



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**ESCUELA DE POSGRADO**

**PROGRAMA ACADÉMICO DE MAESTRÍA EN GESTIÓN  
PÚBLICA**

**Factores que influyen en la Informalidad y el registro de predios  
SUNARP-Cajabamba-2021**

**TESIS PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE:  
Maestro en Gestión Pública**

**AUTOR:**

Hoyos Altamirano, Hector ([orcid.org/0000-0001-7344-6079](https://orcid.org/0000-0001-7344-6079))

**ASESOR:**

Dr. Horna Clavo, Edilberto ([orcid.org/0000-0002-5241-6003](https://orcid.org/0000-0002-5241-6003))

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Gestión de Políticas Públicas

**TRUJILLO - PERÚ**

**2021**

### **Dedicatoria**

A mi esposa Monik Yuliana Llaque Vera, ya que con su apoyo incondicional me impulsa a seguir adelante, asimismo a mis hijas Evaluna del Rosario y Emily Emma Hoyos Llaque, ya que son la fuente de mi inspiración para continuar cumpliendo mis sueños y metas trazadas.

## **Agradecimiento**

A los docentes Dr. Edilberto Horna Clavo y al Dr. Eduardo Javier Yache Cuenca por guiarnos con su sabiduría, paciencia y comprensión en este proceso e inculcarnos a seguir adelante con la investigación. Así mismo a mis padres por apoyarme en todo momento de la vida.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

	Pág.
Dedicatoria .....	ii
Agradecimiento .....	iii
Índice de contenidos .....	iv
Índice de tablas .....	vi
Índice de figuras .....	vii
Resumen .....	viii
Abstract .....	ix
I. INTRODUCCIÓN .....	1
1.1 Realidad Problemática .....	1
II.MARCO TEÓRICO .....	3
2.1. Trabajos previos .....	3
2.1.1. A Nivel Internacional .....	3
2.1.2. A Nivel Nacional .....	3
2.1.3. A Nivel Regional .....	4
2.2. Teorías Relacionadas al Tema .....	4
2.2.1. Marco Conceptual .....	4
2.3. Formulación del problema .....	6
2.4 Justificación del estudio .....	6
2.5 Hipótesis .....	8
2.6 Objetivos .....	8
III.METODOLOGÍA DE ESTUDIO .....	9
3.1 Tipo y diseño de Investigación .....	9
3.2 Variables y operacionalización .....	9

3.3 Población, muestra y muestreo .....	11
3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	12
3.5 Validación y confiabilidad del instrumento .....	13
3.6 Procedimientos .....	13
3.7 Método de Análisis de datos .....	13
3.8 Aspectos éticos .....	14
IV. RESULTADOS .....	15
V.DISCUSIÓN .....	24
VI.CONCLUSIONES .....	28
VII.RECOMENDACIONES .....	29
REFERENCIAS .....	30
ANEXOS	

## ÍNDICE DE TABLAS

	Pág.
• Tabla N° 01: Población de estudio.....	11
• Tabla N° 02: Muestra de estudio.....	12
• Tabla N° 03: Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	12
• Tabla N° 04: Nivel de los Factores que influyen en la Informalidad y el registro de Predios.....	15
• Tabla N° 05: Nivel de las dimensiones de Factores que influyen en la Informalidad y el registro de Predios.....	16
• Tabla N° 06: Nivel de la Informalidad y el registro de Predios-SUNARP Cajabamba-2021.....	17
• Tabla N° 07: Nivel de las dimensiones de la Informalidad y el registro de Predios-SUNARP Cajabamba-2021.....	18
• Tabla N° 08: Prueba de Normalidad de Kolmogorov-Smirnov de los factores que influyen en la informalidad y el registro de predios SUNARP Cajabamba 2021.....	19
• Tabla N° 09: El factor económico, el factor cultural y el factor normativo y su influencia en la informalidad y el registro de predios SUNARP Cajabamba 2021.....	19
• Tabla N° 10: El factor económico y su influencia en la informalidad y el registro de predios SUNARP Cajabamba 2021.....	21
• Tabla N° 11: El factor cultural y su influencia en la informalidad y el registro de predios SUNARP Cajabamba 2021.....	22

## ÍNDICE DE GRÁFICOS Y FIGURAS

	Pág.
• Gráfico N° 01: Esquema de Investigación.....	11
• Figura N° 01: Nivel de los Factores que influyen en la Informalidad y el registro de Predios.....	15
• Figura N° 02: Factores que influyen en la Informalidad y el registro de Predios-SUNARP Cajabamba-2021.....	16
• Figura 03: Nivel de la Informalidad y el registro de Predios-SUNARP Cajabamba-2021.....	17
• Figura 04: Nivel de Informalidad y el registro de Predios-SUNARP Cajabamba-2021.....	18
• Figura 05: El factor económico, el factor cultural y el factor normativo y su influencia en la informalidad y el registro de predios SUNARP Cajabamba 2021.....	20
• Figura 06: El factor económico y su influencia en la informalidad y el registro de predios SUNARP Cajabamba 2021.....	21
• Figura 07: El factor cultural y su influencia en la informalidad y el registro de predios SUNARP Cajabamba 2021.....	22
• Figura 08: El factor normativo y su influencia en la informalidad y el registro de predios SUNARP Cajabamba 2021.....	23

## RESUMEN

La presente investigación buscó determinar cuáles son los factores que influyen en la informalidad y el registro predios en la SUNARP Cajabamba 2021, que se enmarca dentro de la gestión de políticas públicas y desarrollo local.

El diseño en esta investigación es no experimental, De acuerdo al enfoque es cuantitativo, según el tipo es correlacional causal. Se tomó como población a 52000 pobladores de la provincia de Cajabamba de los cuales se consideró una muestra de 196 entre varones y mujeres mayores de 18 años. Se utilizó como instrumento dos cuestionarios, para poder recolectar los datos referente a las dos variables que fueron estudiadas y se ha procesado mediante el SSPSSv25.

En lo concerniente a los resultados que se obtuvo, se plasma en gráficos y tablas, permitiendo concluir que los factores que influyen en la informalidad y el registro de predios en la SUNARP Cajamarca 2021, son el cultural y el normativo. Se recomienda aplicar políticas que permitan el trabajo articulado entre la SUNARP y otras entidades y autoridades para dar a conocer la cultura registral.

**Palabras clave:** Factores, informalidad, registro de predios.

## **ABSTRACT**

The present research sought to determine what are the factors that influence informality and property registration in SUNARP Cajabamba 2021, which is part of the management of public policies and local development.

The design in this research is non-experimental. According to the approach it is quantitative, depending on the type it is causal correlational. The population was taken as 52,000 inhabitants of the province of Cajabamba, of which a sample of 196 was considered between men and women over 18 years of age. Two questionnaires were used as an instrument, in order to collect the data referring to the two variables that were studied and it has been processed using the SSPSSv25.

Regarding the results obtained, it is reflected in graphs and tables, allowing to conclude that the factors that influence informality and the registration of properties in SUNARP Cajamarca 2021, are cultural and normative. It is recommended to apply policies that allow articulated work between SUNARP and other entities and authorities to publicize the registry culture.

Keywords: Factors, informality, land registry.

## **INTRODUCCIÓN**

### **1.1 Realidad Problemática**

Al paso de la historia tanto a nivel mundial como en nuestro país ha predominado la informalidad de la propiedad inmueble y los diversos actos que de esta se generan, conllevando a una inseguridad jurídica del derecho de propiedad en las personas. Con el fin de dar solución a este problema cada país en el mundo cuenta con un sistema registral de protección que con la mano del paso del tiempo ha ido avanzando y subiendo escalones en su evolución; sin embargo, a pesar de los esfuerzos de cada nación, aún existe una brecha muy alta de informalidad y temor en la salvaguarda de los derechos de propiedad, ya que en muchos casos las personas no pueden acceder a este sistema y eso se debe a algunos factores existentes en cada realidad. Al respecto tenemos que la página web [prindex.net](http://prindex.net) realizó una encuesta a nivel mundial para ver qué tan seguras sienten las personas sus derechos de propiedad, siendo el resultado muy negativo ya que el porcentaje solo en algunos países supera el 30% y en el Perú no supera el 18%.

Respecto a nuestro sistema registral, en el Perú, la SUNARP, es la entidad perteneciente al estado, en específico al sector justicia, encargada de dar garantía jurídica a los ciudadanos, por medio de la inscripción y publicidad de los derechos y titularidades, es decir, mediante la formalización, contando con una variedad de registros, teniendo como uno de los más resaltantes al registro de predios, a través del cual se plasma por ejemplo de un predio o bien inmueble el primer acceso al registro, es decir la primera inscripción (inmatriculación); asimismo se inscriben sus modificaciones, las distintas formas de transferir, las hipotecas, embargos y otros gravámenes o cargas, entre muchos más actos que se pueden inscribir. Ahora tenemos que para salir de la informalidad de la propiedad inmueble accediendo al registro, existen Factores importantes como la normatividad, la economía y la costumbre que no permiten concretarlo, ya que los múltiples requisitos plasmados en reglamento que regula el registro de predios, así como costos

que conllevan cumplirlos, tanto en la entidad como fuera de ella. Así mismo, existe un desinterés o desconocimiento por parte de los usuarios, que por la misma cultura predominante, aun se tiene que sus contratos lo realizan sin documento alguno, es decir solamente sustentado en la palabra o un simple documento redactado a manuscrito o en el mejor de los casos acudiendo a un juez de paz no letrado, generando estos factores la informalidad de la propiedad debido a que no acuden al registro. Es por ello que en Cajabamba, según el INEI e 24.4 % viviendas particulares propias cuentan con título de propiedad. Este hecho me motivó a realizar el trabajo de investigación, debido que para los pobladores del distrito de Cajabamba es importante tener acceso a esta entidad del Estado que le permite proteger el derecho de sus propiedades y los actos que en esta se inscriben, por lo que, en el presente trabajo se procederá a determinar los factores que influyen en la informalidad de la propiedad inmueble y de los mismos en la SUNARP-Cajabamba-2021

## **II. MARCO TEÓRICO**

### **2.1. Trabajos previos**

#### **2.1.1. A Nivel Internacional**

Herrero, M. (2021). Tiene como una de sus conclusiones que, los múltiples problemas que impactan a los registros de inmuebles en Argentina, especialmente el de Capital Federal, ya que es esta una gran referente del registro a través de la historia, las causas se dan por la ausencia de una mejor política pública sostenida con el transcurrir del tiempo a fin de que la tramitación en el servicio registral, ante el avanzar constante de nuestra tecnología, sea eficiente y eficaz, para servir de la mejor manera al ciudadano. La economía en general abarca un papel de suma importancia para el acceso a la formalización, teniendo como figura principal al estado, ya que este en una propuesta de estado moderno debe invertir en la implementación de nueva tecnología y su enseñanza de esta, para facilitar el acceso al ciudadano.

