



UNIVERSIDAD ANDINA
NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



**ANÁLISIS DE LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA
REGISTRAL Y RIESGOS DE LA INFORMALIDAD DE CORREDORES
INMOBILIARIOS, AREQUIPA 2023**

TESIS PRESENTADA POR:
Bach. CARMEN GABY CÁRDENAS MEDINA

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
ABOGADA

JULIACA – PERÚ
2025



UNIVERSIDAD ANDINA

NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**ANÁLISIS DE LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA
REGISTRAL Y RIESGOS DE LA INFORMALIDAD DE CORREDORES
INMOBILIARIOS, AREQUIPA 2023**

TESIS PRESENTADA POR:

Bach. CARMEN GABY CARDENAS MEDINA

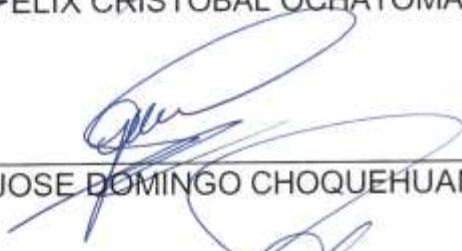
**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
ABOGADA**

APROBADA POR EL JURADO REVISOR:

PRESIDENTE


: Dr. FÉLIX CRISTOBAL OCHATOMA PARAVICINO

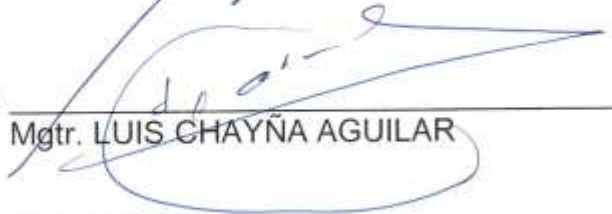
PRIMER MIEMBRO


: Dr. JOSE DOMINGO CHOQUEHUANCA CALCINA

SEGUNDO MIEMBRO


: Dr. HUGO NEPTALI CAVERO AYBAR

ASESOR DE TESIS


: Mgtr. LUIS CHAYÑA AGUILAR

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN : DERECHO PRIVADO - P05



U.A.N.C.V.
Facultad de Ciencias
Jurídicas y Políticas

RESOLUCIÓN N° 033 - 2025 - D/FCJP-UANCV

Juliaca, 11 Setiembre del 2025.

VISTOS: Las diferentes solicitudes presentadas por los alumnos de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas de la Carrera Académico Profesional de Derecho, de designación de docente para firmas en empastado y otros para el desarrollo del trabajo de investigación, tesis y optar el título profesional de Abogado (a).

CONSIDERANDO:

Que, la Universidad Néstor Cáceres Velásquez (UANCV), para el cumplimiento de sus fines en concordancia con sus principios y funciones, se organiza por facultades y la Escuela de Postgrado e Institutos, los mismos que son unidades académicas de formación profesional y están conformados por sus docentes, estudiantes y graduados, según lo establece el artículo 47 del Estatuto Universitario de nuestra Primera Casa Superior de Estudios;

Que, Durante el desarrollo de la sesión ordinaria Virtual del Consejo de Facultad, llevada a cabo el 11 de setiembre del 2025, el presidente del Consejo de Facultad expone la problemática sucedida ante los trámites correspondientes efectuados por los estudiantes y a fin de no perjudicarlos;

Que, El Consejo ACUERDA autorizar al docente ordinario **Mg. Luis Chayña Aguilar**, para las firmas en los empastados y otros. se acuerda la aprobación de firmas en los empastados, autorizar las firmas en todos los casos en que aparezca como asesoramiento, propuesta de investigación, jurado de tesis, e informe final del desarrollo del trabajo de investigación para optar el título profesional de Abogado (a), en lugar de los ex docentes Dr. Néstor Barrantes Sánchez, Dra. Ruth Irma López Luna y Dr. Jesús Manuel Cruz Cervantes.

Que, Según el Cap. IV Art. 31 del Estatuto Universitario 2020 de las atribuciones del Consejo de Facultad s) Resolver, en primera instancia, acerca de los asuntos planteados por los docentes y estudiantes de la Facultad. t) Conocer y resolver todos los demás asuntos que se presenten dentro del área de su competencia.

Por lo que, el Decano de la Facultad, en uso de las atribuciones conferidas por ley Universitaria N° 30220, y el Estatuto de la UANCV.





U.A.N.C.V.
Facultad de Ciencias
Jurídicas y Políticas

PRIMERO.-

RESUELVE.- APROBAR y AUTORIZAR al docente ordinario **Mg. Luis Chayña Aguilar**, para las firmas en los empastados y autorizar las firmas en todos los casos en que aparezca como asesoramiento, propuesta de investigación, jurado de tesis, e informe final del desarrollo del trabajo de investigación para optar el título profesional de Abogado (a), en lugar de los ex docentes Dr. Néstor Barrantes Sánchez, Dra. Ruth Irma López Luna y Dr. Jesús Manuel Cruz Cervantes.

SEGUNDO.- La Unidad de Investigación de la Facultad, Secretaria Académica y Administrativa, quedan encargados del cumplimiento de la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y archívese.



UNIVERSIDAD ANDINA
NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ

Dr. JOSÉ DOMINGO CHOQUEHUANCALCINA
DECANO
FAC. DE JURÍDICAS Y POLÍTICAS

**RESOLUCIÓN N° 00261-2025-D/FCJP-UANCV*****Juliaca, 10 de noviembre de 2025.***

Vistos: El expediente, **2025-2898** presentado por la Bachiller en Derecho **Srta. CARMEN GABY CARDENAS MEDINA**, quien solicita nominación de jurados, fecha y hora para rendir el examen de sustentación de borrador de tesis denominado: **ANÁLISIS DE LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL Y RIESGOS DE LA INFORMALIDAD DE CORREDORES INMOBILIARIOS, AREQUIPA 2023**, línea de investigación: **DERECHO PRIVADO - P05**, para optar el Título Profesional de **ABOGADA** y;

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad al Reglamento de Grados y Títulos de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, Escuela Profesional de Derecho, concordante con el Reglamento General de Grados y Títulos de la UANCV, es procedente acceder a la petición del interesado,

Y estando, la opinión favorable del Director de la Unidad de Investigación y el Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas y las atribuciones que confiere el artículo 28° del Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos, Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R.

RESUELVE:

Primero.- DECLARAR APTO el informe final de la investigación (Borrador de Tesis), por tanto debe señalarse lugar, día y hora para la sustentación del borrador de tesis, en forma presencial, presentado por la Bach. **Srta. CARMEN GABY CARDENAS MEDINA**, para optar el Título Profesional de **ABOGADA**, el mismo que se llevará a cabo el próximo **martes, 18 de Noviembre de 2025 a las 10:00:00 AM.** lugar **SALA DE REUNIONES CENTRO COMERCIAL N° 2 3er PISO - JULIACA.**

Segundo.- Designar como Jurados, para la evaluación del examen de sustentación de tesis referido, Integrado por los siguientes docentes:

Presidente del jurado : Dr. FELIX CRISTOBAL OCHATOMA PARAVICINO
Primer miembro : Dr. JOSE DOMINGO CHOQUEHUANCA CALCINA
Segundo miembro : Dr. HUGO NEPTALI CAVERO AYBAR

ASESOR:**Mgtr. LUIS CHAYÑA AGUILAR**

Tercero.- La Comisión de Grados y Títulos de la Facultad, Secretaria Académica y Administrativa quedan encargadas del cumplimiento de la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y archívese.



UNIVERSIDAD ANDINA
"NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"
Dr. JOSE DOMINGO CHOQUEHUANCA CALCINA
DECANO
FAC. Cs. JURÍDICAS Y POLÍTICAS

DISTRIBUCIÓN:

DECANATURA FCJP, INTERESADO



RESOLUCIÓN N° 0116-2024-UI-FCJP-UANCV-J

Juliaca, 18 de marzo de 2024

VISTOS:

El Expediente: 2024-CU-0167 de fecha 07 de marzo de 2024, presentado por la Bach. CARMEN GABY CARDENAS MEDINA, quien solicita Revisión del Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis) y el Anexo (04 o 05) "Ficha de Opinión del Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis)" que fue revisada por el Comité de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, Escuela Profesional de Derecho.

