



ESCUELA DE POSTGRADO
UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Evaluación del proceso de saneamiento legal inmobiliario de
las unidades ejecutoras del Ministerio del Interior de Lima
Metropolitana, periodo 2011-2013

TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:

MAGISTER EN GESTIÓN PÚBLICA

AUTOR:

Br. María Angélica Butrón Madrid

ASESOR:

Dr. José Muñoz Salazar

SECCIÓN:

CIENCIAS EMPRESARIALES Y MÉDICAS

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

Control Administrativo

PERÚ - 2014

Dr. José Muñoz Salazar
Presidente

Mgtr. Estrella Esquiagola Aranda
Secretaria

Dr. John Morillo Flores
Vocal

Dedicatoria

A Dios, por darme la fuerza y una visión adecuada en mi vida y por darme la maravillosa bendición de tener una familia, que ha hecho posible que estudie y progrese en lo profesional, a mis padres por su gran apoyo moral a mi esposo por su comprensión y a mis hijos por ser mi motivo de lucha.

Infinitas gracias.

María A. Butrón M.

Agradecimiento

A cada uno de los profesores por sus valiosos aportes que han contribuido en este proceso de formación profesional que hemos tenido y que sin duda quedaran grabados en nuestra memoria y corazones, como también expreso un profundo y sincero agradecimiento a todos los docentes de la Escuela Internacional de Post Grado Maestría en Educación de la Universidad César Vallejo.

A mi familia, quienes con su abnegada comprensión, paciencia y apoyo incondicional hicieron posible el logro del objetivo trazado, el cual es un paso más que me acerca a la meta siguiente.

Declaración Jurada

Yo, María Angélica Butrón Madrid, estudiante del Programa De Gestión Pública de la Escuela de Postgrado de la Universidad César Vallejo, identificado(a) con DNI 08731101, con la tesis titulada “Evaluación del proceso de saneamiento legal inmobiliario de las unidades ejecutoras del Ministerio del Interior de Lima Metropolitana periodo 2011-2013”

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 tanto, la tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
- 3) La tesis no ha sido auto plagiado; es decir, no ha sido publicada ni presentada anteriormente para obtener algún grado académico previo o título profesional.
- 4) Los datos presentados en los resultados son reales, no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados y por tanto los resultados que se presenten en la tesis se constituirán en aportes a la realidad investigada.

De identificarse la falta de fraude (datos falsos), plagio (información sin citar a autores), autoplagio (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.



.....
María Angélica Butrón Madrid

DNI 08731101

Presentación

Señores miembros del Jurado:

Dando cumplimiento a las normas del Reglamento para la Elaboración de Tesis, sección de Postgrado de la Universidad “César Vallejo”, se elaboró la tesis de Maestría en Gestión Pública, presento el trabajo de investigación titulado: Evaluación del proceso de saneamiento legal inmobiliario de las unidades ejecutoras del Ministerio del Interior de Lima Metropolitana, periodo 2011-2013.

En el trabajo mencionado se evaluará la importancia del proceso de la variable: Saneamiento legal inmobiliario

La presente investigación consta de cuatro capítulos: En el capítulo I se expone el planteamiento del problema incluyendo la formulación del problema, la justificación, las limitaciones, los antecedentes y los objetivos. En el capítulo II se desarrolla el Marco Teórico sobre el tema a investigar: Evaluación del proceso de saneamiento legal inmobiliario de las unidades ejecutoras del Ministerio del Interior de Lima Metropolitana, periodo 2011-2013. En el capítulo III se da a conocer la metodología empleada en esta investigación, las hipótesis, las variables de estudio, diseño, población y muestra, las técnicas e instrumentos de recolección de datos y los métodos de análisis. El capítulo IV corresponde a la interpretación de los resultados; que comprende la descripción y discusión del trabajo de estudio, finalmente se dan a conocer las conclusiones y sugerencias, así como referencias bibliográficas y anexos de la tesis.

Señores miembros del jurado espero que esta investigación sea evaluada y merezca su aprobación.

La Autora.