#### **2.1.2. A Nivel Nacional**

*Cerón, S. (2017)*, el autor nos hace hincapié que la cultura registral en población de estudio, es decir en una urbanización del callao, denominada el Jazmín es deficiente, por lo que trae como consecuencia la informalidad; ya que los residentes del lugar no tienen conocimiento del estado en la que están cada una de sus propiedades, conllevando a la vulnerabilidad de sus derechos a consecuencia de ello.

*López, J. (2017)*. el autor llega a la conclusión que realizó un análisis en lo que concierne a nuestro sistema en lo que respecta a transferencia de predio nuestro C.C. vigente, se determina que el ordenamiento jurídico respecto a esta figura no está concediendo seguridad jurídica al adquirente o comprador a razón de haber recogido un sistema en el cual la exigencia de la publicidad del derecho no existe y en consecuencia no tiene eficiencia alguna con su relación del registro pudiendo ver lúcidamente las inconsistencias con la convergencia de acreedores.

*Vega, B. (2018)*, en su tesis el autor después de su proceso de investigación tiene como una de sus conclusiones que las inscripciones en el registro son importantes y fundamentales en lo concerniente a la seguridad jurídica en cuanto a las transferencias de las propiedades de los inmuebles, a razón que la inscripción ampara nuestro derecho fundamental que es el de la propiedad a través de la viabilidad de la oposición, así como la publicidad en el registro.

*Che, L (2016)*. Llega a una de sus conclusiones de que el sistema vigente peruano respecto a las transferencias no se está exigiendo de manera obligatoria la publicidad del derecho que se transfiere. Aunque, nuestra legislación Nacional considera que la forma idónea para dar publicidad al traspaso de un acto que contiene el derecho será mediante la inscripción en los Registros Públicos, brindando de esta manera a los propietarios del derecho una eficaz oponibilidad. Siendo así, tenemos que nuestros derechos adquiridos respecto a la propiedad no podrían gozar de eficacia en la oponibilidad hasta que no lleguen a inscribirse.

### **2.1.3. A Nivel Regional**

*Villegas, J. (2018)* determina que los impedimentos para para poder acceder a una inscripción en el registro se dan debido a tres situaciones (i) Los Elevados costos, los cuales se generan debido a los procesos del registro como tal (Se encuentran formados a razón de los elevados precios al momento de la generación y calificación de un título a inscribirse; y las sumas elevadas que se cobran para los pagos en el registro), es decir los precios preestablecidos en la entidad registral, (iii) Los costos que son muy altos por la generación de procesos externos a la entidad registral, por ejemplo Municipalidades, notarías, entre otros, y altos costos generados por el exceso de requisitos.

## **2.2. Teorías Relacionadas al Tema**

### **2.2.1. Marco Conceptual**

- **Factores:**

Es posible haber escuchado a las personas usar la terminología factor (singular) o factores (plural) para buscar la problemática a una situación concreta y darle solución. Sin embargo, muchas veces no se entiende en definitiva que es. Siendo así, es necesario dar una idea concreta del concepto.

La enciclopedia encarta, citado por Argueta (2010) nos da una definición de factor que “Es un elemento, circunstancia o influencia que contribuye a producir un resultado con causa, una causa determinada o condición necesaria de un conocimiento” (p.8).

El concepto anterior considera al factor el motivo que de modo alguno ayuda para llegar a cierto resultado pudiendo ser de manera positiva o negativa, ello conforme a la magnitud del efecto que llegaría causar en el ser humano. En consecuencia, podemos deducir que el factor es aquello que contribuye a obtener ciertos resultados y que puede conllevar a una modificar o cambiar una situación.

Existen diversos factores de acuerdo a la problemática del estudio o trabajo de investigación.

- **Informalidad**

Real Academia Española. (s.f.), 2021. define como aquel que no guarda las formas y reglas prevenidas.

- **Registro de predios**

La Resolución N° 097 -2013-SUNARP/SN de 2013, define que el Registro de los Predios jurídicamente forma parte del Registro de Propiedad Inmueble en el cual se llegan a inscribir los derechos o distintos actos que llegan a recaer en predios referidos en el artículo 2019 de nuestro Código Civil de 1984, normas de carácter administrativo y otras normas especiales.

- **Factor económico**

Espinoza y Oré (2017) definieron: Que un factor económico va ver reflejado en el ingreso de la economía, además si estos recursos han a satisfacer cada necesidad básica de los miembros que integran cada

familia. Es fundamental en el convivir de una familia puesto que puede llegar a permitir no únicamente la calma material más también espiritual, pudiendo ser viable esta, si y solo si los integrantes de la familia cuentan con un trabajo, además si son buenos administrando su hogar.

El factor económico lo encontramos reflejado en la entrada de manera monetaria y si esta llega a cubrir por lo menos las carencias primordiales de quienes integran un núcleo familiar. Por ser uno de los factores primordiales en la conexión del hogar que permite tranquilidad tanto en la espiritualidad como en la materialidad que es trascendental para que la persona subsista.

- **Seguridad Jurídica**

Se define como una protección brindada por el derecho, en lo concerniente al sostenimiento y salvaguarda de cada derecho. Respecto a los actos jurídicos indican que son los comportamientos del interviniente, siendo su consentimiento (voluntad) el productor de las consecuencias jurídicas, es un acto de libertad propia que tienen capacidades normativas, (Morales, 2010).

Fernández Vásquez, 1981 define doctrinalmente, a la seguridad jurídica como una garantía en la utilización de manera justa una norma, en la que el hombre tiene un entendimiento correcto de las facultades y deberes pudiendo defenderse de un daño causado por parte de la autoridad, así también la seguridad conceptualiza y ordena las la responsabilidad y condición que acarrea un poder público. Siendo así, la seguridad jurídica son todas las facultades y las normas que se plasman para ser útiles, con la finalidad de dar seguridad jurídicamente a las personas de un Estado.

### **2.3. Formulación del problema**

¿Cuáles son los factores que influyen en la informalidad y el registro de Predios SUNARP-Cajabamba-2021?

### **2.4 Justificación del estudio**

### **Justificación Conveniencia:**

Esta investigación ayuda a conocer parte de los factores que influyen en la informalidad y el registro de Predios en la SUNARP, en el distrito de Cajabamba y la similitud que hay en otros distritos y provincia del Perú y al abordarlos y enfocarlos de acuerdo a los factores que predominan, nos permitan plantear soluciones de gran relevancia para mejorar en la protección y salvaguarda de la propiedad y sus actos que de esta genera, teniendo un adecuado acceso a nuestro sistema registral.

### **Justificación social**

Teniendo en consideración que existe mucha inseguridad por parte de los ciudadanos respecto a los derechos de la propiedad inmueble por la informalidad y el difícil costoso acceso a los diversos trámites que conlleva salvaguardar sus derechos, es responsabilidad de los entes de un estado, así como de cada institución del sector público y privado investigar los factores que llegan a influir en los procesos y que no permiten acceder a la formalidad, de esta manera se proporcionarían datos que ayuden a la mejora de estrategias para el acceso a la formalidad, contribuyendo al desarrollo social del distrito de Cajabamba.

### **Justificación practica**

La presente investigación, permite brindar a la SUNARP- Cajabamba, información importante de cuáles son los factores resaltantes que llegan a influir en la informalidad y el registro de Predios por parte de los ciudadanos y de esta manera realizar mejoras, para el acceso a la entidad y alcanzar la finalidad de poder dar certidumbre normativa a todos las personas mediante la formalidad, es decir mediante la inscripción de su propiedad; por lo que la justificación practica es que permite al investigador poner en desarrollo su conocimientos en lo concerniente a las variables del estudio.

## **Utilidad metodológica**

La presente investigación, podrá ayudar a los estudios futuros de investigación, ya que tiene el sustento científico y teórico que se enfocan en conocer los factores que influyen en la informalidad y el registro de predios en la SUNARP-Cajabamba, además podrá ser de utilidad para la entidad y otras entidades que intervienen en todos los pasos que llevan a formalizar un predio (inmueble), para que puedan realizar una mejora en el acceso al ciudadano y así pueda proteger sus derechos.

## **2.5 Hipótesis**

los Factores que influyen en la Informalidad y el registro de Predios SUNARP-Cajabamba-2021 son la economía, la costumbre y la normatividad.

## **2.6 Objetivos**

### **2.6.1 Objetivo General**

Determinar los factores que influyen en la Informalidad y el registro de Predios SUNARP-Cajabamba-2021

### **2.6.2 Objetivos específicos**

- Determinar si el factor económico influye en la Informalidad y el registro de Predios SUNARP-Cajabamba-2021
- Determinar si el factor cultural influye en la Informalidad y el registro de Predios SUNARP-Cajabamba-2021.
- Determinar si el factor normativo influye en la Informalidad y el registro de Predios SUNARP-Cajabamba-2021.
- Proponer mejoras para alcanzar el registro de la propiedad a través la Sunarp Cajabamba y así disminuir la informalidad de la propiedad de los ciudadanos del distrito de Cajabamba

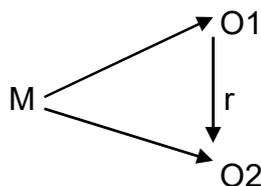
### III. METODOLOGÍA DE ESTUDIO

#### 3.1 Tipo y diseño de Investigación

De acuerdo al enfoque es cuantitativo porque se analizó estadísticamente recolectando los datos y así se pudo probar las hipótesis. Asimismo, según el tipo es correlacional debido a que se encontró la relación de las variables que fueron materia de estudio.

En lo referente al diseño en esta investigación, no experimental, debido a que no hay manipulación de variable. Del mismo modo, es de corte transversal a razón de que se analiza las variables en cierto periodo de tiempo, siendo el año 2021.

