13 ¿El personal que viene laborando en dichos establecimientos cuenta con ambientes apropiados para su desempeño laboral, que observaciones haría usted al respecto?	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	total de respuestas
La demanda de los usuarios sobrepasa la capacidad del local adquirido	1											1										1							3
Hay representantes en cada local que supervisa esas cosas					1	1																						1	3
La mayoría de los locales no tienen ambientes adecuados para la atención al público usuario	1															1								1					3
La zona IX es la única apropiada				1		1				1									1			1					1		6
Espacios no son correctos			1								1										1			1				1	5
Miraflores es muy pequeña																													0
Reducidas y poco ventiladas								1	1			1	1									1				1	1	1	8

## APÉNDICE C: TRANSCRIPCIÓN DE ENTREVISTAS

### 1. Entrevista al señor Funcionario de la Sunarp Zona IX

Resp. 1:

No. No puede porque está en impedimento por ley, que el gobierno lo prohíbe.

Resp. 2:

Desde mi punto de vista, si bien es cierto que existe una Ley que no beneficia en nada al Estado, dado que los gastos proyectados en 10 años, siete van al ingreso a la persona que lo alquila; pero en tres años fácilmente se puede adquirir una propiedad, personalmente no estoy de acuerdo. Es una política que ha sido mal planteada.

Resp.3:

La verdad que no. Yo tengo entendido, a groso modo sé que la entidad puede contratar a una empresa, un contratista, para que Construya o compre un inmueble, de allí a las especificaciones técnicas y características tiene que ver un ingeniero de obras en todo caso, sobre todo la presentación.

Resp 4:

Por su puesto. Si tendría, por ejemplo, si se permitiría la compra de inmuebles el estado ya no gastaría. El estado permitiría compra de viviendas, debería comprar para todas las dificultades que tenemos. En tres años le revertería el Estado el monto que ha gastado y el resto de años sería nuevas o sería un tema económicamente viable y favorable para el Estado. Claro, tenemos un ingreso creciente y sostenible en el tiempo, lo que ocurre con una empresa.

Resp.5:

No. Yo tengo entendido, si no ya me hubieran enseñado.

Resp.6:

Yo tengo entendido el valor en base a un estudio que se hace, uno, por ejemplo, la cantidad de usuario que necesitan, cuantas personas pueden tener de afluencia las oficinas, el lugar, ver el tema de riesgos, capacidad, el tema de INDECI, y sus requisitos que piden que solicitan..

Repregunta: Por ejemplo sobre el alquiler de la oficina de Miraflores un poco que se ha equivocado no....

Lo que pasa no han encontrado otra oficina y han escogido uno que no se adapta a las necesidades para una atención adecuada para la atención al usuario, ellos son a la larga nuestro fin, de no prestar un mal servicio. Yo tengo entendido justamente que se adquiere un bien con unas instalaciones amplias, en la que el usuario puede desplazarse fácilmente, identificar los servicios..., es un valor agregado que necesita en dar la entidad hacia el usuario.

Resp.7:

No es conveniente. No.

Resp.8:

Por supuesto que sí, sería gasto para el Estado como para la empresa privada o sea, debería exhibirse, promueve la inversión y mejora la economía del Estado. Es una eficiente distribución del gasto público.

Resp.9:

No. No debe continuar.

Resp.10:

Claro, es una planificación en sentido de ver que oficinas están arrendadas y cuáles no, sobre ello, en caso que el Estado lo permita, no me acuerdo las necesidades.

Resp. 11:

Por su puesto. Debería haber en cada oficina, un área especializada en todos los procesos y procedimientos en la entidad y esto a su vez capaciten a todo el personal



que está a su cargo. Esto permitiría una mayor eficiencia y una mejor atención de calidad al usuario.

Resp. 12:

Yo tengo entendido por lo que he visto cumplirán un 60 y 70 por ciento. Hay un índice del 30 por ciento y hay un índice muy alto que todavía existe.

Resp. 13:

Bueno, en la mayoría tienen buenos locales, con servicios y estacionamientos; pero existen oficinas que no lo tienen, por ende no se da la atención adecuada.

## **2. Entrevista al señor.....TECNICO ADMINISTRATIVO I**

Resp.1:

Demora demasiado.

Resp 2:

Para mejor atención al público usuario. Lo que hemos hecho nosotros. Nosotros no teníamos en San Isidro; pero como se congestionaba demasiado los usuarios en la sede principal, se descentralizó a esta zona para una mejor atención al público.

Resp. 3:

Hay que comenzar pidiendo autorización, empezando por la Superintendencia, Ministerio de Justicia y presidencia de Consejo de Ministros y coordinar con el Ministro de Economía para su autorización.

Resp 4:

Si. Claro, porque sería un ahorro, porque cuánta plata se está gastando en alquiler, servicios, estacionamientos, mantenimiento, etc.