CONSIDERANDO:

Que, las Unidades de Investigación son unidades académicas que agrupan a docentes y estudiantes de diversas disciplinas, en razón del desarrollo de investigación científica, tecnológica y humanista de acuerdo al Estatuto Universitario Modificado 2020 de nuestra primera Casa Superior de Estudios.

Que, la Bach. CARMEN GABY CARDENAS MEDINA, quien solicita la revisión del Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis) del tema titulado: **ANÁLISIS DE LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL Y RIESGOS DE LA INFORMALIDAD DE CORREDORES INMOBILIARIOS, AREQUIPA 2023**, línea de investigación: **DERECHO PRIVADO - P05**, conducente para optar el Título profesional de **ABOGADA**.

Que, al haberse cumplido con los requisitos exigidos por el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos plasmado en la Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R.

Que, el Comité de Investigación emitió su opinión favorable al Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis).

Que, el Director de la Unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, Escuela Profesional de Derecho, corroboro el asesoramiento en el Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis) del ASESOR Mgtr. LUIS CHAYÑA AGUILAR,

Estando, la opinión favorable del comité de Investigación, en concordancia con el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R, de conformidad a lo que establece la Ley Universitaria N° 30220, Ley de Creación de la UANCV N° 23738 y Modificatoria N° 24661 y el Estatuto de la UANCV, que confiere facultades a la unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas.

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- APROBAR Y AUTORIZAR EL INFORME FINAL DE LA INVESTIGACIÓN (BORRADOR DE TESIS) para la **REVISIÓN DE SIMILITUD TURNITIN**, del tema titulado: **ANÁLISIS DE LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL Y RIESGOS DE LA INFORMALIDAD DE CORREDORES INMOBILIARIOS, AREQUIPA 2023**, presentado por la Bach. CARMEN GABY CARDENAS MEDINA, para optar el Título Profesional de **ABOGADA**, en virtud de los considerandos expuestos.

ARTICULO SEGUNDO.- RATIFICAR, como ASESOR al Mgtr. LUIS CHAYÑA AGUILAR.

ARTICULO TERCERO.- DISPONER que la facultad, secretarías académicas y administrativas, quedan encargados del cumplimiento de la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y archívese.



DISTRIBUCIÓN:



RESOLUCIÓN N° 116-2024-UI-FCJP-UANCV-J

Juliaca, 18 de marzo de 2024

VISTOS:

El Expediente: **2024-CU-0167** de fecha **07 de marzo de 2024**, presentado por la **Bach. CARMEN GABY CARDENAS MEDINA**, quien solicita Revisión del Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis) y el **Anexo (04 o 05) "Ficha de Opinión del Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis)"** que fue revisada por el Comité de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, Escuela Profesional de Derecho.

CONSIDERANDO:

Que, las Unidades de Investigación son unidades académicas que agrupan a docentes y estudiantes de diversas disciplinas, en razón del desarrollo de investigación científica, tecnológica y humanista de acuerdo al Estatuto Universitario Modificado 2020 de nuestra primera Casa Superior de Estudios.

Que, la **Bach. CARMEN GABY CARDENAS MEDINA**, quien solicita la revisión del Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis) del tema titulado: **ANÁLISIS DE LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL Y RIESGOS DE LA INFORMALIDAD DE CORREDORES INMOBILIARIOS, AREQUIPA 2023**, conducente para optar el Título profesional de **ABOGADA**.

Que, al haberse cumplido con los requisitos exigidos por el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos plasmado en la Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R.

Que, el Comité de Investigación emitió su opinión favorable al Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis).

Que, el Director de la Unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, Escuela Profesional de Derecho, corrobora el asesoramiento en el Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis) del ASESOR Dra. RUTH IRMA LOPEZ LUNA,

Estando, la opinión favorable del comité de Investigación, en concordancia con el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R, de conformidad a lo que establece la Ley Universitaria N° 30220, Ley de Creación de la UANCV N° 23738 y Modificatoria N° 24661 y el Estatuto de la UANCV, que confiere facultades a la unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas.

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- APROBAR Y AUTORIZAR EL INFORME FINAL DE LA INVESTIGACIÓN (BORRADOR DE TESIS) para la **REVISIÓN DE SIMILITUD TURNITIN**, del tema titulado: **ANÁLISIS DE LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL Y RIESGOS DE LA INFORMALIDAD DE CORREDORES INMOBILIARIOS, AREQUIPA 2023**, presentado por la **Bach. CARMEN GABY CARDENAS MEDINA**, para optar el Título Profesional de **ABOGADA**, en virtud de los considerandos expuestos.

ARTICULO SEGUNDO.- RATIFICAR, como ASESOR al **Dra. RUTH IRMA LOPEZ LUNA**.

ARTICULO TERCERO.- DISPONER que la facultad, secretarías académicas y administrativas, quedan encargados del cumplimiento de la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y archívese.



DISTRIBUCIÓN:

DECANATURA FCJP, INTERESADO.





RESOLUCIÓN N° 0066-2023-UI-FCJP-UANCV-J

Juliaca, 14 de noviembre de 2023

VISTOS:

El Expediente: **2023-CU-15366** de fecha **13 de noviembre de 2023**, el cual solicita Revisión de propuesta de Investigación y el Anexo (02 o 03) "Ficha de Opinión de la Propuesta de Investigación" que fue revisada por el Comité de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, Escuela Profesional de Derecho.

CONSIDERANDO:

Que, las Unidades de Investigación son unidades académicas que agrupan a docentes y estudiantes de diversas disciplinas, en razón del desarrollo de investigación científica, tecnológica y humanista de acuerdo al Estatuto Universitario Modificado 2020 de nuestra primera Casa Superior de Estudios.

Que, la Bach. CARMEN GABY CARDENAS MEDINA, quien solicita la revisión y aprobación de la propuesta de Investigación de Título: **ANÁLISIS DE LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL Y RIESGOS DE LA INFORMALIDAD DE CORREDORES INMOBILIARIOS, AREQUIPA 2023**, línea de investigación: **DERECHO PRIVADO - P05**, conducente para optar el Título profesional de **ABOGADA**.

Que, al haberse cumplido con los requisitos exigidos por el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos plasmado en la Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R.

Que, el Comité de Investigación emitió su opinión favorable a la propuesta de investigación.

Que, el Director de la Unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, Escuela Profesional de Derecho, corrobora la propuesta del ASESOR Mgtr. LUIS CHAYÑA AGUILAR, quien debe estar acreditado y facultado para orientar y ayudar al asesorado en el proceso de elaboración del trabajo de investigación (Tesis) de acuerdo a la DIRECTIVA N° 004-2019-UANCV-VRAD-OI; y,

Estando, la opinión favorable del comité de Investigación, en concordancia con el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R, de conformidad a lo que establece la Ley Universitaria N° 30220, Ley de Creación de la UANCV N° 23738 y Modificatoria N° 24661 y el Estatuto de la UANCV, que confiere facultades a la unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas.

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- APROBAR Y AUTORIZAR LA EJECUCIÓN DE LA PROPUESTA DE INVESTIGACIÓN, titulado: **ANÁLISIS DE LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL Y RIESGOS DE LA INFORMALIDAD DE CORREDORES INMOBILIARIOS, AREQUIPA 2023**, presentado por la Bach. CARMEN GABY CARDENAS MEDINA, en virtud de los considerandos expuestos.

ARTICULO SEGUNDO.- RECONOCER, como ASESOR al Mgtr. LUIS CHAYÑA AGUILAR.

ARTICULO TERCERO.- DISPONER que la facultad, secretarías académicas y administrativas, quedan encargados del cumplimiento de la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y archívese.