**Gráfico N° 01**  
**Esquema de Investigación**



Fuente: Elaboración propia

M= muestra de Usuarios de la SUNARP-Cajamarca

O1= variable independiente: factores

O2= variable dependiente: Informalidad y el registro de Predios SUNARP-Cajabamba-2021

#### 3.2 Variables y operacionalización

##### 3.2.1. Variables

###### **Variable Independiente: Factores**

Es un elemento, circunstancia o influencia que contribuye a producir un resultado con causa, una causa determinada o condición necesaria de un conocimiento (Argueta, 2010).

**Variable dependiente: Informalidad y el registro de Predios.**

Informalidad, Que no guarda las formas y reglas prevenidas. (Real Academia Española. (s.f.). Informalidad, 2021)

El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas Y demás normas especiales (Resolución N° 097 -2013-SUNARP/SN)

**3.2.2. Operacionalización de variables (Ver anexo 1)**

**Variable Independiente: Factores**

Se operacionalizó esta variable con tres dimensiones: Valoración del Factor Económico, del factor cultural y del factor normativo permitiendo determinar y analizar cuáles son los Factores que influyen en la Informalidad y el registro de Predios SUNARP-Cajabamba-2021. Se mide esta variable utilizando el cuestionario que está compuesto por 11 preguntas de acuerdo a las dimensiones del estudio.

Indicadores: Contiene 5 indicadores

Escala de medición: Escala Ordinal tipo Likert (Totalmente en desacuerdo, en desacuerdo, ni de acuerdo ni en desacuerdo, de acuerdo, totalmente de acuerdo)

**Variable dependiente: la Informalidad y el registro de Predios**

Se operacionalizó esta variable con dos dimensiones: Trámite registral y trámite extra registral, permitiendo determinar y analizar los Factores que influyen en la Informalidad y el registro de Predios SUNARP-Cajabamba-2021. Se mide esta variable utilizando el cuestionario que está compuesto por 11 preguntas de acuerdo a las dimensiones del estudio.

Indicadores: Contiene 7 indicadores

Escala de medición: Escala Ordinal tipo Likert (Totalmente en desacuerdo, en desacuerdo, ni de acuerdo ni en desacuerdo, de acuerdo, totalmente de acuerdo)

### 3.3 Población, muestra y muestreo

#### 3.3.1 Población

La población objeto del presente estudio, está conformado por 52,000 usuarios de ambos sexos en los registros públicos de la Zona II- oficina receptora Cajabamba 2021.

Tabla N°01

#### Población de estudio

POBLACIÓN DE ESTUDIO CAJABAMBA	
USUARIOS	Nº DE USUARIOS
VARONES	27000
MUJERES	25000
<b>TOTAL</b>	<b>52000</b>

Fuente: INEI 2017.

**Criterios de Inclusión:** Pobladores Mayores de 18 años de la provincia de Cajabamba que acudieron a la Sunarp el 2021.

#### 3.3.2 Muestra

En la presente investigación se calculó la muestra por muestreo probabilístico aleatorio simples. Al ser la población Finita, es decir conocemos el total de la población se aplicó la fórmula:

$$n_0 = \frac{Z^2 \cdot N \cdot p \cdot q}{(N-1)E^2 + Z^2 \cdot p \cdot q}$$

**Dónde:**

**n= Tamaño de la muestra inicial**

**N= Población (52000)**

**Z = 1.96 (95% nivel de confianza)**

**E = Error permitido (0.07)**

**p = Probabilidad de éxito (0.5)**

**q = Probabilidad de Fracaso (0.5)**

por lo tanto:

$$n = \frac{1.96^2 \times 52000 \times 0.5 \times 0.5}{(52000 - 1)0.07^2 + 1.96^2 \times 0.5 \times 0.5}$$

$$n=196$$

La muestra en estudio se compone de 196 Pobladores Mayores de 18 años de la provincia de Cajabamba que acudieron a la Sunarp el 2021

**Tabla N°02**

**Muestra de estudio**

<b>POBLACIÓN DE ESTUDIO CAJABAMBA</b>	
<b>USUARIOS</b>	<b>N° DE USUARIOS</b>
VARONES	111
MUJERES	85
<b>TOTAL</b>	<b>196</b>

Fuente: INEI 2017.

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

En lo que respecta a la recolecta de datos de la variable independiente así como de la variable dependiente se va a utilizar las técnicas e instrumentos siguientes:

**Tabla N°03**

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

<b>Técnicas</b>	<b>Instrumentos</b>	<b>Descripción</b>
Encuesta	Cuestionario	Cuestionario que será aplicado a los usuarios registros públicos de la Zona II- oficina receptora Cajabamba 2021

Fuente: Elaboración propia

### **3.5 Validación y confiabilidad del instrumento**

Validación utilizando métodos de expertos, siendo así se consigna un breve concepto autor respecto a la validez

La validez de los instrumentos diseñados para recolectar los datos de las variables de la investigación, se validaron a juicio de expertos, los que concluyeron que los instrumentos son pertinentes, coherentes, comprensibles y tienen una adecuada redacción, fue realizada por tres expertos:

Mg. Ana Lizeth Padilla Lescano

Mg. Orlando Quinteros Edquen

Mg. Wilfredo Camacho Llovera

(Ver Anexo 2)

#### **Confiabilidad de los instrumentos**

En este trabajo de investigación, para determinar la confiabilidad se utilizó el coeficiente de Alfa de Cronbach. Para el cálculo de este coeficiente se utilizó el software de estadísticas para ciencias sociales SPSS-V25. Los instrumentos de este estudio se sometieron a una prueba de 15 Usuarios de sunarp Cajabamba.

La confiabilidad según el Alfa de Cronbach para el instrumento sobre factores es de 0.811 considerándose en el nivel bueno.

La confiabilidad según el Alfa de Cronbach para el instrumento sobre Informalidad y Registro de predios es de 0.867 considerándose en el nivel bueno.

Se llega a la conclusión que los instrumentos que evalúan los factores y la informalidad y el registro de predios son confiables. (Ver Anexo 3)

### **3.6 Procedimientos**

Se procedió a realizar la recolección de la información a través de la encuesta cuyo instrumento fue el cuestionario, se aplicó a los los usuarios registros públicos de la Zona II- oficina receptora Cajabamba 2021. Para la consolidación de la información recabada, se utilizó el Excel y el software de estadística para ciencias sociales (SPSS-V25) para el análisis respectivo.

### **3.7 Método de análisis de datos**

#### **Estadística descriptiva**

- Matriz de base de datos sobre las variables, obtenido de las encuestas.
- Construcción de tablas de distribución de frecuencias para las variables y dimensiones.
- Elaboración de figuras estadísticas.
- Para el procesamiento y obtención de los resultados estadísticos descriptivos se utilizó el software de estadística para ciencias sociales SPSS-V25.

#### **Estadística inferencial**

- Para determinar la confiabilidad de los instrumentos, se utilizó el software de estadística para ciencias sociales SPSS-V25.
- Se aplica la prueba de normalidad de Kolmogorov-Smirnov, por ser la muestra mayor a 50 usuarios, se probó la normalidad de los datos determinando de este modo si las variables y sus respectivas dimensiones tienen un comportamiento normal o no normal.
- Se aplica la prueba de Rho de Spearman para calcular la correlación entre las variables, se utilizó esta prueba ya que las variables y sus dimensiones presentaron un nivel de significancia menor a 0,05 no paramétrica.

### **3.8 Aspectos éticos**

Este trabajo por su carácter científico, precisa de las siguientes consideraciones éticas: La confidencialidad, el consentimiento informativo, la libertad participativa, el anonimato informativo, el valor social o científico y la proporción favorable del riesgo-beneficio. Se consideraron los lineamientos de la Universidad para enfocar la investigación y salvaguardar los derechos del autor.

## IV. RESULTADOS

### 4.1. Descripción de resultados

Tabla 4.

**Nivel de los Factores que influyen en la Informalidad y el registro de Predios.**

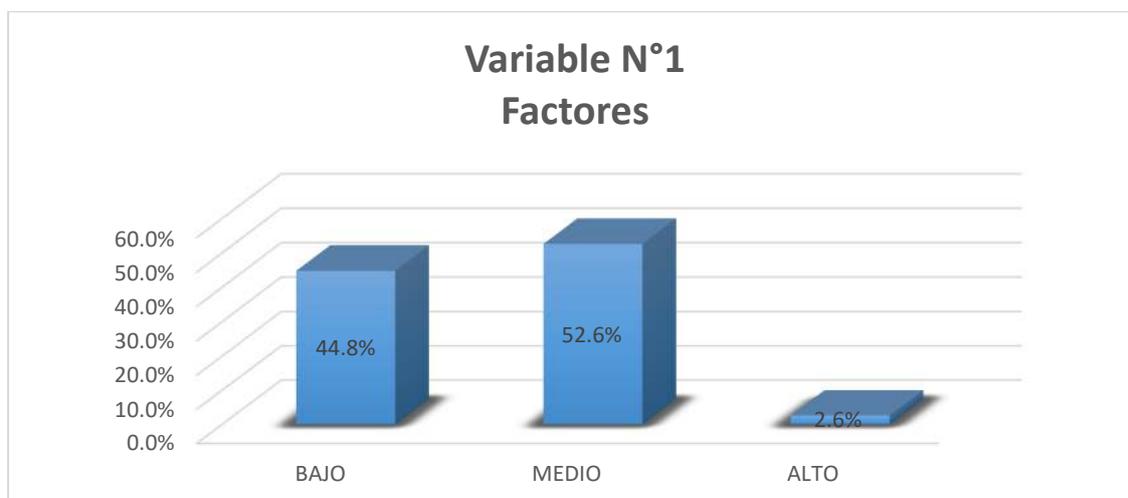
Variable N°1		Factores	
Niveles	Escala	N°	%
BAJO	11-25	88	44.8%
MEDIO	26-40	103	52.6%
ALTO	41-55	5	2.6%
<b>Total</b>		<b>196</b>	<b>100.0%</b>

Fuente: *Aplicación del cuestionario*

#### Interpretación:

En la Tabla 1 se observa que el 52.6% de los usuarios de la SUNARP Cajabamba 2021 manifiestan que los factores que influyen en la informalidad y el registro de predios es de nivel medio, el 44.8% manifiesta un nivel alto, y solo el 2.6% indica un nivel bajo. Por lo tanto, se determina que los factores que influyen en la informalidad y el registro de predios tiene un nivel medio (52.6%).