Resp. 5:

No. No conozco, puede ser que haya alguna gestión, si existe a buena hora.

Resp. 6

Allí tiene que ver el área logística en contratar un ingeniero especialista para analizar si conviene o no el alquiler del inmueble.

Resp. 7:

No es conveniente.

Resp. 8:

Claro. Porque adquirir ya viene ser un bien propio, allí entra la parte contable que entra como activo e incrementa el patrimonio de la institución.

Resp.9:

No. Porque debe adquirirse terrenos o bienes propios.

Resp. 10:

Claro. Para el ahorro.

Resp.11:

Sí. Debería haber porque esta área debe estudiar y recomendar para suscribir el contrato y a su vez va controlando los gastos de mantenimiento y otros. Evitar lo que sucedió en Cañete o Huacho con un inmueble que se alquiló y en dos semanas se rompieron los tubos de desagüe y el dueño del local obligó a reparar todo los servicios generando gastos excesivos. Allí por ejemplo no hubo una asesoría técnica de parte de los ingenieros especialistas en recomendar el arrendamiento de este local.

Resp. 12:

Cumplen todo. Por ejemplo en este edificio se da curso de prevención en defensa civil al personal.

Resp. 13:

Esta norma se cumple a medias, porque en los ambientes de diferentes áreas son muy reducidas.

## APENDICE D: GUIA DE ENTREVISTA

### Entrevista para empleados, funcionarios y administrativos

A continuación, muestro el respaldo de funcionarios y especialistas en la materia con su opinión a través de algunas preguntas sobre la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), Zona Registral N° IX-Sede Lima, Oficina Registral de Miraflores. El cuestionario es estrictamente confidencial y sólo será utilizado para fines académicos. Tus respuestas serán muy útiles para la investigación.

Muchas gracias por su colaboración.

#### Complete los siguientes datos:

Cargo o Función.....  
.....

1. ¿En su opinión, ¿La Zona Registral de Lima, puede adquirir bienes inmuebles para atención al público usuario? ¿porque?

.....  
.....  
.....  
.....

2. ¿Considerando su experiencia técnica y laboral en la institución, en su opinión; ¿cuáles serían las causas, que los inmuebles de las oficinas registrales para atención al público, sean arrendadas?

.....  
.....  
.....  
.....

3. Usted conoce ¿Cuáles son los fundamentos o criterios técnicos a considerar para las adquisiciones de bienes inmuebles?

.....  
.....

4. ¿Está de acuerdo que la institución debe invertir en bienes inmuebles para brindar atención al público; por qué?

.....  
.....  
.....  
.....

5. ¿Conoce usted si la SUNARP gestiona proyectos de adquisición bienes inmuebles?

.....  
.....  
.....  
.....

6. ¿Al suscribir un contrato de arrendamiento de un local para uso de oficinas, la SUNARP, bajo qué criterio técnico evalúa la infraestructura de los ambientes?

.....  
.....  
.....

7. Analizando los gastos que generan mensualmente el alquiler de un bien inmueble, incluyendo mantenimiento y los servicios básicos, ¿es conveniente para la institución continuar arrendando locales para brindar los servicios correspondientes a los usuarios.

.....  
.....  
.....

8. ¿Al invertirse en adquisición de bienes inmuebles para las oficinas de SUNARP, usted cree que se promueve políticas de inversión pública para crecimiento de la institución, explícanos porque? en la adquisición de bienes inmuebles?

.....  
.....  
.....  
.....

9 Los establecimientos arrendados incrementa sustantivamente los costos y gastos mensuales del presupuesto de la Zona Registral N° IX, ¿cree usted que esta modalidad de arrendamiento debe continuar, por qué?

.....  
.....  
.....  
.....

10 ¿Es necesario que la Zona Registral N° IX realice una estrategia de planificación orientada a reducir los gastos de arrendamiento de inmuebles? ¿Sí? ¿No? ¿Porque?

.....  
.....  
.....  
.....

11 ¿Cree usted que debe existir, a parte del área de control interno, una unidad administrativa netamente técnico para orientar, gestionar y supervisar la ejecución de sus gastos?

.....  
.....  
.....  
.....

12 Según Ley: N° 29783 y Reglamento de Seguridad en el Trabajo, el empleador garantiza, en el centro de trabajo, el establecimiento de los medios y condiciones que protejan la vida, la salud y el bienestar de los trabajadores, y de aquellos que, no teniendo vínculo laboral, prestan servicios o se encuentran dentro del ámbito del centro de labores. ¿Las oficinas registrales alquiladas cumplen con dicha norma para una adecuada y necesaria atención a los trabajadores y usuarios?

.....  
.....  
.....  
.....

- 13 ¿El personal que viene laborando en dichos establecimientos cuenta con ambientes apropiados para su desempeño laboral, que observaciones haría usted al respecto?

