



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**ESCUELA DE POSGRADO**

**PROGRAMA ACADÉMICO DE DOCTORADO EN  
GESTIÓN PÚBLICA Y GOBERNABILIDAD**

**Modelo de gestión de saneamiento físico legal en el nivel  
de informalidad predial, Puno**

**TESIS PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE:**

**Doctor en Gestión Pública y Gobernabilidad**

**AUTOR:**

Cahuata Colque, Wimar Flori ([orcid.org/0000-0002-7979-2869](https://orcid.org/0000-0002-7979-2869))

**ASESORES:**

Dr. Dios Castillo, Christian Abraham ([orcid.org/0000-0002-2469-9237](https://orcid.org/0000-0002-2469-9237))

Dr. Vela Melendez, Lindon ([orcid.org/0000-0002-9644-7151](https://orcid.org/0000-0002-9644-7151))

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Reforma y Modernización Del Estado

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

CHICLAYO – PERÚ

2024

## **DEDICATORIA**

Dedico mi tesis a mis Padres que con su esfuerzo inculcaron mi formación académica, a mis hermanos que reflejan la unión y el cariño incondicional, a mi esposa Noelia mi compañera de carpeta y de vida mi motivación para ser una mejor persona; y mis hijos Ithalo y Alessandro, les dejo el ejemplo de esfuerzo y perseverancia, que sea la fortaleza para que nada les impida llegar a donde se propongan.

## **AGRADECIMIENTO**

Quisiera expresar mi sincero agradecimiento en principio a Dios por darme la fuerza y la motivación para realizar la presente investigación, a mis asesores que con su enseñanzas nos muestran nuevos horizontes y nuevos retos, al juicio de mis expertos que aportaron con su experiencia a enriquecer mi investigación.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
ÍNDICE DE CONTENIDOS .....	iv
ÍNDICE DE TABLAS .....	v
ÍNDICE DE FIGURAS .....	vii
RESUMEN .....	viii
ABSTRACT .....	ix
I. INTRODUCCIÓN.....	10
II. MARCO TEÓRICO.....	12
III. METODOLOGÍA.....	23
3.1. Tipo y diseño de investigación .....	23
3.3. Variables y operacionalización.....	24
3.4. Población, muestra y muestreo.....	26
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos Técnica .....	28
3.6. Procedimientos .....	30
3.7. Método de análisis de datos.....	33
3.8. Aspectos éticos .....	33
IV. RESULTADOS .....	34
V. DISCUSIÓN.....	61
VI. CONCLUSIONES.....	69
VII. RECOMENDACIONES.....	70
VIII. PROPUESTA .....	71
REFERENCIAS.....	81
ANEXOS .....	89