UNIVERSIDAD ANDINA "NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO
JULIACA
DECANO
DR. DOMINGO CHOQUEHUANCACALCHA
DECANO
FAC. Cs. JURÍDICAS Y POLÍTICAS

UNIVERSIDAD ANDINA "NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO
JULIACA
DIRECCIÓN
Mg. LUIS CHAYÑA AGUILAR
DIRECTOR (e)
UNIDAD DE INVESTIGACIÓN
FAC. Cs. JURÍDICAS Y POLÍTICAS

DISTRIBUCIÓN:

DESAMATURA FCJP INTERESADO



RESOLUCIÓN N° 066-2023-UI-FCJP-UANCV-J

Juliaca, 14 de noviembre de 2023

VISTOS:

El Expediente: **2023-CU-15366** de fecha **13 de noviembre de 2023**, el cual solicita Revisión de propuesta de Investigación y el **Anexo (02 o 03) "Ficha de Opinión de la Propuesta de Investigación"** que fue revisada por el Comité de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, Escuela Profesional de Derecho.

CONSIDERANDO:

Que, las Unidades de Investigación son unidades académicas que agrupan a docentes y estudiantes de diversas disciplinas, en razón del desarrollo de investigación científica, tecnológica y humanista de acuerdo al Estatuto Universitario Modificado 2020 de nuestra primera Casa Superior de Estudios.

Que, la **Bach. CARMEN GABY CARDENAS MEDINA**, quien solicita la revisión y aprobación de la propuesta de Investigación de Título: **ANÁLISIS DE LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL Y RIESGOS DE LA INFORMALIDAD DE CORREDORES INMOBILIARIOS, AREQUIPA 2023**, conducente para optar el Título profesional de **ABOGADA**.

Que, al haberse cumplido con los requisitos exigidos por el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos plasmado en la Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R.

Que, el Comité de Investigación emitió su opinión favorable a la propuesta de investigación.

Que, el Director de la Unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, Escuela Profesional de Derecho, corrobora la propuesta del ASESOR Dra. RUTH IRMA LOPEZ LUNA, quien debe estar acreditado y facultado para orientar y ayudar al asesorado en el proceso de elaboración del trabajo de investigación (Tesis) de acuerdo a la DIRECTIVA N° 004-2019-UANCV-VRAD-OI; y,

Estando, la opinión favorable del comité de Investigación, en concordancia con el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R, de conformidad a lo que establece la Ley Universitaria N° 30220, Ley de Creación de la UANCV N° 23738 y Modificatoria N° 24661 y el Estatuto de la UANCV, que confiere facultades a la unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas.

SE RESUELVE:

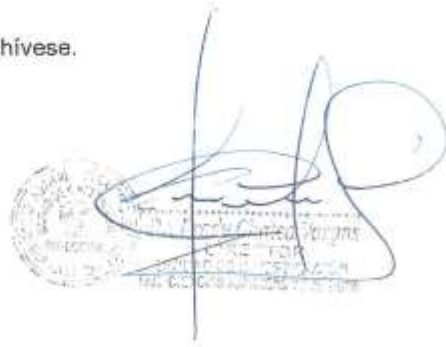
ARTICULO PRIMERO.- APROBAR Y AUTORIZAR LA EJECUCIÓN DE LA PROPUESTA DE INVESTIGACIÓN, titulado: **ANÁLISIS DE LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL Y RIESGOS DE LA INFORMALIDAD DE CORREDORES INMOBILIARIOS, AREQUIPA 2023**, presentado por la **Bach. CARMEN GABY CARDENAS MEDINA**, en virtud de los considerandos expuestos.

ARTICULO SEGUNDO.- RECONOCER, como ASESOR al Dra. RUTH IRMA LOPEZ LUNA.

ARTICULO TERCERO.- DISPONER que la facultad, secretarías académicas y administrativas, quedan encargados del cumplimiento de la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y archívese.


UNIVERSIDAD ANDINA
"NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"
DECANO
DR. RONALDO QUISEPÉ ZAPANA
DECANO
FAC. CS. JURÍDICAS Y POLÍTICAS


VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN
OFICINA DE INVESTIGACIÓN

DISTRIBUCIÓN:

DECANATURA FCJP INTERESADO

ARCH. ETCV/FCJP



RESOLUCIÓN N° 066-2023-UI-FCJP-UANCV-J

Juliaca, 14 de noviembre de 2023

VISTOS:

El Expediente: 2023-CU-15366 de fecha 13 de noviembre de 2023, el cual solicita Revisión de propuesta de Investigación y el Anexo (02 o 03) "Ficha de Opinión de la Propuesta de Investigación" que fue revisada por el Comité de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, Escuela Profesional de Derecho,

CONSIDERANDO:

Que, las Unidades de Investigación son unidades académicas que agrupan a docentes y estudiantes de diversas disciplinas, en razón del desarrollo de investigación científica, tecnológica y humanista de acuerdo al Estatuto Universitario Modificado 2020 de nuestra primera Casa Superior de Estudios.

Que, el (la) Bach. CARMEN GABY CARDENAS MEDINA, quien solicita la revisión y aprobación de la propuesta de Investigación de Título: ANALISIS DE LOS MECANISMOS DE PROTECCION DEL SISTEMA REGISTRAL Y RIESGOS DE LA INFORMALIDAD DE CORREDORES INMOBILIARIOS, AREQUIPA 2023, conducente para optar el Título profesional de ABOGADO(A).

Que, al haberse cumplido con los requisitos exigidos por el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos plasmado en la Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R.

Que, el Comité de Investigación emitió su opinión favorable a la propuesta de investigación.

Que, el Director de la Unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, Escuela Profesional de Derecho, corroboró la propuesta del ASESOR Dr. JIMY HUMPIRI NUÑEZ, quien debe estar acreditado y facultado para orientar y ayudar al asesorado en el proceso de elaboración del trabajo de investigación (Tesis) de acuerdo a la DIRECTIVA N° 004-2019-UANCV-VRAD-OI; y,

Estando, la opinión favorable del comité de Investigación, en concordancia con el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R, de conformidad a lo que establece la Ley Universitaria N° 30220, Ley de Creación de la UANCV N° 23738 y Modificatoria N° 24661 y el Estatuto de la UANCV, que confiere facultades a la unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas.

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- APROBAR Y AUTORIZAR LA EJECUCIÓN DE LA PROPUESTA DE INVESTIGACIÓN, titulado: ANALISIS DE LOS MECANISMOS DE PROTECCION DEL SISTEMA REGISTRAL Y RIESGOS DE LA INFORMALIDAD DE CORREDORES INMOBILIARIOS, AREQUIPA 2023, presentado por el (la) Bach. CARMEN GABY CARDENAS MEDINA, en virtud de los considerandos expuestos.

ARTICULO SEGUNDO.- RECONOCER, como ASESOR al Dr. JIMY HUMPIRI NUÑEZ.

ARTICULO TERCERO.- DISPONER que la facultad, secretarías académicas y administrativas, quedan encargados del cumplimiento de la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y archívese.



UNIVERSIDAD ANDINA
"NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"
Dr. JIMY HUMPIRI NUÑEZ
DECANO
FAC Cs JURIDICAS Y POLITICAS

Handwritten signature of the Dean, Dr. Jimmy Humpiri Nuñez, over a circular stamp of the University of Cuzco, Faculty of Law and Political Sciences, Juliaca.

DISTRIBUCIÓN:

DECANATURA FCJP, INTERESADO.

ARCH. FCJP/ncv.



CARMEN GABY CARDENAS MEDINA

ANÁLISIS DE LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL Y RIESGOS DE LA INFORMALIDAD DE C...

 TESIS DE PREGRADO

Detalles del documento

Identificador de la entrega

trn:oid::13016:542895827

Fecha de entrega

23 dic 2025, 9:20 GMT-5

Fecha de descarga

23 dic 2025, 10:48 GMT-5

Nombre del archivo

T036_29302477_T.docx

Tamaño del archivo

13.9 MB

93 páginas

12.097 palabras

72.051 caracteres



14% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- ▶ Bibliografía
- ▶ Coincidencias menores (menos de 10 palabras)

Fuentes principales

- 11%  Fuentes de Internet
- 4%  Publicaciones
- 13%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.