.....

.....

.....

.....

## APÉNDICE E: FORMATO DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS



ESCUELA DE POSTGRADO

### CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE: CATEGORIA 2: Arrendamiento de inmuebles

Nº	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
1	<b>DIMENSIÓN 1 Costo y Gastos</b> Analizando los gastos que generan mensualmente el alquiler de un bien inmueble, incluyendo mantenimiento y los servicios básicos, es conveniente para la institución continuar arrendando locales para brindar los servicios correspondientes a los usuarios ITEM 7	✓		✓		✓		
2	Los establecimientos arrendados incrementa sustantivamente los costos y gastos mensuales del presupuesto de la Z.R. IX; cree usted que esta modalidad de arrendamiento debe continuar, porque? ITEM 9	✓		✓		✓		
3	Es necesario que la zona registral IX realice una estrategia de planificación orientada a reducir los gastos de arrendamiento de inmuebles si, no porque? ITEM 10	✓		✓		✓		
4	Cree usted que debe existir, a parte del área de control interno, una unidad administrativa netamente técnica para orientar, gestionar y supervisar la ejecución de sus gastos. ITEM 11	✓		✓		✓		
5	<b>DIMENSIÓN 2 Evaluación de infraestructura</b>	Si	No	Si	No	Si	No	
6	considerando su experiencia técnica, y laboral en la institución, en su opinión, cuáles serían las causas que los inmuebles de las oficinas registrales para su atención al público sean arrendadas. ITEM 2	✓		✓		✓		
7	¿Al suscribir un contrato de arrendamiento de un local para uso de oficinas, la Sumarp bajo que criterio técnico evalúa la infraestructura de los ambientes. ITEM 6	✓		✓		✓		
8	Las oficinas registrales alquiladas cumplen con dicha norma para una adecuada y necesaria atención a los trabajadores y usuarios ITEM 12	✓		✓		✓		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): Se creó infraestructura.

Opinión de aplicabilidad:  Aplicable  No aplicable  No aplicable

Apellidos y nombres del juez validador: Dr. Mg. Walter Manuel Sanguinetti Mondragon DNI: 40769191

Especialidad del validador: Experto en todos los casos.

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia se dice en referencia cuando los ítems planteados

08 de Abril del 2017

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE: CATEGORIA 1: inversión de inmuebles.**

N°	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
1	<b>DIMENSION 1 Adquisición de inmuebles</b> Está de acuerdo que la institución debe invertir en bienes inmuebles para brindar atención al público, porque? /ITEM 4 Rango 2	/		/		/		
2	Usted conoce (cuales) son los fundamentos o criterios técnicos a considerar para la adquisición de bienes inmuebles? /ITEM 3	/		/		/		
3	<b>DIMENSION 2 Autonomía económica</b>	Si	No	Si	No	Si	No	
4	En su opinión la zona Registral de Lima puede adquirir bienes inmuebles para la atención al público usuario? /ITEM 1	/		/		/		
5	¿Conoce usted si la Sunarp gestiona proyectos de adquisición bienes inmuebles? /ITEM 5 RANGO 1	/		/		/		
6	Al invertir en adquisición de bienes inmuebles para las oficinas de Sunarp, usted cree que se promueve políticas de inversión pública para crecimiento de la institución, explíquenos porque? En la adquisición de bienes inmuebles? /ITEM 8	/		/		/		
7	<b>DIMENSION 3</b>	Si	No	Si	No	Si	No	

Observaciones (precisar si hay suficiencia): Se existe suficiencia.

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable** [ X ]      **Aplicable después de corregir** [ ]      **No aplicable** [ ]

Apellidos y nombres del juez validador. Dni Mg: Walter Manuel Céspedes Mondragón      DNI: 40762171

Especialidad del validador: Expert notario

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.  
<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo  
<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

**Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

... de April del 2017



Firma del Experto Informante.



**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE: CATEGORIA 1: inversión de inmuebles.**

N°	DIMENSIONES / Items	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
1	<b>DIMENSIÓN 1 Adquisición de inmuebles</b> Está de acuerdo que la institución debe invertir en bienes inmuebles para brindar atención al público; porque? /ITEM 4 Rango 2	✓		✓		✓		
2	Usted conoce (cuales son los fundamentos o criterios técnicos a considerar para la adquisición de bienes inmuebles? /ITEM 3	✓		✓		✓		
3	<b>DIMENSIÓN 2 Autonomía económica</b>	Si	No	Si	No	Si	No	
4	En su opinión la zona Registral de Lima puede adquirir bienes inmuebles para la atención al público usuario? /Item 1	✓		✓		✓		
5	¿Conoce usted si la Sunarp gestiona proyectos de adquisición bienes inmuebles? /ITEM 5 RANGO 1	✓		✓		✓		
6	Al invertir en adquisición de bienes inmuebles para las oficinas de Sunarp, usted cree que se promueve políticas de inversión pública para crecimiento de la institución explicamos porque? En la adquisición de bienes inmuebles? /ITEM 8	✓		✓		✓		
7	<b>DIMENSIÓN 3</b>	Si	No	Si	No	Si	No	

Observaciones (precisar si hay suficiencia): SI EXISTE SUFICIENCIA.