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 <i>Población de los Centros Poblados y Ciudades</i> .....	27
Tabla 2 <i>Diccionario de datos para obtener una recolección de datos</i> .....	29
Tabla 3 <i>Indicadores en relación a las preguntas a usuarios</i> .....	34
Tabla 4 <i>Indicadores en relación a las preguntas a entidades</i> .....	34
Tabla 5 <i>Encuesta: ¿Tiene un título de propiedad?</i> .....	35
Tabla 6 <i>Encuesta: ¿Sabe para qué sirve un título de propiedad?</i> .....	36
Tabla 7 <i>Encuesta: ¿Sabes qué es la Super Intendencia de Registro Público, SUNARP?</i> .....	37
Tabla 8 <i>Encuesta: ¿Su Propiedad se encuentra inscrito en Registros?</i> .....	38
Tabla 9 <i>Encuesta: ¿Conoce Ud los requisitos para titular su propiedad?</i> .....	39
Tabla 10 <i>Encuesta: ¿Tiene problemas para formalizar su propiedad?</i> .....	40
Tabla 11 <i>Encuesta ¿Sabe Ud que es COFOPRI?</i> .....	41
Tabla 12 <i>Encuesta: ¿Sabe Ud. que es la Dirección de Titulación y Catastro Rural</i> .....	42
Tabla 13 <i>Encuesta: ¿Se tienen bastantes contingencias para formalizar?</i> .....	43
Tabla 14 <i>Encuesta: ¿Sabe cuánto le cuesta su Propiedad?</i> .....	44
Tabla 15 <i>Encuesta ¿Sabe a cuantas Personas se ha acreditado prestamos con Títulos de Propiedad otorgados por COFOPRI o DCTR?</i> .....	44
Tabla 16 <i>Encuesta: ¿Sabe si los prestamos realizados fueron Cancelados y/o, haya sido rentables a sus clientes?</i> .....	45
Tabla 17 <i>Encuesta ¿Sabe cuanto Cuesta su Propiedad Inscrito en los Registros Públicos?</i> .....	45
Tabla 18 <i>Encuesta: ¿Sabe cómo realizaría el Saneamiento físico Legal de su predio?</i> .....	46
Tabla 19 <i>Encuesta: ¿Sabe si sus vecinos cuentan con un título de Propiedad?</i> .	46
Tabla 20 <i>Encuesta: ¿Sabe como mantener actualizado en los registros públicos su predio?</i> .....	47
Tabla 21 <i>Encuesta: ¿Tiene algún documento de su propiedad?</i> .....	47
Tabla 22 <i>Encuesta: ¿Sabe para que sirve escritura pública?</i> .....	48
Tabla 23 <i>Encuesta: ¿Sabes cómo obtener un documento público?</i> .....	48
Tabla 24 <i>Encuesta: ¿Sabe ud como se realiza un tracto sucesivo?</i> .....	49
Tabla 25 <i>Encuesta: ¿Sabe que si su propiedad este inscrita su valor es mayor?</i>	49

Tabla 26 Encuesta: ¿Sabe Ud., que si es poseionario, puede ser propietario? .	50
Tabla 27 Encuesta: ¿Sabe que si su propiedad esta inscrita en registros públicos .....	50
Tabla 28 Encuesta: ¿Sabe que si su propiedad está inscrita, puede solucionar conflictos familiares? .....	51
Tabla 29 Encuesta: ¿Tiene Ud, un plano de su propiedad? .....	51
Tabla 30 Encuesta: ¿Sabe Ud., si con saneamiento físico legal está generando un catastro? .....	52
Tabla 31 Encuesta: ¿El levantamiento Topográfico, le facilita para poder generar catastro?. .....	52
Tabla 32 Encuesta: ¿Los planos elaborados inscritos en SUNARP, le sirven para .....	53
Tabla 33 Encuesta: ¿Utiliza Ud, la cartografía generada, en su entidad? .....	53
Tabla 34 Encuesta: ¿Sabia que las zonas de competencia de saneamiento físico legal, cuentan con cartografía digital? .....	54
Tabla 35 Identificación Estadística de Encuesta a Entidades Públicas. ....	55
Tabla 36 Procesamiento y estadísticas de fiabilidad. ....	56
Tabla 37 Estadísticas de elemento de Resumen .....	56
Tabla 38 Estadísticas según variables de Media, Varianza y Correlación .....	57
Tabla 39 Estadísticas de escala .....	58
Tabla 40 ANOVA con prueba de Cochran .....	59
Tabla 41 Especificaciones de las propuestas realizadas según tiempo y resultado .....	73
Tabla 42 Proyecciones de los resultados según objetivos específicos y Resultados esperados. ....	75
Tabla 43 Cronograma de Acciones a Realizar por cada Cuatrimestre .....	76
Tabla 44 Especificaciones de procesos de sostenibilidad según factores de éxito y acciones de control y monitoreo .....	78
Tabla 45 Recursos Utilizados según categoría y aproximaciones de presupuesto .....	79