METADATOS COMPLEMENTARIOS

TÍTULO DE LA TESIS	
ANÁLISIS DE LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL Y RIESGOS DE LA INFORMALIDAD DE CORREDORES INMOBILIARIOS, AREQUIPA 2023	
Datos del autor	
Nombres y apellidos	CARMEN GABY CARDENAS MEDINA
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	29302477
URL de ORCID	https://orcid.org/0009-0000-1752-8299
Datos del asesor	
Nombres y apellidos	LUIS CHAYÑA AGUILAR
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	02363034
URL de ORCID	https://orcid.org/0009-0007-9829-1721
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	FELIX CRISTOBAL OCHATOMA PARAVICINO
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	02436114
Miembro del jurado 1	
Nombres y apellidos	JOSE DOMINGO CHOQUEHUANCA CALCINA
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	02430962
Miembro del jurado 2	
Nombres y apellidos	HUGO NEPTALI CAVERO AYBAR
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	01332589



Datos de investigación	
Línea de investigación	DERECHO PRIVADO - P05
Grupo de investigación	No aplica.
Agencia de financiamiento	Sin financiamiento.
Ubicación geográfica de la investigación	Ubicación: País: Perú Departamento: Arequipa Provincia: Arequipa Distrito: Arequipa Coordenadas: Latitud: -16.405701462811898 Longitud: -71.54009801772402 URL: https://maps.app.goo.gl/p1fofy1h2R7nR4xk9 
Año o rango de años en que se realizó la investigación	Noviembre 2023 – Noviembre 2025
URL de disciplinas OCDE https://concytec-pe.github.io/Peru-CRIS/vocabularios/ocde_ford.html	Derecho https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.00 Derecho Penal https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.02



UNIVERSIDAD ANDINA
"NESTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"

Mg. LUIS CHAYNAAGUILAR
DIRECTOR (a)
UNIDAD DE INVESTIGACIÓN
FAC. DE JURÍDICAS Y POLÍTICAS



DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD Y RESPONSABILIDAD

Yo CARMEN GABY CARDENAS MEDINA, identificado con DNI
Nro. 29302477 en mi condición de egresado de:

- ☒ Escuela Profesional
☐ Programa de Segunda Especialidad,
☐ Programa de Maestría o Doctorado

DERECHO

informo que he elaborado el/la ☒ Tesis o ☐ Trabajo de Investigación, ☐ Trabajo Académico
denominada:

ANÁLISIS DE LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL Y
RIESGOS DE LA INFORMALIDAD DE CORREDORES INMOBILIARIOS, AREQUIPA
2023

Asesorado por: Mgtr. LUIS CHAYÑA AGUILAR

Es un tema original.

Declaro que el presente trabajo de tesis es elaborado por mi persona y **no existe plagio/copia** de ninguna naturaleza, en especial de otro documento de investigación (tesis, revista, texto, congreso, o similar) presentado por persona natural o jurídica alguna ante instituciones académicas, profesionales, de investigación o similares, en el país o en el extranjero.

Dejo constancia que las citas de otros autores han sido debidamente identificadas en el trabajo de investigación, por lo que no asumiré como tuyas las opiniones vertidas por terceros, ya sea de fuentes encontradas en medios escritos, digitales o Internet.

Asimismo, ratifico que soy plenamente consciente de todo el contenido de la tesis y asumo la responsabilidad de cualquier error u omisión en el documento, así como de las connotaciones éticas y legales involucradas.

El incumplimiento de lo declarado da lugar a responsabilidad del declarante, en consecuencia; a través del presente documento asumo frente a terceros, la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez y/o la Administración Pública toda responsabilidad que pueda derivarse por el trabajo final presentado. Lo señalado incluye responsabilidad pecuniaria incluido el pago de multas u otros por los daños y perjuicios que se ocasionen.

Juliaca 28 de Noviembre del 2025

Firma del Asesor
(obligatoria)

FIRMA (obligatoria)



Huella



DEDICATORIA

Dedico esta tesis y expreso mi más sincera gratitud a mi familia por brindarme un amor constante, apoyarme incondicionalmente y ser una fuente constante de inspiración y motivación.



AGRADECIMIENTO

Quiero expresar mi profunda gratitud a mi guía de tesis, cuya guía experta, dedicación y paciencia desempeñaron un papel fundamental en el éxito de mi proyecto de investigación, su experiencia y respaldo fueron elementos fundamentales para la cúspide exitosa de mi trabajo académico.



ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE GENERAL.....	i
ÍNDICE DE TABLAS.....	iv
ÍNDICE DE FIGURAS.....	v
ÍNDICE DE ANEXOS.....	vi
RESUMEN	vii
ABSTRACT	viii
INTRODUCCIÓN	ix

CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA.....	1
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	3
1.2.1. Problema general	3
1.2.2. Problemas específicos	3
1.3. JUSTIFICACIÓN.....	3
1.3.1. Justificación teórica	3
1.3.2. Justificación práctica	4
1.3.3. Justificación metodológica.....	4
1.4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	5
1.4.1. Objetivo general	5
1.4.2. Objetivo específico	5
1.5. HIPÓTESIS	5
1.5.1. Hipótesis general.....	5
1.5.2. Hipótesis específicas	5
1.6. OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES.....	6

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DEL ESTUDIO.....	7
2.1.1. A nivel internacional	7
2.1.2. A nivel nacional	8



2.1.3. A nivel local	10
2.2. BASES TEÓRICAS	11
2.2.1. Teoría sociológica	11
2.2.2. De los mecanismos de protección del sistema registral	12
2.2.3. De la informalidad de corredores inmobiliarios.....	16
2.3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS	17
2.3.1. Falsificación.....	17
2.3.2. Huellas dactilares	17
2.3.3. Identidad	18
2.3.4. Informalidad.....	18
2.3.5. Mecanismo	18
2.3.6. Transacción.....	18

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

3.1. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN.....	19
3.1.1. Diseño de la investigación.....	19
3.1.2. Enfoque	19
3.1.3. Método	20
3.1.4. Tipo	20
3.1.5. Nivel	20
3.2. ÁMBITO DE INVESTIGACIÓN	20
3.3. POBLACIÓN Y MUESTRA.....	21
3.3.1. Población.....	21
3.3.2. Muestra	21
3.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOGIDA DE INFORMACIÓN	22
3.4.1. Técnicas	22
3.4.2. Instrumentos.....	22
3.5. RECOGIDA DE DATOS	22
3.5.1. Validación.....	22
3.5.2. Confiabilidad.....	22

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN



4.1. PRESENTACIÓN	23
4.2. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS	24
4.3. PRUEBA DE HIPÓTESIS	35
4.4. DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	39
CONCLUSIONES	41
RECOMENDACIONES	43
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	45
ANEXOS	52



ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 <i>Matriz de operacionalización</i>	6
Tabla 2 <i>Detalles de la muestra</i>	21
Tabla 3 <i>Tabulación cruzada entre percepción de la implementación de la verificación biométrica y percepción del riesgo de suplantación de identidad en transacciones inmobiliarias.</i>	24
Tabla 4 <i>La existencia de alertas registrales disuade a los corredores inmobiliarios de participar en transacciones informales*Las medidas actuales de prevención de la falsificación documental son suficientes para garantizar la integridad del sistema registral tabulación cruzada</i>	28
Tabla 5 <i>La falta de publicidad adecuada en transacciones inmobiliarias contribuye a la informalidad de los corredores*La existencia de transacciones no registradas socava la confianza en el sistema registral y fomenta prácticas informales tabulación cruzada</i>	32
Tabla 6 <i>Pruebas de chi-cuadrado – Hipótesis 1</i>	36
Tabla 7 <i>Pruebas de chi-cuadrado – Hipótesis 2</i>	37
Tabla 8 <i>Pruebas de chi-cuadrado – Hipótesis 3</i>	38