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable [X]** **Aplicable después de corregir [ ]** **No aplicable [ ]**

Apellidos y nombres del juez validador. Dr/ Mg: EDUARDO VENTURA A.B.A.R.C.A DNI: 06788551

Especialidad del validador: COORDINADOR TÉCNICO.

31 de marzo del 20 17



Firma del Experto Informante.

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.  
<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo  
<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

**Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión



ESUELA DE POSTGRADO

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE: CATEGORIA 2: Arrendamiento de inmuebles**

N°	DIMENSIONES / Items	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
1	<b>DIMENSION 1 Costo y Gastos</b> Analizando los gastos que generan mensualmente el alquiler de un bien inmueble, incluyendo mantenimiento y los servicios básicos, es conveniente para la institución continuar arrendando locales para brindar los servicios correspondientes a los usuarios ITEM 7	✓		✓		✓		
2	Los establecimientos arrendados incrementa sustantivamente los costos y gastos mensuales del presupuesto de la Z.R. IX; cree usted que esta modalidad de arrendamiento debe continuar, porque? ITEM 9	✓		✓		✓		
3	Es necesario que la zona registral IX realice una estrategia de planificación orientada a reducir los gastos de arrendamiento de inmuebles si, no porque? ITEM 10	✓		✓		✓		
4	Cree usted que debe existir, a parte del área de control interno, una unidad administrativa netamente técnico para orientar, gestionar y supervisar la ejecución de sus gastos. ITEM 11	✓		✓		✓		
5	<b>DIMENSION 2 Evaluación de infraestructura</b>	Si	No	Si	No	Si	No	
6	considerando su experiencia técnica y laboral en la institución, en su opinión, cuáles serían las causas que los inmuebles de las oficinas registrales para su atención al público sean arrendadas. ITEM 2	✓		✓		✓		
7	Al suscribir un contrato de arrendamiento de un local para uso de oficinas, la Sunapo bajo que criterio técnico evalúa la infraestructura de los ambientes. ITEM 6	✓		✓		✓		
8	Las oficinas registrales alquiladas cumplen con dicha norma para una adecuada y necesaria atención a los trabajadores y usuarios ITEM 12	✓		✓		✓		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): SI EXISTE SUFICIENCIA.

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable [X]**    **Aplicable después de corregir [ ]**    **No aplicable [ ]**  
 Apellidos y nombres del juez validador: **Dr/ Mg: EDUARDO VENTURA ABAJACA.**    DNI: .....

Especialidad del validador: CCAJA 2012, DUBIJO

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.  
<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo  
<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

31 de MARZO del 2017

Nota: Suficiencia es otra suficiencia cuando los ítems arrendados

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE: CATEGORIA 2: Arrendamiento de inmuebles**

Nº	DIMENSIONES / Items	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
1	<b>DIMENSION 1 Costo y Gastos</b> Analizando los gastos que generan mensualmente el alquiler de un bien inmueble, incluyendo mantenimiento y los servicios básicos, es conveniente para la institución continuar arrendando locales para brindar los servicios correspondientes a los usuarios ITEM 7	✓		✓		✓		
2	Los establecimientos arrendados incrementa sustantivamente los costos y gastos mensuales del presupuesto de la Z.R. IX, cree usted que esta modalidad de arrendamiento debe continuar, porque? ITEM 9	✓		✓		✓		
3	Es necesario que la zona registral IX realice una estrategia de planificación orientada a reducir los gastos de arrendamiento de inmuebles si, no porque? ITEM 10	✓		✓		✓		
4	Cree usted que debe existir, a parte del área de control interno, una unidad administrativa netamente técnica para orientar, gestionar y supervisar la ejecución de sus gastos. ITEM 11	✓		✓		✓		
5	<b>DIMENSION 2 Evaluación de infraestructura</b>	Si	No	Si	No	Si	No	
6	considerando su experiencia técnica, y laboral en la institución, en su opinión, cuáles serían las causas que los inmuebles de las oficinas registrales para su atención al público sean arrendadas. ITEM 2	✓		✓		✓		
7	Al suscribir un contrato de arrendamiento de un local para uso de oficinas, la Sunarp bajo que criterio técnico evalúa la infraestructura de los ambientes. ITEM 6	✓		✓		✓		
8	Las oficinas registrales alquiladas cumplen con dicha norma para una adecuada y necesaria atención a los trabajadores y usuarios ITEM 12	✓		✓		✓		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): SI EXISTE SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable [X]** **Aplicable después de corregir [ ]** **No aplicable [ ]**