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 <i>Respuestas ¿Tiene un título de propiedad?</i> .....	35
Figura 2 <i>Respuestas ¿Sabe para qué sirve un título de propiedad?</i> .....	36
Figura 3 <i>Respuesta ¿Sabes qué es la Super Intendencia de Registro Público, SUNARP?</i> .....	37
Figura 4 <i>Respuestas ¿Su Propiedad se encuentra inscrito en Registros?</i> .....	38
Figura 5 <i>Respuestas: ¿Conoce Ud los requisitos para titular su propiedad?</i> .....	40
Figura 6 <i>Respuesta ¿Tiene problemas para formalizar su propiedad?</i> .....	41
Figura 7 <i>Respuesta: ¿Sabe Ud que es COFOPRI?</i> .....	42
Figura 8 <i>Respuesta: ¿Sabe Ud. que es la Dirección de Titulación y Catastro Rural (DTCR)?</i> .....	43
Figura 9 <i>Esquema General de Procesos y Sostenibilidad</i> .....	80

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación denominado “Modelo de gestión de saneamiento físico legal en el nivel de informalidad predial en el departamento de Puno”, tiene como objetivo general Determinar la influencia de la implementación de un modelo de gestión de saneamiento físico legal en el nivel de informalidad predial en el departamento de Puno.

Para el desarrollo de la presente investigación se ha tomado como muestra a 71 poseedores y propietarios distribuidos en diferentes distritos de la parte sur del departamento de Puno, así también se adquirió datos de entidades públicas del estado que han servido como análisis documentarios que han determinado el resultado esperado.

Los resultados de la presente investigación identifican la falta de sostenibilidad de la información y los procesos de propiedades formalizadas, así mismo identifica que los procesos de normalización en la actualidad está conllevando a la generación de mayor informalidad, en relación a que los procesos de formalización son engorrosos y costosos.

Los resultados de la investigación han determinado un incremento de la falta de titularidad por factores de desconocimiento de los procedimientos, así como la sostenibilidad de la información y el uso correcto de los instrumentos de formalización otorgados a poseedores que pasaron por un proceso de formalización.

Por ello se propone un Modelo de gestión de saneamiento físico legal en el nivel de informalidad predial en el departamento de Puno, que busca solucionar problemas de formalización y reducir la informalidad predial a través del saneamiento físico legal de propiedades.

**Palabras clave:** Saneamiento físico legal, normalización, informalidad predial.

## **ABSTRACT**

The present research work called “Legal physical sanitation management model at the level of property informality in the department of Puno”, has the general objective of determining the influence of the implementation of a legal physical sanitation management model at the level of property informality in the department of Puno.

For the development of this research, 71 holders and owners distributed in different districts of the southern part of the department of Puno have been taken as a sample, and data has also been acquired from public entities of the state that have served as documentary analysis that have determined the expected result.

The results of this research identify the lack of sustainability of the information and processes of formalized properties, and also identify that the normalization processes are currently leading to the generation of greater informality, in relation to the fact that the formalization processes are cumbersome and expensive.

The results of the investigation have determined an increase in the lack of ownership due to factors of ignorance of the procedures, as well as the sustainability of the information and the correct use of the formalization instruments granted to possessors who went through a formalization process.

For this reason, a legal physical sanitation management model is proposed at the level of property informality in the department of Puno, which seeks to solve formalization problems and reduce property informality through the legal physical sanitation of properties.

**Keywords:** Legal physical sanitation, normalization, property informality.



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**ESCUELA DE POSGRADO**

**DOCTORADO EN GESTIÓN PÚBLICA Y GOBERNABILIDAD**

**Declaratoria de Autenticidad del Asesor**

Yo, DIOS CASTILLO CHRISTIAN ABRAHAM, docente de la ESCUELA DE POSGRADO DOCTORADO EN GESTIÓN PÚBLICA Y GOBERNABILIDAD de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - CHICLAYO, asesor de Tesis titulada: "Modelo de gestión de saneamiento físico legal en el nivel de informalidad predial, Puno", cuyo autor es CAHUATA COLQUE WIMAR FLORI, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 17.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

CHICLAYO, 23 de Diciembre del 2023

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
DIOS CASTILLO CHRISTIAN ABRAHAM <b>DNI:</b> 18139166 <b>ORCID:</b> 0000-0002-2469-9237	Firmado electrónicamente por: CDIOSC el 06-01- 2024 18:45:59

Código documento Trilce: TRI - 0707508