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 <i>La implementación de la verificación biométrica es una medida efectiva para prevenir la suplantación de identidad en transacciones inmobiliarias*La suplantación de identidad en transacciones inmobiliarias es un riesgo significativo para la seguridad del sistema registral tabulación cruzada</i>	25
Figura 2 <i>La existencia de alertas registrales disuade a los corredores inmobiliarios de participar en transacciones informales*Las medidas actuales de prevención de la falsificación documental son suficientes para garantizar la integridad del sistema registral</i>	29
Figura 3 <i>La falta de publicidad adecuada en transacciones inmobiliarias contribuye a la informalidad de los corredores*La existencia de transacciones no registradas socava la confianza en el sistema registral y fomenta prácticas informales.....</i>	33



ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO1. Matriz de consistencia.....	53
ANEXO 2. Instrumento	56
ANEXO 3. Validez del instrumento	60
ANEXO 4. Certificado de validez de contenido del instrumento que mide el mecanismo de protección del sistema registral y la informalidad de corredores inmobiliarios.....	61



RESUMEN

La intención de esta indagación es examinar la correlación entre los mecanismos de protección del sistema registral y la informalidad de los agentes inmobiliarios en Arequipa durante el año 2023. Se manejó un enfoque cuantitativo mediante un método de análisis hipotético-deductivo, además, se categoriza como básico, de nivel explicativo, y se llevó a cabo mediante un diseño no experimental. La muestra comprendió a 15 abogados especializados en derecho inmobiliario y 25 agentes inmobiliarios registrados en la ciudad. Se administró un cuestionario estructurado de 12 ítems a los colaboradores. Los resultados revelaron que el 60% de los encuestados (24 de 40) manifestó que, aunque la verificación biométrica por huellas dactilares es una herramienta confiable, no está exenta de errores, dado que ningún sistema es completamente infalible. Además, se mencionaron riesgos asociados a la suplantación de identidad, lo que pone en duda su eficacia total. En cuanto a las conclusiones, se identificó una correlación significativa entre los mecanismos de protección del sistema registral y la informalidad de los agentes inmobiliarios en Arequipa durante el año 2023. Las pruebas de hipótesis confirmaron que los mecanismos actuales de protección no son suficientemente efectivos, lo cual fomenta la práctica informal en el sector inmobiliario.

Palabras claves: corredores inmobiliarios, falsificación de documentos, informalidad, mecanismo de protección, sistema registral.



ABSTRACT

This study aims to analyze the relationship between the protection mechanisms of the registry system and the informality of real estate agents in Arequipa during 2023. A quantitative approach was applied, following a hypothetical-deductive analysis method. The research is classified as basic, explanatory-level, and was conducted using a non-experimental design. The sample consisted of 15 lawyers specializing in real estate law and 25 registered real estate agents in the city. A structured questionnaire with 12 items was administered to the participants. The findings showed that 60% of respondents (24 out of 40) indicated that, while fingerprint biometric verification is a reliable tool, it is not entirely foolproof. Additionally, concerns related to identity fraud were raised, casting doubt on the overall effectiveness of the system. Regarding the conclusions, a significant correlation was identified between the protection mechanisms of the registry system and the level of informality among real estate agents in Arequipa during 2023. Hypothesis testing confirmed that the existing protection measures are insufficiently effective, contributing to the persistence of informal practices in the real estate sector.

Key words: real estate brokers, falsification of documents, informality, protection mechanism, registration system.

INTRODUCCIÓN

En el cruce entre el desarrollo urbano y la actividad inmobiliaria en Arequipa, surge una problemática de gran relevancia que exige un análisis profundo y detallado; ante esto, la investigación titulada "Análisis de los dispositivos de protección del sistema registral y los riesgos de la informalidad de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023" aborda los desafíos que experimenta este sector en el contexto urbano de la ciudad peruana.

En la actualidad, el sector inmobiliario se está volviendo más informal, lo que es perjudicial para la estabilidad del mercado y para las personas que hacen negocios en esta área, dado este contexto, el presente estudio se centrará en analizar los retos asociados a la informalidad que prevalece entre los agentes inmobiliarios de Arequipa y para alcanzar esta finalidad, se llevó a cabo un examen exhaustivo de los procedimientos de mantenimiento del registro de la propiedad, haciendo hincapié en los riesgos asociados a estas prácticas informales.

El propósito es encontrar y describir los factores que contribuyen al crecimiento de la informalidad mediante un análisis exhaustivo, para ello se evaluará el funcionamiento de las normas actuales y se propondrán ideas para hacer más seguro el sistema de registro; de igual manera, el objetivo de este estudio trasciende el ámbito académico, ya que pretende ofrecer información pertinente que mejore la toma de decisiones por parte de las entidades gubernamentales y las partes interesadas privadas, finalmente lo que se busca es que el mercado inmobiliario de Arequipa sea más seguro, más abierto y más sostenible para 2023.

En relación con los objetivos de este estudio, el propósito es determinar la correlación entre los mecanismos de protección del sistema registral y la



informalidad de los corredores inmobiliarios en Arequipa en el año 2023, esto con el fin de alcanzar el objetivo general, para ello se han establecido tres objetivos específicos: en primer lugar, se busca determinar la relación entre el sistema de verificación biométrica de huellas dactilares y la suplantación de identidad por parte de los corredores inmobiliarios; en segundo lugar, se pretende identificar la relación entre el mecanismo de alerta registral y la falsificación de documentos por parte de los corredores inmobiliarios y finalmente se plantea analizar la relación entre la publicidad registral y las transacciones no registradas realizadas por los corredores inmobiliarios en Arequipa en 2023.

La organización del trabajo sigue el esquema definido por la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez, el cual se estructura en cuatro capítulos con el propósito de proporcionar una comprensión integral del tema de estudio en esta investigación, a continuación, se presenta un resumen de las secciones que componen el estudio.

- El primer capítulo, titulado Aspectos generales, sitúa la investigación en su contexto, explica por qué es importante y enumera los objetivos que guiarán el estudio, también presenta un panorama global de la organización del estudio.
- El segundo capítulo, que trata sobre el marco teórico, profundiza en las ideas básicas que subyacen al mecanismo de control social y analiza los efectos de los comportamientos que causan daño físico y mental a las personas, de igual manera analiza las teorías y normas más importantes que se aplican al tema, además de realizar una revisión bibliográfica.
- El tercer capítulo, que trata sobre la metodología de la investigación, aborda el método utilizado, incluyendo cómo recopilar información, elegir fuentes y utilizar



herramientas analíticas, también expone claramente las preguntas de investigación y utiliza un método establecido para examinar los resultados.

- El último capítulo muestra y analiza los resultados de la investigación, los datos recopilados se analizan en relación con las consultas realizadas, utilizando ayudas visuales como tablas y gráficos para mejorar la claridad y la accesibilidad de los resultados, además se incluye un análisis exhaustivo de los hallazgos, que muestra cómo se relacionan con el tema de estudio y qué significan; por último, se ofrecen las conclusiones y sugerencias adecuadas.



CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

El incremento de la falta de formalidad en el ámbito inmobiliario a escala global constituye un desafío significativo para la estabilidad de los mercados de bienes raíces; dicho fenómeno se caracteriza por la expansión de actividades sin regulación y la actuación de corredores inmobiliarios al margen de la normativa vigente, lo cual conlleva la aparición de importantes inconvenientes que impactan en el ámbito inmobiliario a nivel mundial.

Al respecto, German (2019), sostiene que la participación de los agentes inmobiliarios que trabajan al margen de las regulaciones vigentes conlleva riesgos en las transacciones, pone en peligro la estabilidad de los registros y genera un ambiente de incertidumbre legal tanto para los compradores como para los vendedores; por ende, bajo ese escenario, es pertinente mencionar las palabras de Herrera (2021) , quien sostiene que la ausencia de mecanismos de protección idóneos promueve el desarrollo de actividades no formales, lo cual socava la confianza y transparencia en el mercado inmobiliario a escala mundial.