Apellidos y nombres del juez validador. Dr(Mg): CHIRINOS SUSANO ROSA ESTHER DNI: 08217185

Especialidad del validador: Psico Pedagoga

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.  
<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo  
<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

**Nota:** Suficiencia se firma suficiencia cuando los ítems planteados

SI de MAI del 20 de 2017  
REDA

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE: CATEGORIA 1: inversión de inmuebles.**

N°	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
1	<b>DIMENSION 1 Adquisición de inmuebles</b> Esta de acuerdo que la institución debe invertir en bienes inmuebles para brindar atención al público, porque? /ITEM 4 Rango 2	✓		✓		✓		
2	Usted conoce cuáles son los fundamentos o criterios técnicos a considerar para la adquisición de bienes inmuebles? /ITEM 3	✓		✓		✓		
3	<b>DIMENSION 2 Autonomía económica</b>	Si	No	Si	No	Si	No	
4	En su opinión la zona Registral de Lima puede adquirir bienes inmuebles para la atención al público usuario? /ITEM 1	✓		✓		✓		
5	¿Conoce usted si la Sunarp gestiona proyectos de adquisición bienes inmuebles? /ITEM 5 RANGO 1	✓		✓		✓		
6	Al invertir en adquisición de bienes inmuebles para las oficinas de Sunarp, usted cree que se promueve políticas de inversión pública para crecimiento de la institución, explíquenos porque? En la adquisición de bienes inmuebles? /ITEM 8	✓		✓		✓		
7	<b>DIMENSION 3</b>	Si	No	Si	No	Si	No	

Observaciones (precisar si hay suficiencia): SI EXISTE SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable [X]**    **Aplicable después de corregir [ ]**    **No aplicable [ ]**

Apellidos y nombres del juez validador: Dr(Mg): CHIANO J. SANO ROSA SUMBE    DNI: 08214185

Especialidad del validador: PSICOPEDAGOGA

31 de Mayo del 2017

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.  
<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo  
<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

Firma del Experto Informante.



# APÉNDICE F: OTRAS EVIDENCIAS

## Estado financiero 2015-2016

Fecha 07/04/2017  
Hora 17:30:36  
Página 1 de 1

### ESTADO DE SITUACION FINANCIERA Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 (EN SOLES)

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
Dirección General de Contabilidad Pública  
Versión 17/01/00

SECTOR : 05 JUSTICIA  
ENTIDAD : 067 SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS  
EJECUTORA : 002 SUNARP - SEDE LIMA (001289)

EF-1

	2016	2015		2016	2015
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO Y PASIVO CORRIENTE</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Electivo y Equivalente de Efectivo	144,853,977.92	155,917,035.99	Subregímenes Bancarios	0.00	0.00
Inversiones Disponibles	0.00	0.00	Cuentas por Pagar a Proveedores	5,571,489.64	6,611,911.60
Cuentas por Cobrar (Neto)	2,084,607.40	229,282.56	Impuestos, Contribuciones y Otros	408,550.29	1,173,177.51
Otras Cuentas por Cobrar (Neto)	1,885,367.46	1,274,552.71	Remuneraciones y Beneficios Sociales	9,203,225.96	8,615,411.35
Previsiones (Neto)	3,407,563.60	3,035,189.96	Obligaciones de Corto Plazo	3,884,349.64	0.00
Préstamos y Otros Pagados por Anticipado	572,589.52	819,537.50	Obligaciones de Largo Plazo	0.00	0.00
Otras Cuentas del Activo	0.00	0.00	Partes Ots. Deudas a Largo Plazo	31,386,951.85	28,040,071.84
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>152,500,085.90</b>	<b>161,246,536.72</b>	Otras Cuentas del Pasivo	50,414,987.38	44,440,572.30
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>50,414,987.38</b>	<b>44,440,572.30</b>
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	0.00	0.00	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Otras Cts. por Cobrar a Largo Plazo	0.00	0.00	Cuentas por Pagar a Proveedores	417,553.47	0.00
Inversiones (Neto)	0.00	0.00	Obligaciones Sociales	8,540,188.60	8,903,635.82
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	71,261,881.60	62,640,086.76	Obligaciones Provisionales	18,858,751.52	14,055,855.02
Otras Cuentas del Activo (Neto)	8,874,963.27	12,229,268.79	Provisiones	7,176,847.36	11,523,921.98
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>80,136,844.87</b>	<b>74,869,275.55</b>	Otras Cuentas del Pasivo	0.00	0.00
			Ingresos Diferidos	37,504.00	37,504.00
			<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>35,050,944.95</b>	<b>34,520,646.82</b>
			<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>85,465,932.33</b>	<b>78,961,219.12</b>
			Reserva Nacional	149,936,156.46	121,735,995.63
			Reserva Nacional Adicional	0.00	0.00
			Reservas No Realizadas	7,298,456.09	7,238,456.09
			Resultados Acumulados	(9,973,114.11)	90,341,716.32
			<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>147,195,688.44</b>	<b>157,174,612.55</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>232,640,930.77</b>	<b>236,135,812.27</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>232,640,930.77</b>	<b>236,135,812.27</b>
Cuentas de Orden	459,127,704.01	127,653,169.95	Cuentas de Orden	459,127,704.01	127,653,169.95
			<b>DIRECTOR GENERAL</b>		
			<b>DE ADMINISTRACIÓN</b>		
			<b>TITULAR</b>		
			<b>CONTADOR GENERAL</b>		
			<b>IMAT. N.º</b>		