**Figura 1: Nivel de los Factores que influyen en la Informalidad y el registro de Predios.**



Fuente: Tabla 4

**Tabla 5.**

***Nivel de las dimensiones de Factores que influyen en la Informalidad y el registro de Predios.***

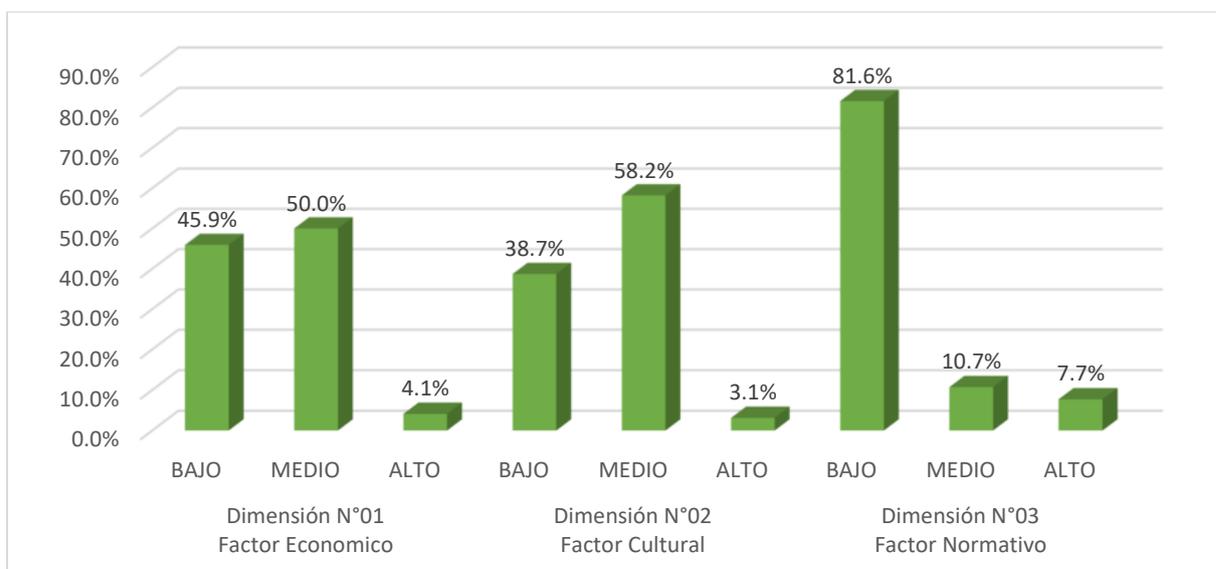
Niveles	Dimensión N°01		Dimensión N°02		Dimensión N°03	
	Factor Economico		Factor Cultural		Factor Normativo	
	N°	%	N°	%	N°	%
BAJO	90	45.9%	76	38.7%	160	81.6%
MEDIO	98	50.0%	114	58.2%	21	10.7%
ALTO	8	4.1%	6	3.1%	15	7.7%
<b>Total</b>	<b>196</b>	<b>100.00%</b>	<b>196</b>	<b>100.00%</b>	<b>196</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: *Aplicación del cuestionario*

**Interpretación:**

En la Tabla 2 se observa que la dimensión factor económico es de nivel medio 50.0 %, la dimensión factor cultural es de nivel medio 58.2 %. y la dimensión factor Normativo es de nivel Bajo 81.6 %

**Figura 2. Nivel de Factores que influyen en la Informalidad y el registro de Predios-SUNARP Cajabamba-2021.**



Fuente: Tabla 5

**Tabla 6.**

***Nivel de la Informalidad y el registro de Predios-SUNARP Cajabamba-2021***

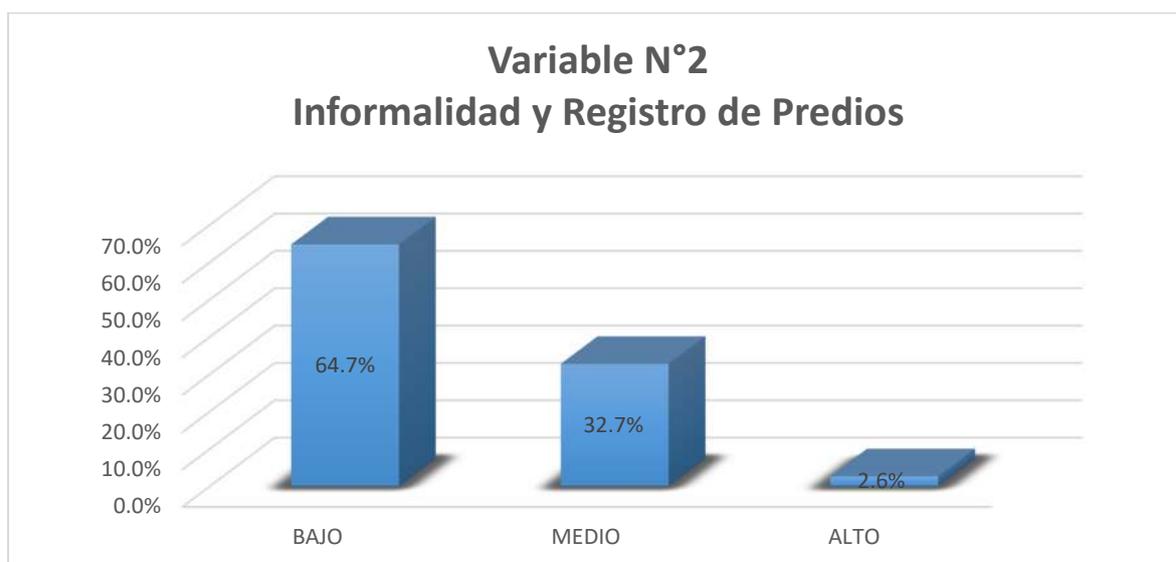
<b>Variable N°2</b>			
<b>Informalidad y Registro de Predios</b>			
<b>Niveles</b>	<b>Escala</b>	<b>N°</b>	<b>%</b>
BAJO	11-25	127	64.7%
MEDIO	26-40	64	32.7%
ALTO	41-55	5	2.6%
<b>Total</b>		<b>196</b>	<b>100.0%</b>

Fuente: *Aplicación del cuestionario*

**Interpretación:**

En la Tabla 3 se observa que el 64.7% de los usuarios de la SUNARP Cajabamba-2021 manifiestan que el nivel de informalidad y registro de predios es bajo, el 32.7% manifiesta un nivel medio, y solo un 2.6 % un nivel alto. Se determina que la Informalidad y el registro de Predios-SUNARP Cajabamba-2021 tiene un nivel bajo del (64.7%).

**Figura 3: Nivel de la Informalidad y el registro de Predios-SUNARP Cajabamba-2021.**



Fuente: Tabla 6

**Tabla 7.**

**Nivel de las dimensiones de la Informalidad y el registro de Predios-SUNARP Cajabamba-2021.**

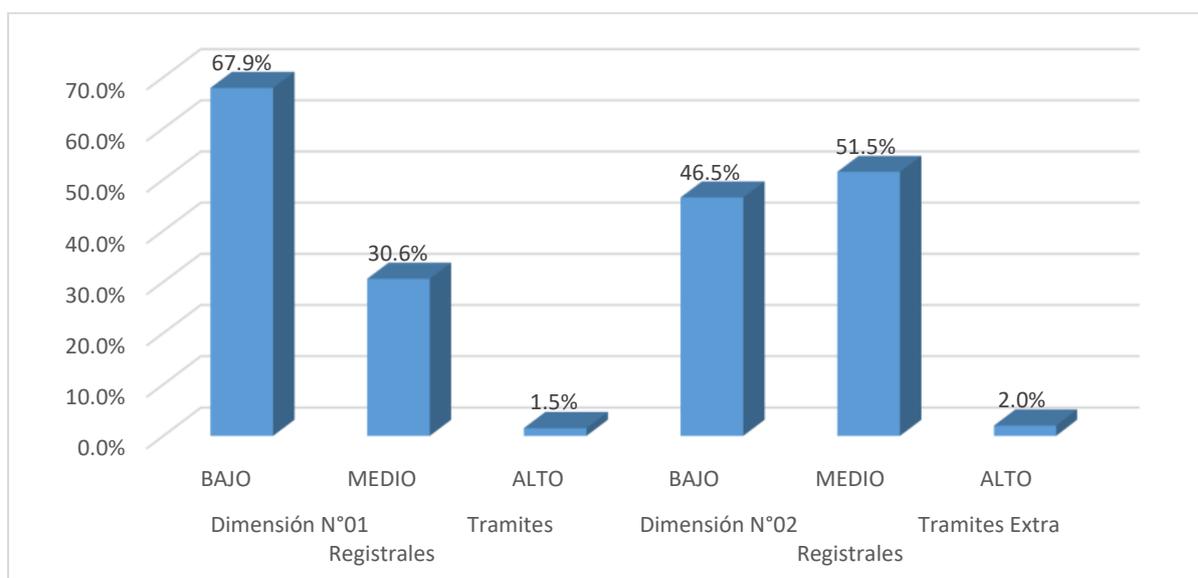
Niveles	Dimensión N°01		Dimensión N°02	
	Tramites Registrales		Tramites Extra Registrales	
	N°	%	N°	%
BAJO	133	67.9%	91	46.5%
MEDIO	60	30.6%	101	51.5%
ALTO	3	1.5%	4	2.0%
<b>Total</b>	<b>196</b>	<b>100.0%</b>	<b>196</b>	<b>100.0%</b>

Fuente: Aplicación del cuestionario de Informalidad y el registro de Predios-SUNARP Cajabamba 2021

**Interpretación:**

En la Tabla 4 se observa que la dimensión tramites registrales manifiesta un nivel bajo 67.9% y se observa que la dimensión trámites extra registrales manifiesta un nivel medio del 51.5%.

**Figura 4. Nivel de Informalidad y el registro de Predios-SUNARP Cajabamba-2021.**



Fuente: Tabla 7

## 4.2. Prueba de normalidad

Tabla 8.