En el Perú, la falta de formalidad en el ámbito inmobiliario y las deficiencias en la protección del sistema registral constituyen un desafío



importante que impacta la estabilidad y la confianza en el sector de la propiedad raíz; en consecuencia, la falta de medida efectiva en la operación de corredores inmobiliarios informales ha creado un entorno que favorece transacciones inseguras, situación que expone a compradores y vendedores a incertidumbres legales y financieras (Hernandez, 2018); de acuerdo con Moreno et al. (2022) , la presente circunstancia amenaza la estabilidad legal en las operaciones de bienes raíces tanto en Arequipa como a escala nacional, impactando la confianza y el desarrollo continuo del mercado inmobiliario en Perú (Apaza, 2017), evidenciando la imperiosa necesidad de examinar y mejorar los procedimientos de protección vigentes, con el propósito de fortalecer la credibilidad en el sector inmobiliario y disminuir los peligros asociados a la falta de formalidad (Rojas, 2018).

En la ciudad de Arequipa, en Perú, se tiene a la mira un acrecentamiento en la presencia de corredores inmobiliarios informales, lo cual ha creado un contexto propicio para la realización de transacciones no sujetas a regulación; situación que expone a los involucrados a importantes riesgos legales y financieros (Fernandez, 2019); para Galdos (2021), la carencia de mecanismos de protección apropiados en el sistema registral de Arequipa no solamente compromete la seguridad legal de las transacciones inmobiliarias, sino que también constituye un desafío significativo para la reputación y el crecimiento sostenible del sector inmobiliario en la localidad.

Es fundamental abordar esta problemática desde un enfoque local, ejecutando un análisis a detalle de los riesgos vinculados a la informalidad y sugiriendo mejoras en los mecanismos de protección, con el fin de reforzar la intimidad y la seguridad en las transacciones inmobiliarias en Arequipa.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1. Problema general

¿Cómo se relacionan los mecanismos de protección del sistema registral con la informalidad de corredores inmobiliarios, Arequipa 2023?

1.2.2. Problemas específicos

- ❖ ¿Cómo se relaciona el mecanismo del sistema de verificación de la huella biométrica con la suplantación de identidad de los otorgantes por parte de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023?
- ❖ ¿Cómo se relaciona el mecanismo de la alerta registral con la falsificación de documentos por parte de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023?
- ❖ ¿Cómo se relaciona el mecanismo de la publicidad registral con las transacciones no registradas por parte de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023?

1.3. JUSTIFICACIÓN

1.3.1. Justificación teórica

Desde un enfoque teórico, este estudio es pertinente en el perímetro del derecho inmobiliario y la regulación del mercado de bienes raíces. Para ello, se empleó la teoría sociológica, que permite analizar cómo la informalidad en el sector inmobiliario puede afectar la movilidad social en Arequipa; de este modo, se podrá evaluar si la falta de acceso a transacciones formales influye en la habilidad que tienen las personas para hacer mejor su situación económica y social, proporcionando un panorama mucho más amplio con las repercusiones sociales de la informalidad en el sector inmobiliario.

1.3.2. Justificación práctica

La indagación se centra en aspectos fundamentales para la comunidad inmobiliaria y para todos los participantes en transacciones de bienes raíces en Arequipa, desde una perspectiva práctica, la identificación y evaluación de los mecanismos de protección en el sistema registral proporcionará información crucial para los agentes inmobiliarios, las autoridades municipales y las clientelas. Este estudio tiene como objetivo analizar los riesgos asociados con la informalidad de los corredores inmobiliarios y proponer recomendaciones prácticas para mejorar el sistema y reducir la vulnerabilidad a posibles implicaciones legales; de este modo, la contribución será significativa para el desarrollo y la mejora del funcionamiento del mercado inmobiliario en la región.

1.3.3. Justificación metodológica

La elección de la metodología para este estudio fue fundamental para la obtención de resultados fiables y coherentes sobre el tema investigado; por consiguiente, se eligió por utilizar un orientación cuantitativo, en concreto un diseño descriptivo correlacional; en cuanto a la recolección y análisis de datos, se utilizaron encuestas y análisis documental; en lo que respecta a la obtención de datos cuantitativos permitió identificar patrones y tendencias asociados con casos de hurto agravado, mientras que el análisis de documentos de casos específicos ofreció perspectivas clave sobre las condiciones probatorias y las limitaciones o problemas en el proceso de persecución penal (medibles). Para dar buena fe que las secuelas son confidenciales y legales, se emplearon equipos estadísticas avanzadas.

1.4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.4.1. Objetivo general

Establecer la relación entre los mecanismos de protección del sistema registral con la informalidad de corredores inmobiliarios, Arequipa 2023.

1.4.2. Objetivo específico

- ❖ Determinar la relación entre el mecanismo del sistema de verificación de la huella biométrica con la suplantación de identidad de los otorgantes por parte de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023.
- ❖ Determinar la relación entre el mecanismo de la alerta registral con la falsificación de documentos por parte de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023.
- ❖ Determinar la relación entre el mecanismo de la publicidad registral con las transacciones no registradas por parte de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023.

1.5. HIPÓTESIS

1.5.1. Hipótesis general

Los mecanismos de protección del sistema registral se relacionan significativamente con la informalidad de corredores inmobiliarios, Arequipa 2023.

1.5.2. Hipótesis específicas

- ❖ El mecanismo del sistema de verificación de la huella biométrica se relaciona significativamente con la suplantación de identidad de los otorgantes por parte de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023.

- ❖ El mecanismo de la alerta registral se relaciona significativamente con la falsificación de documentos por parte de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023.
- ❖ El mecanismo de la publicidad registral se relaciona significativamente con las transacciones no registradas por parte de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023.

1.6. OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES

Tabla 1

Matriz de operacionalización

Variable Independiente	Dimensiones	Indicadores	Ítems
Mecanismos de protección del sistema registral	Sistema de verificación de la huella biométrica	Verificación	1, 2
		Implementación	
	Alerta registral	Agilidad	3, 4
		Efectividad	
	Publicidad registral	Transparencia	5, 6
		Publicidad adecuada	
Variable Dependiente	Dimensiones	Indicadores	Ítems
Informalidad de corredores inmobiliarios	Suplantación de identidad de los otorgantes	Falta de verificación	7, 8
		Riesgo Significativo	
	Falsificación de documentos	Causa principal	9, 10
		Medida actual	
	Transacciones no registradas	Impulsa informalidad	11, 12
		Confianza	



CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DEL ESTUDIO

2.1.1. A nivel internacional

Respecto a los antecedentes, se cuenta con el primer autor, Herrera (2021) quien en su investigación de maestría tuvo como propósito analizar de qué manera se manifiestan los actos de corrupción dentro de la gestión administrativa del Registro Público de la Propiedad Raíz y del Comercio en la ciudad de Michoacán. Su estudio concluyó que la falta de sanciones efectivas ha favorecido la persistencia de prácticas corruptas dentro de esta institución; esto debido a que la cultura mexicana, profundamente arraigada, ha contribuido al crecimiento continuo de la corrupción desde sus inicios, lo que ha generado efectos perjudiciales para la sociedad en su totalidad.

Para German (2019), en su investigación de pregrado, estableció como objetivo analizar la esencia y relevancia del seguro de títulos dentro del contexto del sistema de registro de bienes inmuebles; por tanto, evaluó tanto los beneficios como las limitaciones de este mecanismo, así como su efectividad para mitigar los riesgos legales vinculados a la compra de propiedades; ante esto, se determinó que el sistema de registro de propiedades ha alcanzado un alto grado de coherencia y confiabilidad, lo que

ha permitido establecer un soporte confiable para las transacciones inmobiliarias, a pesar de ciertas limitaciones identificadas, no obstante, se ha observado que las operaciones dentro del sector inmobiliario suelen ser más lentas de lo esperado, lo que contrasta con la rapidez exigida por el mercado actual, especialmente en operaciones relacionadas con créditos hipotecarios.