Las Notas forman parte integrante de los Estados Financieros



Zonas de Atención al Cliente - Lima

24/03/2017  
11:10:44  
Pág. 1 de 1

**RESUMEN DE INGRESOS POR TASAS REGISTRALES Y OTROS INGRESOS  
DESDE 01/03/2017 AL 23/03/2017  
EFECTIVO Y CHEQUES  
(En Nuevos Soles)**

Fecha Servicio	0101 LIMA	0102 CALLAO	0103 HUARAL	0104 HUACHO	0105 CAÑETE	0106 BARRANCA	0201 BIENES MUJERES	0202 VENTANILLA	0301 SAN JUAN DE MIRAFLORES	0401 LOS OLIVOS	0501 SAN JUAN DE LURIGANCHO	0601 SANTA ANITA	0701 VILLA EL SALVADOR
01/03/17	245,345.40	23,311.00	4,865.00	8,651.00	7,008.00	2,603.00	64,897.00	4,263.00	27,121.00	34,643.85	16,470.00	36,717.00	7,205.00
02/03/17	271,212.86	11,813.20	4,862.00	7,924.00	11,224.00	3,409.00	74,153.00	4,248.00	30,255.00	34,866.39	18,718.00	66,151.00	10,287.00
03/03/17	267,210.50	23,415.00	6,296.00	6,428.00	9,857.80	3,972.00	56,418.00	4,179.00	34,290.00	37,174.80	17,878.00	28,870.00	12,822.00
04/03/17	7,191.00	54.00											
05/03/17													
06/03/17	270,219.70	11,787.00	4,993.00	9,098.00	6,243.00	3,863.00	74,400.44	4,194.00	21,436.00	34,495.00	18,075.00	41,610.00	11,693.00
07/03/17	332,469.14	23,644.00	3,414.00	6,292.00	11,367.00	2,635.00	82,699.20	4,256.00	20,745.00	33,779.76	18,867.00	28,621.00	8,427.00
08/03/17	274,327.37	14,087.00	4,038.00	8,813.00	12,917.00	3,383.20	68,340.00	4,474.00	22,393.00	28,125.10	21,481.50	45,148.00	10,279.00
09/03/17	296,918.50	22,306.00	4,097.00	9,112.00	8,085.00	3,059.00	92,128.00	3,583.00	20,099.00	26,785.85	15,506.00	33,176.00	9,066.00
10/03/17	317,841.64	13,123.00	4,228.00	7,376.00	8,907.00	5,364.00	75,196.00	3,871.00	22,415.00	28,247.39	18,836.00	62,720.00	10,858.00
11/03/17	7,870.00	93.00											
12/03/17													
13/03/17	293,592.38	14,983.00	5,712.00	7,270.00	11,928.00	4,194.00	89,754.50	4,167.00	31,921.00	35,459.50	21,813.00	48,056.00	10,440.00
14/03/17	413,408.12	21,002.00	4,399.00	7,047.00	16,394.00	3,064.00	83,329.25	6,279.00	24,506.00	35,878.97	23,287.00	32,389.00	11,845.00
15/03/17	395,844.96	20,186.00	7,091.00	7,403.00	14,771.00	3,862.00	60,716.50	3,948.00	21,477.00	33,059.70	20,202.00	40,492.00	7,279.00
16/03/17	288,739.76	13,918.00	3,380.00	5,035.00	7,697.00	6,239.00	62,899.00	4,849.00	24,106.00	28,218.93	18,961.00	33,688.00	11,874.00
17/03/17	369,725.00	21,134.00	5,507.00	7,854.00	13,066.00	1,338.00	65,735.48	4,328.00	29,905.00	33,442.03	7,653.00	39,971.00	11,820.00
18/03/17	5,791.00												
19/03/17													
20/03/17	336,052.06	15,866.00	6,154.00	7,796.00	16,288.00	2,531.00	69,828.02	4,050.00	19,721.00	32,745.85	17,394.00	53,631.00	10,191.00
21/03/17	329,213.80	21,273.00	6,747.00	5,711.00	10,354.52	4,432.00	73,331.00	3,814.00	20,527.00	35,837.32	15,917.50	27,924.00	13,914.80
22/03/17	272,016.52	27,529.00	4,158.00	5,649.00	11,985.30	3,232.00	71,960.20	3,653.00	23,469.00	32,560.45	18,347.00	38,940.00	8,942.00
23/03/17	346,318.08	18,714.40	3,180.00	6,511.00	8,689.00	11,832.00	61,713.00	4,245.00	25,150.00	31,425.07	18,301.50	27,020.00	10,749.00
<b>Grand Total</b>	<b>5,331,297.59</b>	<b>318,058.60</b>	<b>82,951.00</b>	<b>123,970.00</b>	<b>187,201.62</b>	<b>69,046.20</b>	<b>1,227,998.59</b>	<b>72,401.00</b>	<b>419,536.00</b>	<b>556,863.96</b>	<b>307,647.50</b>	<b>685,124.00</b>	<b>177,291.80</b>