*Prueba de Normalidad de Kolmogorov-Smirnov de los factores que influyen en la informalidad y el registro de predios SUNARP Cajabamba 2021*

Pruebas de normalidad			
	Kolmogorov-Smirnov <sup>a</sup>		
	Estadístico	gl	Sig.
<b>FACTORES</b>	<b>.084</b>	<b>196</b>	<b>.002</b>
D01 - FACTORECONOMICO	.132	196	.000
D02 - FACTORCULTURAL	.112	196	.000
D03 - FACTORNORMATIVO	.242	196	.000
<b>INFORMALIDAD Y REGISTRO DE PREDIOS</b>	<b>.164</b>	<b>196</b>	<b>.000</b>
D01 - TRAMITESREGISTRALES	.141	196	.000
D02 - TRAMITESEXTRAREGISTRALES	.167	196	.000

a. Corrección de significación de Lilliefors

### Interpretación:

En la Tabla 5 se observa que la prueba de Kolmogorov-Smirnov para muestras mayores a 50 ( $n > 50$ ) la cual prueba la normalidad de los datos de las variables en estudio, muestra que la variable Factores alcanza un nivel de significancia menor al 5% asimismo la variable Informalidad y Registro de predios muestra un nivel de significancia menor al 5%, estos resultados nos orienta hacia la aplicación de la prueba de correlación de Spearman, a fin de determinar la relación entre las variables factores e informalidad y registro de predios.

## 4.3. Contrastación de hipótesis

Tabla 9

*El factor económico, el factor cultural y el factor normativo y su influencia en la informalidad y el registro de predios SUNARP Cajabamba 2021.*

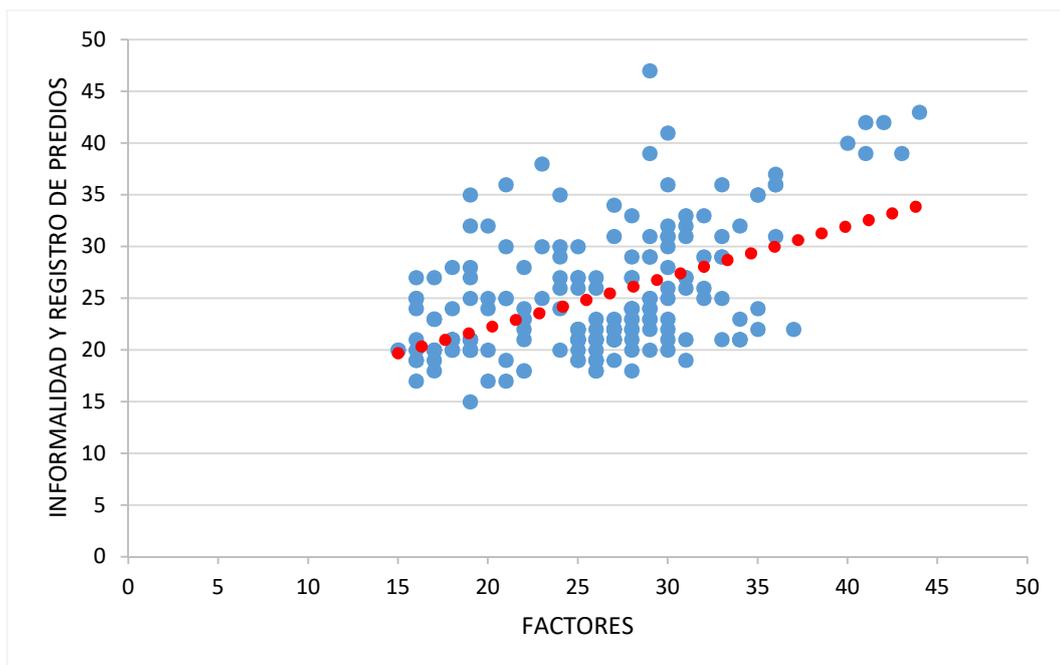
CORRELACION VARIABLES		
Rho de Spearman		VARIABLE 01 FACTORES
<b>VARIABLE 02</b>	Coefficiente de	
<b>INFORMALIDAD Y</b>	correlación	<b>0,433**</b>
<b>REGISTRO DE</b>	Sig. (bilateral)	<b>0.000</b>
<b>PREDIOS</b>	N	<b>196</b>

Fuente: Aplicación de cuestionario

### Interpretación.

En la Tabla 6 se observa que el coeficiente de correlación de Spearman es  $Rho=0.433$  y su nivel de significancia es menor al 1% ( $p < 0.01$ ) lo cual nos indica que una correlación positiva, lo cual quiere decir que los factores en estudio se relacionan con la informalidad y el registro de predios en la SUNARP Cajabamba 2021.

**Figura 5. El factor económico, el factor cultural y el factor normativo y su influencia en la informalidad y el registro de predios SUNARP Cajabamba 2021.**



Fuente: Tabla 9

Tabla 10

**El factor económico y su influencia en la informalidad y el registro de predios SUNARP Cajabamba 2021.**

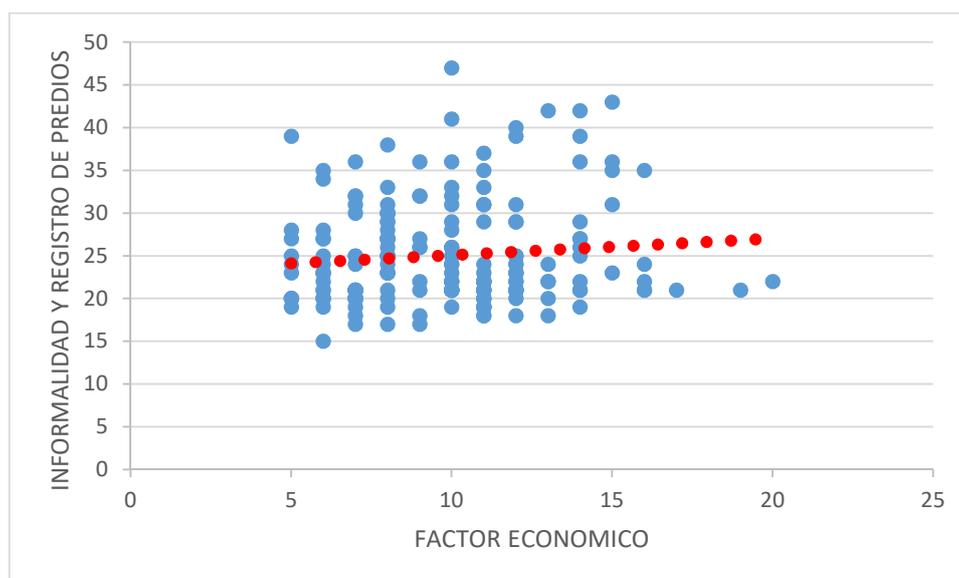
CORRELACION DIMENSIÓN 01		
Rho de Spearman		FACTOR ECONOMICO
<b>INFORMALIDAD Y REGISTRO DE PREDIOS</b>	Coefficiente de correlación	<b>.073</b>
	Sig. (bilateral)	<b>.309</b>
	N	<b>196</b>

Fuente: Aplicación de cuestionario

### Interpretación

En la Tabla 7 se observa que el coeficiente de correlación de Spearman es  $Rho=0.073$  y su nivel de significancia es  $0.309$  ( $p > 0.05$ ) lo cual nos indica que no existe una correlación significativa.

**Figura 6. El factor económico y su influencia en la informalidad y el registro de predios SUNARP Cajabamba 2021.**



Fuente: Tabla 10

**Tabla 11**

***El factor cultural y su influencia en la informalidad y el registro de predios SUNARP Cajabamba 2021.***

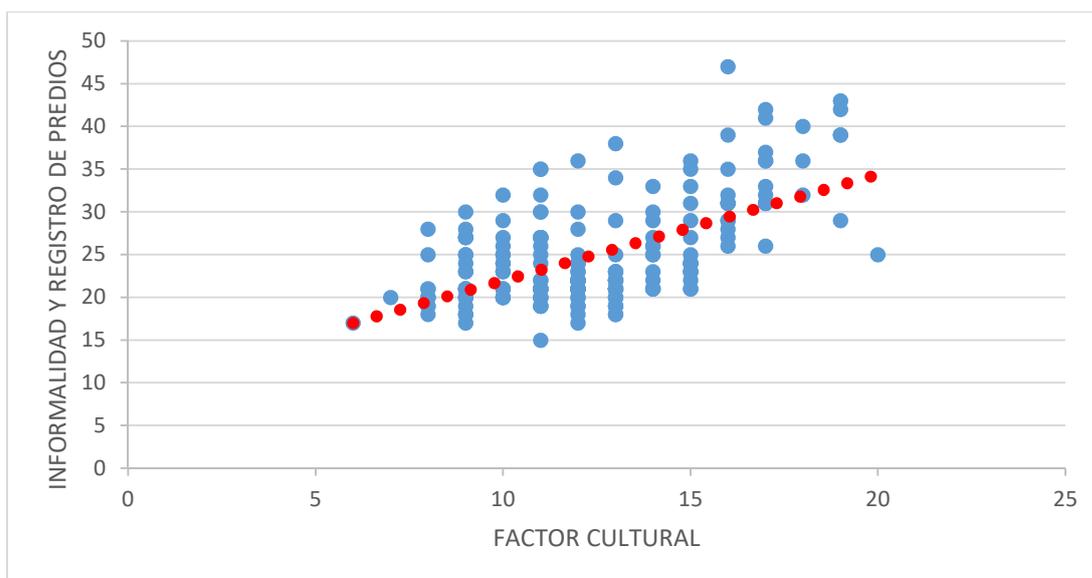
CORRELACION DIMENSIÓN 02		
Rho de Spearman		FACTOR CULTURAL
<b>INFORMALIDAD Y REGISTRO DE PREDIOS</b>	Coefficiente de correlación	<b>,500**</b>
	Sig. (bilateral)	<b>.000</b>
	N	<b>196</b>

Fuente: Aplicación de cuestionario

### **Interpretación**

En la Tabla 8 se observa que el coeficiente de correlación de Spearman es  $Rho = 0.500$  (existiendo una relación positiva) con nivel de significancia menor al 1% ( $p < 0.01$ ) la cual significa que el factor cultural influye de manera directa en la informalidad y el registro de predios en la SUNARP Cajabamba 2021.