Por último, Gutiérrez (2022), examinó en su artículo académico la función del notario como garante de la protección jurídica preventiva en los instrumentos notariales, de igual manera el autor también constató que uno de los mayores problemas era que las instituciones recopilaban demasiados documentos, lo que dificultaba y alargaba la prestación de servicios a los ciudadanos, a este respecto, la mala gestión de los archivos de escrituras públicas y la falta de registros en los protocolos correspondientes se consideran las principales causas de este problema, se cree que esto se debe a que la falta de índices completos puede agravar la situación, lo que perjudica la calidad de los servicios que solicitan los usuarios.

2.1.2. A nivel nacional

El primer lugar, se tiene a Moreno et al. (2022) en su tesis de posgrado, donde se propuso analizar la viabilidad económica de la propuesta desarrollada mediante el uso de metodologías de evaluación financiera, estrategias de mercadeo y la identificación de usuarios dispuestos a costear el servicio, en el sector inmobiliario en Perú, se han identificado fallas en la digitalización de información así como en los procedimientos asociados, específicamente en aquellos destinados a incrementar la eficiencia de los procedimientos, según las conclusiones planteadas por los autores, las limitaciones mencionadas ofrecen posibilidades para introducir mejoras

centradas en la reducción de costos y en la optimización de actividades a gran escala.

En su tesis de maestría, Rojas (2018) analizó las estrategias regulatorias y tecnológicas que ha desarrollado y aplicado el organismo supervisor de los Registros Públicos (Sunarp) y evaluó el impacto de estas medidas en la prevención y reducción de actos fraudulentos relacionados con el registro de derechos inmobiliarios, el autor destacó el vínculo entre el sistema de registro de la propiedad y las implicaciones legales correspondientes, si bien estas acciones han facilitado un acceso rápido y confiable a los datos, también se han observado inconvenientes, como la probabilidad de que un error en el registro pueda conducir a la pérdida de derechos de propiedad legítimos, en este contexto el autor destacó la importancia de fortalecer los sistemas de registro mediante la implementación de políticas específicas y eficaces para combatir el fraude, también se determinó que las medidas tecnológicas adoptadas por la Sunarp han logrado reducir significativamente los niveles de fraude, no obstante el estudio también destaca áreas que deben mejorarse.

Hernández (2018) en su investigación de pre grado, examinó la cuestión del fraude en los registros públicos en el que sus conclusiones indican que estas entidades son responsables de garantizar el cumplimiento de todas las normas jurídicas pertinentes para el registro adecuado de los bienes inmuebles, por lo tanto, para que los documentos sean válidos, deben pasar por procesos de evaluación, verificación y calificación, también subrayó que el registro de bienes inmuebles no es automático, sino que las personas implicadas deben presentar una solicitud formal para iniciar el proceso.

Por último, en su tesis de grado, Apaza (2017) también analizó las consecuencias de no registrar las escrituras de transferencia de propiedad como forma de proteger los derechos de propiedad, además concluyó que omitir este elemento en particular fomenta un clima de ambigüedad que socava la estabilidad jurídica y pone en peligro la protección de los derechos del propietario; en esta misma línea, el autor reconoció la importancia de exigir el registro de dichos actos debido a su papel esencial en el establecimiento, la modificación o la extinción de derechos; finalmente según el autor el actual proceso de registro en Perú es de naturaleza declarativa, lo que significa que las personas que no formalizan adecuadamente las transferencias de propiedad corren el riesgo de perder sus derechos de propiedad.

2.1.3. A nivel local

Con su tesis doctoral, Galdós (2021) busco examinar si se garantiza una seguridad jurídica efectiva al propietario registrado durante los procesos de transferencia de bienes inmuebles que implican transacciones onerosas, también analizó la importancia del Sistema de Seguridad Jurídica en Perú entre 2015 y 2018, estabilidad que resulta importante para el crecimiento económico del país, ya que los bienes inmuebles constituyen una parte importante del mismo. Los resultados subrayan la necesidad de crear un sistema de protección eficaz que dé resultados en la formalización de los actos jurídicos y en las fases posteriores, de este modo, será menos probable que los casos de derechos privados tengan que llegar a los tribunales.

Desde otra perspectiva, Fernández (2019) centró su tesis de maestría en delinear los obstáculos legales y normativos que dificultan el registro de los derechos de propiedad en la SUNARP, también analizó el grado de

cumplimiento de las normas de protección de los derechos de propiedad por parte de la población de Arequipa en 2018; en este sentido, el autor sostiene que los principales impedimentos para el registro de estos derechos en el sistema registral están relacionados con dificultades normativas y el incumplimiento de los requisitos establecidos, y que los registros suelen presentar inexactitudes, tanto en los datos personales de los propietarios como en los datos relacionados con los bienes, de esta manera en muchas ocasiones no se dispone de la documentación adecuada para que el proceso de registro se desarrolle con normalidad y del mismo modo, en algunas ocasiones se han detectado pagos pendientes o registros incompletos, lo que ralentiza o incluso detiene el procedimiento de registro.

2.2. BASES TEÓRICAS

2.2.1. Teoría sociológica

La perspectiva sociológica podría proporcionar un análisis detallado sobre el impacto de la informalidad en el segmento inmobiliario de Arequipa en la sociedad a varios niveles; bajo esta perspectiva, el estudio podría analizar minuciosamente el impacto de la informalidad en diferentes segmentos sociales, tales como consumidores, comerciantes y poblaciones locales, destacando las diversas maneras en que cada uno resulta afectado por las actividades informales en el sector inmobiliario; asimismo, sería pertinente investigar si ciertos grupos demográficos presentan mayor exposición o susceptibilidad a los efectos derivados de dichas prácticas.

Un aspecto crucial a considerar consiste en examinar la confianza social, específicamente la conexión entre la falta de formalidad y la opinión general acerca de la transparencia del sector inmobiliario y la ética de los

intermediarios; la falta de confianza en estos aspectos podría acarrear consecuencias de importancia en las transacciones y en la estabilidad global del mercado.

Dentro del marco de la teoría sociológica, es pertinente investigar el impacto de la informalidad en la reputación de los profesionales del sector inmobiliario; por ende, se propone analizar si las conductas informales debilitan la credibilidad de estos agentes y cómo dicho factor incide en las elecciones de los clientes al seleccionar a un corredor.

La importancia de cumplir con los procedimientos formales en las transacciones inmobiliarias es un aspecto relevante a tener en cuenta, así como la percepción de la legalidad en este ámbito; por ello, estudiar las variaciones en cómo los diferentes actores del mercado perciben la legalidad podría ayudar a comprender las raíces de la informalidad y los efectos que esta tiene en las dinámicas de las transacciones.

Para finalizar, sería valioso investigar cómo la falta de formalidad en el sector inmobiliario influye en la movilidad social en Arequipa. Estudiar las variaciones en cómo los diferentes actores del mercado perciben la legalidad podría ayudar a comprender las raíces de la informalidad y los efectos que esta tiene en las dinámicas de las transacciones.

2.2.2. De los mecanismos de protección del sistema registral

2.2.2.1. Noción de sistema registral

Según los autores españoles Rivacoba & Rivacoba (1992) el sistema de registro es un conjunto de normas y directrices que garantizan la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias, además, la divulgación del registro es muy importante porque facilita a terceros el acceso a las transacciones

inmobiliarias, lo que genera confianza y seguridad en este tipo de transacciones.

Siguiendo la misma línea de pensamiento, Avedaño et al. (2015) afirman que el sistema de registro es crucial para salvaguardar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, donde el objetivo principal es el mismo: ser una herramienta de información que permita a los titulares de derechos defenderse de las reclamaciones de terceros, lo que resulta importante para garantizar que las transacciones legales sean justas y fiables.