## Resumen de ingresos por tasas registrales y otros ingresos 2015-2016

1101	LURIN	1301	MIRAFLORES	1401	SURCO	1501	LA MOLINA	1601	SAN ISIDRO	1701	CERCADO DE LIMA	1901	SAN MIGUEL	2001	CORTE SUPERIOR LIMA	2101	CORTE SUPERIOR MIRAFLORES-ROSEXIRE	2301	LINCE	2401	SAN BORJA	2501	LIMA NORTE	2601	JOCKEY PLAZA	Total
	5,904.00	44,333.00	29,569.00	12,348.00	133,951.00	21,733.00	18,539.00	3,663.00	1,371.00	5,835.00	31,191.00	33,884.40	902.00	826,323												
	3,537.00	26,462.00	42,190.00	17,078.00	122,327.00	20,310.65	17,910.00	3,033.00	1,570.00	4,938.00	24,095.00	34,630.00	646.00	867,789												
	2,118.00	32,155.00	38,435.00	14,045.00	154,271.91	21,636.00	17,265.00	3,159.00	637.00	5,501.00	29,301.00	38,754.00	1,262.00	867,341												
												3,499.00		10,744												
												945.00		945												
	6,307.00	31,216.00	32,148.00	13,043.00	88,269.50	18,015.00	15,681.00	4,709.00	908.00	4,881.00	30,757.00	34,851.00	1,550.00	794,242												
	4,005.00	48,397.30	37,379.30	14,678.00	111,373.00	25,497.00	21,244.00	3,665.00	1,046.00	5,572.00	23,913.00	33,393.00	1,394.00	908,972												
	1,898.00	32,728.00	35,013.00	13,150.00	98,567.00	22,892.20	18,638.00	3,248.00	2,879.00	5,679.00	25,473.00	28,789.00	744.00	808,004												
	1,757.00	36,241.00	42,050.00	9,988.00	116,112.50	30,297.35	17,683.00	3,490.00	1,606.00	5,598.00	31,444.00	33,530.40	830.00	874,590												
	3,605.00	31,813.00	42,201.00	15,072.00	143,472.50	20,855.00	16,619.00	5,097.00	1,215.00	8,115.00	34,459.00	29,972.00	892.00	932,070												
												4,143.00		12,106												
												529.00		529												
	3,269.00	25,915.00	44,912.00	9,895.00	154,605.00	19,713.00	15,860.00	3,681.00	768.00	4,451.00	30,905.00	37,639.00	1,010.00	920,903												
	9,875.00	21,080.00	34,935.00	11,865.00	98,610.00	38,885.00	12,606.00	3,073.00	1,607.00	5,998.00	27,060.00	39,047.00	671.00	988,140												
	4,016.00	50,604.00	34,788.00	9,447.00	88,936.00	17,028.00	19,355.00	4,710.00	1,977.00	6,402.00	26,525.00	25,720.00	879.00	926,721												
	3,714.00	20,413.00	19,622.00	12,636.00	108,950.78	25,043.00	17,543.00	3,850.00	1,893.00	5,417.00	25,693.00	30,596.00	1,274.00	786,279												
	2,488.00	30,639.00	26,537.00	10,094.00	81,887.50	22,042.00	13,194.00	3,683.00	2,013.00	4,339.00	24,207.00	29,798.00	699.00	863,100												
												3,228.00		9,019												
												167.00		167												
	4,585.00	28,962.00	38,220.00	9,027.00	105,546.71	22,777.80	21,266.00	3,175.00	25,229.00	3,777.00	45,531.10	29,047.00	1,613.00	930,744												
	4,938.00	24,689.00	29,416.00	14,562.00	155,287.82	22,297.00	17,905.00	4,733.00	1,856.00	6,309.00	24,164.00	31,717.80	913.00	907,584												
	2,606.00	25,548.00	31,323.00	11,823.00	95,860.00	30,146.00	17,486.00	3,897.00	8,909.00	6,161.00	32,453.00	31,151.00	1,337.00	821,141												
	2,607.00	20,424.00	32,775.00	10,831.00	105,709.00	22,720.00	14,020.00	3,689.00	2,487.00	5,864.00	35,703.00	25,133.60	1,616.00	857,626												
	67,129.00	531,609.30	591,513.32	209,582.00	1,963,739.22	400,868.00	292,824.00	64,755.00	57,761.00	94,837.00	502,894.10	559,965.20	18,222.00	14,915,087												