**Figura 7. *El factor cultural y su influencia en la informalidad y el registro de predios SUNARP Cajabamba 2021.***



Fuente: Tabla 11

Tabla 12

**El factor normativo y su influencia en la informalidad y el registro de predios SUNARP Cajabamba 2021.**

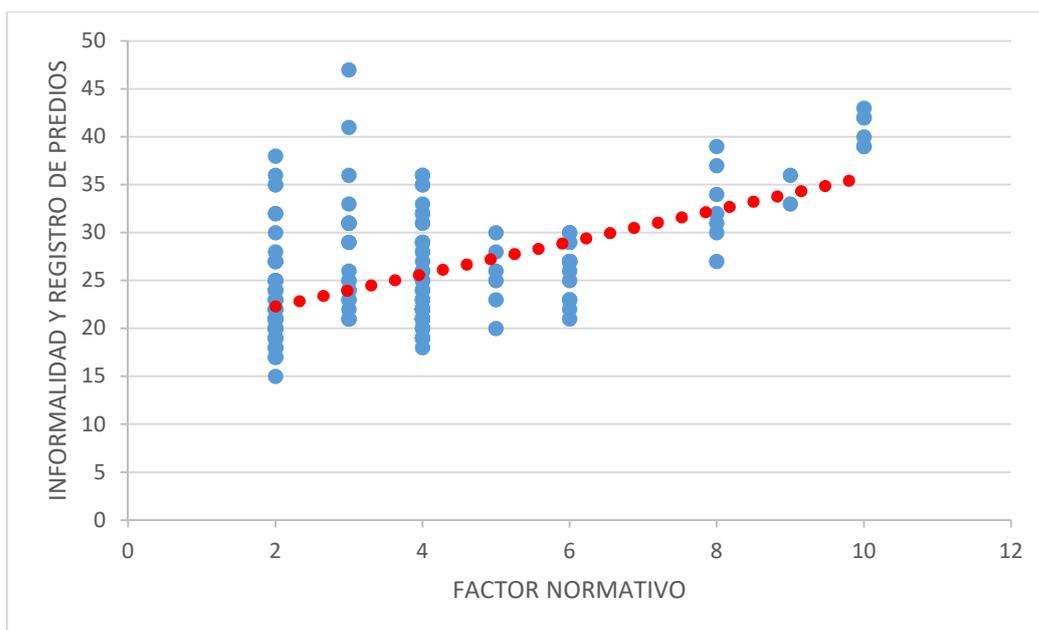
CORRELACION DIMENSIÓN 03		
Rho de Spearman		FACTOR NORMATIVO
<b>INFORMALIDAD Y REGISTRO DE PREDIOS</b>	Coefficiente de correlación	<b>,456**</b>
	Sig. (bilateral)	<b>.000</b>
	N	<b>196</b>

Fuente: Aplicación de cuestionario

### Interpretación

En la Tabla 9 se observa que el coeficiente de correlación de Spearman es  $Rho=0.456$  (existiendo una relación positiva) con nivel de significancia menor al 1% ( $p < 0.01$ ) la cual significa que el factor normativo influye de manera directa en la informalidad y el registro de predios en la SUNARP Cajabamba 2021.

**Figura 8. El factor normativo y su influencia en la informalidad y el registro de predios SUNARP Cajabamba 2021.**



Fuente: Tabla 12

## V. DISCUSIÓN

En nuestro país, siempre ha habido un interés por ir mejorando en lo que respecta a la erradicación de la informalidad de la propiedad inmueble, mediante la inscripción de los actos en la SUNARP, sin embargo el índice de informalidad sigue siendo grande, es por eso que se justifica que se haya planteado el estudio de cuáles son los factores que influyen en la informalidad y el registro de predios en la SUNARP Cajabamba, ya que brota de la inclinación del que investiga, al laborar en esta entidad pública y el con el afán de buscar mejoras en la salvaguarda en lo que se refiere a la propiedad.

Se obtuvieron los resultados con la aplicación de dos cuestionarios para cada variable los cuales fueron validados y confiables, además la información recopilada se procesó en el programa Excel y se utilizó el software SPSS v 25, los cuales se presentaron en tablas, gráficos tal como se vió en los capítulos anteriores. En el presente capítulo vemos nuestro principal hallazgo en la investigación, los cuales serán apoyados y analizados con los hallazgos plasmados en nuestro marco teórico por parte de otros investigadores y que se relacionan por lo menos con una de nuestras variables.

Nuestro resultado primero se relaciona con el objetivo general planteado en el estudio que fue determinar los factores que influyen en la Informalidad y el registro de Predios SUNARP-Cajabamba-2021, ya que en la correlación de variables (tabla 6), se observa que el coeficiente de correlación de Spearman es  $Rho=0.433$  y su nivel de significancia es menor al 1% ( $p < 0.01$ ) lo cual nos indica que una correlación positiva, lo cual quiere decir que los factores en estudio se relacionan con la informalidad y el registro de predios en la SUNARP Cajabamba 2021.

En este resultado podemos ver que es muy importante seguir implementando políticas que ayuden a llegar de mejor manera a la población, ya que hay diversos factores que no permiten la formalidad y el registro, es así que existe coherencia con lo dicho por *Vega, B. (2018)*, quien manifiesta que las inscripciones en el registro son importantes y fundamentales en lo concerniente a la seguridad jurídica en cuanto a las transferencias de las propiedades de los inmuebles, a razón que la

inscripción ampara nuestro derecho fundamental que es el de la propiedad a través de la viabilidad de la oposición, así como la publicidad en el registro.

Otro resultado se relaciona con uno de los objetivos específicos que es determinar si el factor cultural influye de manera directa en la informalidad y el registro de predios en la SUNARP Cajabamba-2021.

En la correlación de variables (tabla 8), observa que el coeficiente de correlación de Spearman es  $Rho = 0.500$  (existiendo una relación positiva) con nivel de significancia menor al 1% ( $p < 0.01$ ) la cual significa que el factor cultural influye de manera directa en la informalidad y el registro de predios en la SUNARP Cajabamba 2021.

En este resultado podemos ver que el ámbito en el que nos desarrollamos, es decir nuestra cultura, en específico del ciudadano de Cajabamba, su entorno en el que se desarrolla y que lleva arraigada las costumbres ancestrales del lugar, no nos permite muchas veces, conocer que hay entidades en la que se puede acudir y formalizar nuestras propiedades, es así que tiene mucha relación con la investigación realizada por *Cerón, S. (2017)*, ya que el autor nos hace hincapié que la cultura registral en población de estudio, es decir en una urbanización del callao, denominada el Jazmín es deficiente, por lo que trae como consecuencia la informalidad; ya que los residentes del lugar no tienen conocimiento del estado en la que están cada una de sus propiedades, conllevando a la vulnerabilidad de sus derechos a consecuencia de ello.

Asimismo, otro resultado que se pudo ver relacionado con el objetivo específico que es determinar si el factor normativo influye en la Informalidad y el registro de Predios SUNARP-Cajabamba-2021, ya que en la tabla 9 se observa que el coeficiente de correlación de Spearman es  $Rho = 0.456$  (existiendo una relación positiva) con nivel de significancia menor al 1% ( $p < 0.01$ ) la cual significa que el factor normativo influye de manera directa en la informalidad y el registro de predios en la SUNARP Cajabamba 2021.

En el resultado antes mencionado nos permite ver que nuestra normatividad no ayuda ni incentiva a que los ciudadanos puedan salir de la informalidad registrado

sus propiedades y los actos que de estos emanan ya que en nuestro reglamento de registro de propiedad inmueble, pone muchos requisitos para los diversos trámites, por ejemplo como la primera inscripción de dominio, llamada inmatriculación, la inscripción de la construcción, denominada declaratoria de fábrica, entre otros trámites en los que necesariamente tienes que acudir a trámites extra registrales para poder recién ingresar al registro, los cuales son engorrosos; además nuestra legislación no es exigente respecto a la formalidad de la propiedad, por lo que guarda mucha relación con lo dicho por *López, J. (2017)*. ya que al realizar un análisis en lo que concierne a nuestro sistema en lo que respecta a transferencia de predio nuestro C.C. vigente, se determina que el ordenamiento jurídico respecto a esta figura no está concediendo seguridad jurídica al adquirente o comprador a razón de haber recogido un sistema en el cual la exigencia de la publicidad del derecho no existe y en consecuencia no tiene eficiencia alguna con su relación del registro pudiendo ver lúcidamente las inconsistencias con la convergencia de acreedores. Así también va relacionado con lo dicho por *Che, L (2016)*. Ya que en una de sus conclusiones nos dice de que el sistema vigente peruano respecto a las transferencias no se está exigiendo de manera obligatoria la publicidad del derecho que se transfiere. Aunque, nuestra legislación Nacional considera que la forma idónea para dar publicidad al traspaso de un acto que contiene el derecho será mediante la inscripción en los Registros Públicos, brindando de esta manera a los propietarios del derecho una eficaz oponibilidad. Por lo que nuestros derechos adquiridos respecto a la propiedad no podrían gozar de eficacia en la oponibilidad hasta que no lleguen a inscribirse.

Uno de nuestros resultados, que tiene relación con el objetivo específico planteado de determinar si el factor económico influye en la Informalidad y el registro de Predios SUNARP-Cajabamba-2021, en la correlación plasmada en la tabla 7 se observa que el coeficiente de correlación de Spearman es  $Rho=0.073$  y su nivel de significancia es  $0.309$  ( $p > 0.05$ ) lo cual nos indica que no existe una correlación significativa.

En este resultado, nos permite ver que la economía no sería un impedimento en el proceso de formalidad de la propiedad, es decir el costo de los trámites en la SUNARP son accesibles, por lo que contradice a lo dicho por Villegas, J. (2018) debido a que en su trabajo determina que los impedimentos para poder acceder a una inscripción en el registro se dan debido a tres situaciones (i) Los Elevados costos, los cuales se generan debido a los procesos del registro como tal (Se encuentran formados a razón de los elevados precios al momento de la generación y calificación de un título a inscribirse; y las sumas elevadas que se cobran para los pagos en el registro), es decir los precios preestablecidos en la entidad registral, (iii) Los costos que son muy altos por la generación de procesos externos a la entidad registral, por ejemplo Municipalidades, notarías, entre otros, y altos costos generados por el exceso de requisitos.