Índice

	Pág.
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Presentación	iv
Índice	v
Índice de tablas	viii
Índice de figuras	ix
Resumen	x
Abstract	xi
Introducción	xii
CAPÍTULO I: PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	
1.1 Planteamiento de problema	17
1.2. Formulación del problema	17
1.2.1. Problema General	17
1.2.2. Problemas Específicos	17
1.3. Justificación	18
1.4. Limitaciones	19
1.5 Antecedentes	19
1.5.1 A nivel internacional	19
1.5.2 A nivel nacional	23
1.6. Objetivos	28
1.6.1. Objetivo General	28
1.6.2. Objetivos Específico	28
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	
2.1 Reseña histórica de los registros de predios en el Perú	30
2.1.1 Código Civil de inicios de la República	30
2.1.2 Activos Inmobiliarios	31
2.1.2.1 Activo	31
2.1.2.2 Activos Inmobiliarios	31

2.2	El Saneamiento	34
	2.2.1 El Saneamiento Legal	34
	2.2.2 Identificación de la Titularidad	34
2.3	Marco Legal	36
	2.3.1 Concordancias: Res .Consejo N° 052-02-CDB	39
2.4	Definición de términos básicos	42
	2.4.1 Activos Inmobiliarios	42
	2.4.2 Activos	43
	2.4.3 Inmobiliarios	43
	2.4.4 El Saneamiento	43
	2.4.5 SUNARP	43

CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

3.1.	Hipótesis	45
3.2.	Variables	45
	3.2.1. Definición conceptual	46
	3.2.2. Definición operacional	46
3.3.	Metodología	47
	3.3.1 Tipo de estudio	47
	3.3.2 Diseño de Investigación	47
3.4.	Población y muestra	48
	3.4.1 Población	48
	3.4.2 Muestra	48
3.5	Método de investigación	49
3.6.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos	49
	3.6.1. Técnica e instrumento de investigación	49
3.7.	Métodos de análisis de datos	51

CAPÍTULO IV: RESULTADOS		
4.1.	Análisis descriptivo	53
4.1.1	Resultado evaluación saneamiento legal inmobiliario	53
	Discusión	70
	Conclusiones	74
	Sugerencias	76
	Referencias Bibliográficas	77
Anexo		80
Anexo 1	Matriz de consistencia	81
Anexo 2	Certificado de Validación	82
Anexo 3	Encuesta	85
Anexo 4	Base de datos (Excel)	86
Anexo 5	Resultados SPSS	92

Índice de tablas

	Pág.
Tabla 1: Operacionalización de saneamiento legal inmobiliario	46
Tabla 2: Distribución de la muestra por cada unidad ejecutora	48
Tabla 3: Valoración del instrumento según Juicio de Expertos	50
Tabla 4: Fiabilidad del instrumento según Kuder Richardson	50
Tabla 5: Evaluación del saneamiento legal inmobiliario	53
Tabla 6: Evaluación de certificación legal de locales	55
Tabla 7: Certificado negativo de búsqueda catastral de locales	57
Tabla 8: Tramite del informe técnico legal de locales	58
Tabla 9: Conocimiento de la situación judicial de los locales	59
Tabla10: Memoria informativa y descriptiva en Unidades Ejecutoras	60
Tabla 11: Tramito la licencia de construcción	62
Tabla 12: Cuenta con copias de difusión en diarios de los locales.	63
Tabla 13 Licencia de construcción de locales en Unidades Ejecutoras.	64
Tabla 14: Plano perimétrico de ubicación de locales	66
Tabla 15: Declaración jurada del verificador ad hoc	67
Tabla 16: Planos de ubicación del verificador ad hoc	68
Tabla 17: Tramito la licencia de construcción	69

Índice de figuras

	Pág.
Figura 1: Saneamiento legal inmobiliario	54
Figura 2: Certificación legal de locales en unidades ejecutoras	56
Figura 3: Certificado negativo de búsqueda catastral de locales	57
Figura 4: Tramite del informe técnico legal de locales	58
Figura 5: Conocimiento de la situación judicial de los locales.	59
Figura 6: Memoria descriptiva de locales en unidades ejecutoras	61
Figura 7: Cuenta con memoria descriptiva	62
Figura 8: Copias de la difusión en los diarios	63
Figura 9: Licencia de construcción de locales en unidades ejecutoras.	65
Figura 10: Plano perimétrico de ubicación de locales.	66
Figura 11: Cuenta con declaración jurada del verificador ad hoc	67
Figura 12: Planos de ubicación del Verificador Ad Hoc	68
Figura 13: Tramitó la licencia de construcción	69

Resumen

El presente trabajo de investigación tuvo como problema general: ¿Cuál es el estado del proceso de saneamiento legal Inmobiliario, de los locales, en las unidades ejecutoras del Ministerio del Interior de Lima Metropolitana en el periodo 2011 - 2013?, su objetivo general fue: Determinar el estado del proceso de saneamiento legal Inmobiliario, de los locales, en las unidades ejecutoras del Ministerio del Interior de Lima Metropolitana en el periodo 2011 - 2013.