## Organigrama de servicios de la SUNARP

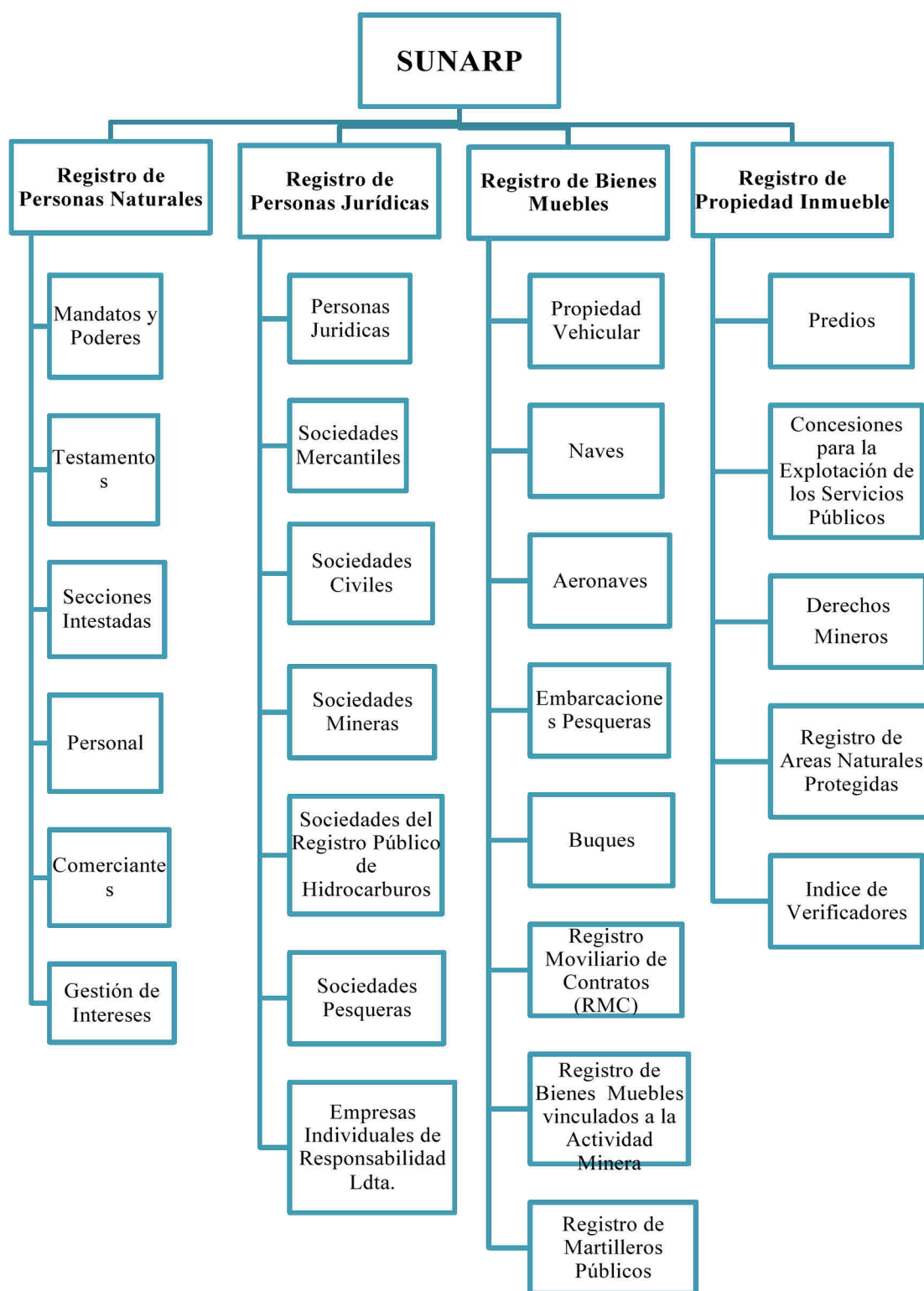


Figura 11. Organigrama de servicios de la SUNARP



## Entrevista



*Figura 11.* Entrevista sobre el presente tema a uno de los altos funcionarios de Zona Registral IX - Sede Lima.