En consecuencia, podemos determinar del trabajo de investigación, que dos de los tres factores planteados en la hipótesis, guardan relación con la informalidad y el registro de predios, es decir tenemos que tanto el factor normativo y el factor cultural se correlacionan y el factor económico no guarda relación; ello se ha podido lograr evidenciar gracias a las encuestas planteadas de las dos variables que forman el trabajo de investigación, los factores y la informalidad y el registro de predios, teniéndose como encuestados a los usuarios que acudieron a la SUNARP Cajabamba que se acercaron a realizar diversos trámites, logrando permitirnos desarrollar de la mejor manera nuestro trabajo. Los resultados del trabajo de investigación, nos hacen alertarnos sobre las deficiencias que hay en el estado Respecto a la formalidad de la propiedad inmueble y el registro de predios en la SUNARP, sobre todo en la provincia de Cajabamba, es así que se debe plantear algunas sugerencias y recomendaciones para tomar acciones al respecto para mejorar las deficiencias encontradas.

## **VI CONCLUSIONES**

1. La primera conclusión en el presente trabajo es que el nivel de los factores en estudio se correlacionan con la informalidad y el registro de predios en la SUNARP Cajabamba 2021.
2. La segunda conclusión a la que se ha llegado es que el factor cultural influye en la Informalidad y el registro de Predios SUNARP-Cajabamba-2021, es decir los ciudadanos de la provincia de Cajabamba han adquirido ideas, así como diferentes costumbres y tradiciones en el que no sienten la necesidad de llegar a plasmar sus adquisiciones de propiedades o los actos que celebran respecto a ellos en el registro, sintiéndose seguros con los contratos verbales u otros documentos con los que cuentan.
3. La tercera conclusión es que el factor normativo influye en la Informalidad y el registro de Predios SUNARP-Cajabamba-2021, es decir los ciudadanos de la provincia de Cajabamba, sienten que se pone muchas trabas con las normas vigentes, ya que se tiene que recopilar mucha documentación para la inscripción en el registro, además se tiene que realizar trámites adicionales en otras entidades o profesionales privados haciéndose demasiado extenso.
4. La última conclusión es que el factor económico no influye en la Informalidad y el registro de Predios SUNARP-Cajabamba-2021, es decir para los ciudadanos de la provincia de Cajabamba el pago por los trámites no es un problema para el registro y formalidad de sus propiedades.

## **VII RECOMENDACIONES**

Del trabajo de investigación realizado, y de las conclusiones a las que se ha llegado del mismo, debido a la interacción con los usuarios de la SUNARP en Cajabamba a través de las técnicas utilizadas, nos permitimos dar las siguientes recomendaciones, con la finalidad de que se realicen mejoras que beneficien a la población.

- 1.** Al superintendente Nacional de los Registros Públicos, plantear políticas, para que la SUNARP pueda trabajar de manera articulada con los gobiernos regionales, municipalidades provinciales, municipalidades distritales, municipalidades delegadas de los centros poblados, notarios públicos, y otras entidades o autoridades, con la finalidad, de dar a conocer sobre los diversos trámites que existen en el registro sobre la propiedad inmueble y los beneficios que acarrea la inscripción.
- 2.** Al superintendente Nacional de los Registros Públicos, impulsar la modificación del reglamento de registro de predios, con la finalidad de hacer más accesible los requisitos de inscripción de los diversos actos sobre propiedad inmueble y así incentivar a la formalización de la propiedad.
- 3.** A las personas jurídicas, naturales o entidades del estado, que intervengan en un proceso de formalización de la propiedad, impulsar la cultura registral.

## REFERENCIAS

- Abanto Rodríguez M. del C. (2013) *Implementación del sistema de bienes inmuebles para mejorar el registro y acceso a la información en el área de control patrimonial de la municipalidad provincial de Cajamarca*. [Tesis de Título Profesional, Universidad Privada Antenor Orrego]. <http://hdl.handle.net/11537/1331>
- Alza Ponce F. del C. (2020) *Evaluación y Plan de Mejora de la eficiencia del Sistema de Publicidad Registral (SPR) de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo– SUNARP*. [Tesis de Título Profesional, Universidad Privada Antenor Orrego]. <https://hdl.handle.net/20.500.12759/5610>
- Bellido Alarcón J. (2017) *Saneamiento urbano y su relación con las ventas del Programa de Vivienda “La Alborada” en el Distrito de Carabayllo, 2017* [Tesis de Título Profesional, Universidad César Vallejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/12242>
- Carranza Sangama, D. A. (2017) *Factores que influyen en el bajo nivel de eficacia del programa de inclusión registral “sunarp te escucha” de la superintendencia nacional de los registros públicos en la oficina registral Trujillo en el año 2016*. [Tesis de Título Profesional, Universidad Privada Antenor Orrego]. <https://hdl.handle.net/20.500.12759/2506>
- Cayetano Cabrera, D. (2020), *La usucapión notarial y su relevancia en predios rurales en el distrito de San Martín de Porres en el año 2018* [Tesis de Título profesional, Universidad Privada del Norte]. <https://hdl.handle.net/11537/25044>

- Cerón Ventura, S. (2017), *Implicancias jurídicas de la cultura registral en la urbanización los Jazmines del callao, en el marco de la seguridad del registro de la propiedad inmueble, 2017* [Tesis de Título profesional, Universidad Cesar Vallejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/24381>
- Chanduví Urcia, D. B. (2017). *Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs seguridad jurídica*. [Tesis de título profesional, Universidad Privada del Norte].  
<http://hdl.handle.net/11537/10610>
- Che Esquerre, L. J. (2016). *La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles*. [Tesis de título profesional, Universidad Privada Antenor Orrego].  
<https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/2253>
- Chávez Castro, A.O. (2013). *Principales características del sistema jurídico legal actual de transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú*. [Tesis de Título Profesional, Universidad Privada del Norte].  
<http://hdl.handle.net/11537/188>
- González Collazos, A.O. (2016). *La protocolización obligatoria de los documentos privados de transferencia de bienes inmuebles, proporciona seguridad jurídica*. [Tesis de Título Profesional, Universidad Privada del Norte]. <http://hdl.handle.net/11537/9794>.
- Herrero de Pratesi, M.C. (2021). *Los registros de la propiedad inmueble en Argentina. Propuestas para una gestión pública moderna*. Revista del Notariado Argentina.
- Lemus, L. A. (1988). *Pedagogía temas fundamentales*. Guatemala Editorial piedra santa.

- Lino Rodríguez, L. B. (2015) *El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica*. [Tesis de Título Profesional, Universidad Antenor Orrego]. <https://hdl.handle.net/20.500.12759/906>
- López Gamarra J.J. (2017), *El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica*. [Tesis de título profesional, Universidad Andina del Cuzco]. <http://repositorio.uandina.edu.pe/handle/UAC/1119>
- Llave Carrazas, Sh.M. (2017) *La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario*. [Tesis de Título Profesional, Universidad Cesar Vallejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/23298>
- Morales Cauti, G.P (2016). *el acceso a la información registral y las medidas cautelares, en el registro de propiedad inmueble de la zona registral no ix-sede lima, 2018*. [Tesis de título profesional, Universidad Privada del Norte]. <https://hdl.handle.net/11537/24353>
- Morales Antón, N.I. (2018) *La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente*. [Tesis de Título Profesional, Universidad Autónoma del Perú]. <http://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/AUTONOMA/614>
- Real Academia Española. (s.f.). Informalidad. En Diccionario de la lengua española. Recuperado el 10 de abril de 2021, de <https://dle.rae.es/informal>.
- Resolución Del Superintendente Nacional De Los Registros Públicos N° 097 -2013-SUNARP/SN de 2013. Por el cual se aprueba el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP. 03 de mayo de 2013.

- Sebastian Saldaña, F.J. (2017) *Crecimiento del sector construcción y su impacto en las inscripciones de propiedades inmuebles por zona registral 2005-2015*. [Tesis de Título Profesional, Universidad Nacional de Trujillo]. <http://dspace.unitru.edu.pe/handle/UNITRU/11578>
- Vega Solís, B. G. (2018), *Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en sunarp 2017*. [Tesis de Título Profesional, Universidad César Vallejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/33558>
- Villegas Zamora, J. E. (2018) *La desnaturalización de los registros públicos para sanear la propiedad inmueble vulnera la seguridad jurídica para la transferencia de predios en Cajamarca – 2018*. [Tesis de Título profesional, Universidad Señor de Sipán]. <https://hdl.handle.net/20.500.12802/6080>
- Vargas Romero, M. del R. y Limache Sandoval, E.M. (2021) *Los servicios registrales y su incidencia en la satisfacción de los usuarios de la superintendencia nacional de los registros públicos de Tacna, 2019*.
- Prinex, (2018) *Qué tan seguras sienten las personas sus derechos de propiedad*. <https://www.prindex.net/data/>

## ANEXOS

### Anexo 01

**Tabla N°01**

#### **Matriz de Operacionalización**

Var.	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Escala de medición
<b>Factores</b>	Es un elemento, circunstancia o influencia que contribuye a producir un resultado con causa, una causa determinada o condición necesaria de un conocimiento.	La variable independiente se mide por medio de la técnica de la encuesta además del instrumento cuestionario que se conforma por tres dimensiones además de alternativas de respuesta de conformidad con la escala de Likert.	• Factor Económico	-Ingresos familiares.	Ordinal Intervalo
				-Costo de trámites.	
			• Factor Cultural	-La costumbre	
				-Requisitos registrales	
			• Factor Normativo	-Requisitos extra registrales	

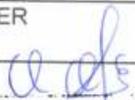
<b>Informalidad y registro de predios</b>	<p>Informalidad, Que no guarda las formas y reglas prevenidas. (Real Academia Española. (s.f.). Informalidad, 2021). El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas Y demás normas especiales (Resolución N° 097 -2013- SUNARP/SN)</p>	<p>La variable dependiente se mide por medio de la técnica de la encuesta además del instrumento cuestionario que se conforma por tres dimensiones asi como alternativas de respuesta de conformidad con la escala de Likert.</p>	Tramite registral	-Primera inscripción	Ordinal Intervalo
				-Declaratoria de Fábrica	
				-Compra venta	
				-Hipoteca	
			Trámite extraregistral	- Municipalidad	
				-Dirección regional de agricultura	
				-Notaría	