La metodología de la investigación fue de tipo básico - descriptiva, pues buscó ampliar y profundizar el caudal de conocimientos científicos existentes acerca del problema. Su nivel fue descriptivo. En este estudio se empleó el diseño de tipo no experimental de corte transversal. Desde esa perspectiva se obtuvo una muestra conformada por 235 locales, pertenecientes al Ministerio del Interior. Se aplicó la técnica de la encuesta y como instrumento un cuestionario con nueve preguntas.

En la investigación, se determinó que, en los locales de la Dirección de Aviación Policial PNP – DIRAVPOL, de la Dirección central del Ministerio del Interior, Dirección de Economía y Finanzas PNP y la Sanidad de la Policía Nacional, el 68.5% de los locales evaluados, no tienen saneamiento legal inmobiliario, y que el 31.5 % de los locales de las unidades ejecutoras citadas, si cuenta con saneamiento legal inmobiliario, en lo que respecta a la certificación legal del local, la memoria descriptiva de los locales y de la posesión de la licencia de construcción, en el periodo comprendido entre 2011 a 2013.

El estudio recomienda que la institución difunda la reglamentación y convocar a todas las unidades ejecutoras para el cumplimiento del saneamiento inmobiliario de las unidades ejecutoras del Ministerio del Interior.

Palabras claves: Saneamiento, unidades ejecutoras, proceso, evaluación.

Abstract

The present research had as general problem: What is the status of the legal process of Property sanitation of the premises, the executing units of the Interior Ministry in the period 2011 - 2013 ?, its overall objective was: To determine the state Real Estate legal process sanitation of premises, the executing units of the Interior Ministry in period 2011-2013.

The research methodology was basic type - descriptive, as it sought to broaden and deepen the flow of existing scientific knowledge about the problem. Its level was descriptive. In this study the design of non-experimental cross section was used. From this perspective a sample comprised of 235 local, belonging to the Ministry of Interior was obtained. Technique and an instrument survey questionnaire with nine questions was applied.

On investigation, it was determined that, in the premises of the Directorate of Police Aviation PNP - DIRAVPOL, the Central Directorate of the Ministry of Interior, Directorate of Economics and Finance PNP and Health of the National Police, the 68.5% of local evaluated, have no real legal sanitation, and 31.5% of the premises of the said execution units, if you have real legal sanitation, with respect to the legal certification of the premises, the specification of local and possession construction license in the period 2011-2013.

The study recommends that the institution disseminated regulation and summon all the execution units for compliance with housing sanitation executing units of the Interior Ministry.

Keywords: Sanitation , execution units , process , evaluation.

Introducción

El proceso de saneamiento comprende todas las acciones destinadas a lograr que en los Registros Públicos figure inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles de las Entidades Públicas, en relación a los derechos reales que sobre los mismos ejercitan las respectivas entidades, y, a registrar contablemente los bienes de propiedad de dichas entidades, y, en la cuenta de orden los bienes afectados en uso a las mismas , así como aquellos sobre los que ejerzan cualquier derecho de administración.

En la actualidad Se han promovido diversas normas para la formalización de la propiedad inmobiliaria a fin de regularizar la propiedad, de esta manera se pretende sincerar su contabilidad considerando el saneamiento inmobiliario como un proceso permanente y necesario; es por ello que, se propone la realización del presente estudio que se titula: Evaluación del proceso de saneamiento legal inmobiliario de las Unidades Ejecutoras del Ministerio del Interior de Lima Metropolitana en el periodo 2011 – 2013.

La presente investigación obedece a un tipo teórico-básico de diseño no experimental transversal y de nivel descriptivo, que permite poder lograr los objetivos propuestos.

Para una mejor comprensión y de acuerdo a los lineamientos de la Universidad César Vallejo, la investigación obedece a la siguiente estructura:

En el Capítulo I, se expone el planteamiento del problema, la formulación del problema que implica la descripción de la problemática en el proceso de saneamiento legal inmobiliario; que son interrogantes a los cuales responde la investigación; la justificación, que comprende el por qué y para qué se realiza la investigación, sobre un problema de mucha importancia en la actualidad; las limitaciones, que se han presentado en el desarrollo de la investigación, así como los antecedentes de la investigación relacionadas a la variable en estudio, finalmente la formulación de Objetivos.

En el Capítulo II, contiene el marco teórico, que comprende las bases teóricas relacionadas a la variable de estudio y además se presenta la definición de términos.

En el Capítulo III, contiene el marco metodológico, que comprende: hipótesis, variables, metodología, población y muestra, método de investigación, técnicas e instrumentos de recolección de datos y método de análisis de datos.

En el Capítulo IV, corresponde a la interpretación de los resultados, que comprende la descripción y la discusión.

Finalmente; se establecen las conclusiones y sugerencias del trabajo de investigación, las referencias bibliográficas utilizadas durante el desarrollo de la investigación, así mismo los anexos.