Fuente: Elaboración propia

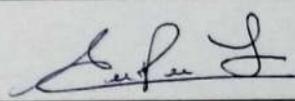
## ANEXO 2

### FICHA DE VALIDACIÓN DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

#### FICHA DE VALIDACIÓN DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

Nombre del Instrumento	CUESTIONARIO		
Objetivo del Instrumento	DETERMINAR CUÁLES SON LOS FACTORES QUE INFLUYEN EN LA INFORMALIDAD Y EL REGISTRO DE PREDIOS SUNARP-CAJABAMBA-2021		
Aplicado a la Muestra Participante	USUARIOS DE LA SUNARP CAJABAMBA 2021		
Nombres y Apellidos del Experto	ORLANDO QUINTEROS EDQUEN	DNI N°	46438015
Título Profesional	ABOGADO	Celular	934637395
Dirección Domiciliaria	JIRON SAN SALVADOR N° 231		
Grado Académico	MAGISTER		
FIRMA	 	Lugar y Fecha:	Cajamarca 25/05/2021

#### FICHA DE VALIDACIÓN DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

Nombre del Instrumento	CUESTIONARIO		
Objetivo del Instrumento	DETERMINAR CUÁLES SON LOS FACTORES QUE INFLUYEN EN LA INFORMALIDAD Y EL REGISTRO DE PREDIOS SUNARP-CAJABAMBA-2021		
Aplicado a la Muestra Participante	USUARIOS DE LA SUNARP CAJABAMBA 2021		
Nombres y Apellidos del Experto	ANA LIZETH PADILLA LESCANO	DNI N°	73116041
Título Profesional	ABOGADA	Celular	949883973
Dirección Domiciliaria	JR MARCO DEL PONT N° 1488-LAESPERANZA-TRUJILLO-LA LIBERTAD		
Grado Académico	MAGISTER		
FIRMA		Lugar y Fecha:	Cajamarca 25/05/2021

## FICHA DE VALIDACIÓN DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

<b>Nombre del Instrumento</b>	CUESTIONARIO		
<b>Objetivo del Instrumento</b>	DETERMINAR CUÁLES SON LOS FACTORES QUE INFLUYEN EN LA INFORMALIDAD Y EL REGISTRO DE PREDIOS SUNARP-CAJABAMBA-2021		
<b>Aplicado a la Muestra Participante</b>	USUARIOS DE LA SUNARP CAJABAMBA 2021		
<b>Nombres y Apellidos del Experto</b>	WILFREDO CAMACHO LLOVERA	<b>DNI N°</b>	43004919
<b>Título Profesional</b>	ABOGADO	<b>Celular</b>	984524505
<b>Dirección Domiciliaria</b>			
<b>Grado Académico</b>	MAGISTER		
<b>FIRMA</b>		<b>Lugar y Fecha:</b>	Cajamarca 25/05/2021

### ANEXO N°3

#### ANÁLISIS DE CONFIABILIDAD

#### VARIABLE 01

#### VARIABLE 1

NÚMERO DE ENCUESTAS	PREGUNTAS										
	PREGUNTA 1	PREGUNTA 2	PREGUNTA 3	PREGUNTA 4	PREGUNTA 5	PREGUNTA 6	PREGUNTA 7	PREGUNTA 8	PREGUNTA 9	PREGUNTA 10	PREGUNTA 11
ENCUESTA 01	4	2	1	3	5	2	1	4	5	2	2
ENCUESTA 02	3	1	1	2	2	2	1	1	3	1	1
ENCUESTA 03	3	1	1	2	2	2	2	1	3	1	1
ENCUESTA 04	4	2	1	3	5	2	1	4	2	2	1
ENCUESTA 05	3	1	1	2	3	2	2	1	3	3	2
ENCUESTA 06	3	1	1	2	2	2	2	1	3	1	1
ENCUESTA 07	4	2	1	3	4	2	1	4	2	1	1
ENCUESTA 08	1	1	1	2	1	2	2	1	3	1	1
ENCUESTA 09	4	2	1	3	4	2	1	4	4	1	1
ENCUESTA 10	2	1	1	2	2	2	2	2	3	1	1
ENCUESTA 11	4	2	1	3	4	2	1	4	4	2	1
ENCUESTA 12	4	2	2	3	4	2	1	4	5	2	1
ENCUESTA 13	1	1	1	2	1	2	2	1	3	1	1
ENCUESTA 14	4	2	1	3	4	4	1	4	4	2	1
ENCUESTA 15	4	2	1	3	4	2	1	4	5	2	1

Fuente: Muestra Piloto

### Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
,811	11

Fuente: salida del SPSS

### Estadísticas de total de elemento

	Media de escala si el elemento se ha suprimido	Varianza de escala si el elemento se ha suprimido	Correlación total de elementos corregida	Alfa de Cronbach si el elemento se ha suprimido
PREGUNTA1	20,6000	20,829	,813	,753
PREGUNTA2	22,2667	25,067	,908	,773
PREGUNTA3	22,7333	29,210	,270	,814
PREGUNTA4	21,2667	25,067	,908	,773
PREGUNTA5	20,6667	17,810	,907	,734
PREGUNTA6	21,6667	28,524	,224	,814
PREGUNTA7	22,4000	34,686	-,823	,867
PREGUNTA8	21,1333	17,267	,846	,748
PREGUNTA9	20,3333	24,381	,477	,796
PREGUNTA10	22,2667	26,067	,544	,792
PREGUNTA11	22,6667	29,238	,175	,816

Fuente: salida del SPSS

## ANÁLISIS DE CONFIABILIDAD

### VARIABLE 02

#### VARIABLE 2

NÚMERO DE ENCUESTAS	PREGUNTAS										
	PREGUNTA 12	PREGUNTA 13	PREGUNTA 014	PREGUNTA 15	PREGUNTA 16	PREGUNTA 17	PREGUNTA 18	PREGUNTA 19	PREGUNTA 20	PREGUNTA 21	PREGUNTA 22
ENCUESTA 01	2	3	4	2	2	2	4	3	2	1	1
ENCUESTA 02	2	2	2	1	1	1	2	1	2	3	3
ENCUESTA 03	2	2	2	1	1	1	2	1	2	3	3
ENCUESTA 04	2	3	2	1	2	2	4	2	1	1	1
ENCUESTA 05	3	3	3	1	1	1	2	3	2	3	3
ENCUESTA 06	2	3	2	1	1	1	2	2	1	3	3
ENCUESTA 07	2	2	2	2	2	2	2	1	2	1	1
ENCUESTA 08	3	2	3	2	1	1	2	3	2	3	3
ENCUESTA 09	2	3	2	1	2	2	2	1	1	4	1
ENCUESTA 10	2	3	2	1	1	1	2	2	1	2	3
ENCUESTA 11	2	2	4	1	4	4	2	1	1	1	1
ENCUESTA 12	2	2	4	3	4	4	4	4	2	1	1
ENCUESTA 13	3	2	2	1	1	1	2	1	1	2	3
ENCUESTA 14	2	2	4	1	5	5	5	5	4	4	4
ENCUESTA 15	2	5	4	2	5	5	5	5	5	4	5

Fuente: Muestra Piloto

### Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
,867	11

Fuente: salida del SPSS

### Estadísticas de total de elemento

	Media de escala si el elemento se ha suprimido	Varianza de escala si el elemento se ha suprimido	Correlación total de elementos corregida	Alfa de Cronbach si el elemento se ha suprimido
PREGUNTA12	23,0667	70,781	-,189	,882
PREGUNTA13	22,6667	63,524	,411	,865
PREGUNTA14	22,4667	58,695	,697	,848
PREGUNTA15	23,8667	66,124	,303	,870
PREGUNTA16	23,0667	51,067	,748	,840
PREGUNTA17	23,0667	51,067	,748	,840
PREGUNTA18	22,4667	54,410	,773	,839
PREGUNTA19	22,9333	49,781	,870	,828
PREGUNTA20	23,3333	53,381	,877	,832
PREGUNTA21	22,8667	62,838	,288	,875
PREGUNTA22	22,8667	59,838	,404	,868

Fuente: salida del SPSS



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**ESCUELA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN GESTIÓN PÚBLICA**

## **ACTA DE SUSTENTACION DE TESIS**

Siendo las 08:35 horas del 01/08/2021, el jurado evaluador se reunió para presenciar el acto de sustentación de Tesis titulada: "FACTORES QUE INFLUYEN EN LA INFORMALIDAD Y EL REGISTRO DE PREDIOS SUNARP-CAJABAMBA-2021", presentado por el autor HOYOS ALTAMIRANO HECTOR estudiante MAESTRÍA EN GESTIÓN PÚBLICA.

Concluido el acto de exposición y defensa de Tesis, el jurado luego de la deliberación sobre la sustentación, dictaminó:

<b>Autor</b>	<b>Dictamen</b>
HECTOR HOYOS ALTAMIRANO	Unanimidad

Firmado digitalmente por: TISNADO el  
01 Ago 2021 20:07:18

\_\_\_\_\_  
LUIS ALBERTO TISNADO SOLIS  
**PRESIDENTE**

Firmado digitalmente por: EYACHE el 01  
Ago 2021 18:11:51

\_\_\_\_\_  
EDUARDO JAVIER YACHE CUENCA  
**SECRETARIO**

Firmado digitalmente por: EHORNAC53 el 02  
Ago 2021 12:25:16

\_\_\_\_\_  
EDILBERTO HORNA CLAVO  
**VOCAL**



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**ESCUELA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN GESTIÓN PÚBLICA**

### **Autorización de Publicación en Repositorio Institucional**

Yo, HOYOS ALTAMIRANO HECTOR identificado con DNI N° 47141624, (respectivamente ) estudiante de la ESCUELA DE POSGRADO y del programa de MAESTRÍA EN GESTIÓN PÚBLICA de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - TRUJILLO, autorizo ( X ), no autorizo ( ) la divulgación y comunicación pública de mi Tesis: "FACTORES QUE INFLUYEN EN LA INFORMALIDAD Y EL REGISTRO DE PREDIOS SUNARP-CAJABAMBA-2021".

En el Repositorio Institucional de la Universidad César Vallejo, según esta estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derecho de Autor, Art. 23 y Art. 33.

Fundamentación en caso de NO autorización:

--

TRUJILLO, 31 de Julio del 2021

<b>Apellidos y Nombres del Autor</b>	<b>Firma</b>
HOYOS ALTAMIRANO HECTOR <b>DNI:</b> 47141624 <b>ORCID</b> 0000-0001-7344-6079	Firmado digitalmente por: HHOYOS el 31-07-2021 13:24:48

Código documento Trilce: INV - 0311291