Gaceta Jurídica (2015) destaca la importancia del registro como fuente oficial de documentación inmobiliaria; en esta situación, es importante contar con un sistema que funcione bien y sea fácil de usar, que garantice la transparencia de las transacciones y proteja los derechos de las personas.

2.2.2.2. Sistema de verificación de la huella biométrica

Debido al aumento de los problemas de seguridad digital, muchas plataformas en línea han facilitado la verificación de la exactitud de la información; al respecto la Organización de los Estados Americanos (2019), afirma que la tecnología biométrica ha contribuido a mejorar el proceso de autenticación previo al inicio de sesión, que comprueba la identidad del usuario observando sus características físicas únicas o sus patrones de comportamiento y asegurándose de que es quien dice ser mediante la comparación con los registros biométricos almacenados en una base de datos de seguridad.

Las agencias de seguridad fueron las primeras en utilizar el reconocimiento de huellas dactilares, pero ahora las aplicaciones, los bancos y los dispositivos móviles lo utilizan como medida de seguridad, si bien puede

ser difícil verificar las huellas cuando los dedos están mojados o sucios, este problema se puede solucionar fácilmente limpiándolos bien (Instituto Nacional de Justicia, 2002).

En el estudio realizado por Castañeda (2018) en sus tesis sobre el reconocimiento biométrico y su obligatoriedad, nos da a conocer que, el sistema de verificación de huella biométrica constituye un mecanismo altamente beneficioso para prevenir casos de suplantación de identidad de los otorgantes; no obstante, es importante destacar que, según la normativa vigente, su implementación obligatoria se restringe a las transferencias patrimoniales efectuadas por individuos fuera del ámbito notarial; en este contexto, las disposiciones realizadas por personas naturales dentro del ámbito notarial, así como aquellas llevadas a cabo por entidades jurídicas, no se encuentran bajo esta exigencia.

2.2.2.3. Alerta registral

Según la Plataforma Digital Única del Estado Peruano para Orientación al Ciudadano. (2024) "recibir una Alerta Registral significa que se ha realizado algún movimiento en alguna partida o mandato vinculado a tu cuenta, como en el caso de propiedades inmuebles, poderes, mandatos, vehículos, entre otros; dicha alerta informa sobre cambios o actualizaciones relevantes en los registros asociados.

Es importante recalcar que no todas las alertas registrales indican intentos de estafa; además de los fraudes, las alertas pueden generarse por movimientos autorizados que la propia persona o alguien con conocimiento haya realizado; también pueden ser resultado de acciones legítimas, como

embargos, rectificaciones o anotaciones de demanda, entre otras, en cuyo caso no es menester el ejecutar algún tipo de medida.

Más bien, en relación a la alerta registral, se subraya la necesidad de mejorar su eficiencia, simplemente notificar que se está intentando inscribir un acto en las partidas afiliadas no es suficiente, es altamente conveniente y eficaz que la alerta incluya, al menos, la siguiente información: detalles de los otorgantes, la naturaleza del acto a inscribir, y el nombre del notario, juez o funcionario responsable de la disposición, enfoque que no solo sería más práctico, sino también más eficiente, ya que permitiría a la persona recibir información más detallada y tomar decisiones de manera más rápida y precisa. (Castañeda, 2018).

2.2.2.4. Publicidad registral

De acuerdo con Tarrillo (2013), la Publicidad de Registro tiene la responsabilidad de divulgar las disposiciones legales establecidas con el fin de asegurar los derechos y salvaguardar las transacciones; dicho servicio es proporcionado por el Estado a través de los Registros Públicos y tiene como propósito sustituir la publicidad posesoria cuando está ya no es suficiente para cubrir la necesidad de seguridad en la firma de contratos y brindar seguridad jurídica en casos específicos

Es importante destacar que la publicidad registral se genera para asegurar la certeza en la celebración de contratos y otorgar seguridad jurídica a través de un registro, destacándose especialmente en el ámbito del tráfico inmobiliario (Ortega, 2013).

2.2.3. De la informalidad de corredores inmobiliarios

2.2.3.1. Noción de corredores inmobiliarios

Para comenzar este punto, se presentarán una serie de autores cuyas obras proporcionarán un mayor entendimiento sobre los corredores inmobiliarios; además, de la información relacionada con la propiedad, incluyendo los propietarios actuales y anteriores, así como posibles cargas o gravámenes, puede ser incompleta, desactualizada o inexistente.

2.2.3.2. Suplantación de identidad de los otorgantes

La usurpación de identidad en el ámbito inmobiliario consiste en la falsificación o usurpación de la identidad de un individuo con el fin de llevar a cabo transacciones sin su autorización, lo cual representa un serio desafío en el marco del sistema de registros, al respecto, Bennett and McConville (2020), señalan que la suplantación de identidad no solo afecta la integridad de los registros públicos, sino que también amenaza la seguridad de los derechos de propiedad de los legítimos propietarios, generando un entorno propenso a fraudes y pérdida de bienes, ante esto, la proliferación de estos delitos ha sido favorecida por el uso de tecnologías digitales, lo que demanda una mayor supervisión y la implementación de mecanismos avanzados de autenticación de identidad para proteger los derechos de los afectados.

2.2.3.3. Falsificación de documentos

La falsificación de documentos es una práctica común en fraudes inmobiliarios, basada en la alteración de registros, escrituras y otros documentos legales para hacerlos pasar por auténticos, ante esto Brown y Williams (2019), sostienen que la falsificación de documentos es una práctica extendida en transacciones ilícitas de bienes, en las cuales se presentan

documentos alterados a las autoridades competentes como evidencia legítima de la propiedad, dichas falsificaciones de documentos no solo afectan la confianza en el sistema de registro, sino que también dañan la estabilidad de los mercados inmobiliarios al crear incertidumbre legal sobre la propiedad de los bienes.

2.2.3.4. Transacciones no registradas

Las transacciones no registradas se refieren a operaciones inmobiliarias que, a pesar de haber sido llevadas a cabo entre las partes involucradas, no son inscritas en los registros públicos pertinentes, lo cual obstaculiza su reconocimiento oficial; al respecto, García (2021), destaca que las transacciones no registradas constituyen una amenaza importante en el ámbito inmobiliario, ante ello, la falta de registro adecuado en los archivos públicos puede generar controversias y facilitar la elusión fiscal y la comisión de fraudes; en consecuencia, la creación de un ambiente informal debilita la garantía normativa y promueve la corrupción en el sector inmobiliario.

2.3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

2.3.1. Falsificación

La Real Academia Española (2024) describe la falsificación como una “imitación deliberada mediante la cual una persona reemplaza parcial o totalmente un objeto o documento por otro fraudulento con la intención de hacerlo pasar por genuino” (parr. 1).

2.3.2. Huellas dactilares

Las huellas dactilares forman parte de un sistema que emplea un lector especializado para verificar la identidad a través de la cédula de identidad,

permitiendo corroborar la autenticidad de la persona identificada. Estos dispositivos, también llamados lectores, pueden adquirirse o alquilarse mediante e-certchile (Cámara de Comercio de Santiago, 2024).

2.3.3. Identidad

La Real Academia Española (2024) la identidad se define como el conjunto de rasgos particulares que caracterizan a una persona o a un grupo social y los distinguen de los demás.

2.3.4. Informalidad

Para la Real Academia Española (2024) la informalidad es la falta de formalidad en el comportamiento, las formas o el cumplimiento de compromisos. Además, en contextos laborales o económicos, se refiere a actividades no reguladas o fuera de la legalidad establecida.

2.3.5. Mecanismo

La Real Academia Española (2024) define el mecanismo como la estructura de un cuerpo, ya sea artificial o natural, junto con la manera en que se articulan sus componentes.

2.3.6. Transacción

Según Quiroa (2020) una transacción es un pacto comercial realizado entre dos partes, el cual, en términos económicos, implica un convenio de compra y venta.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

3.1. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN

3.1.1. Diseño de la investigación

La investigación sigue un diseño no experimental se distingue por no manipular deliberadamente las variables independientes por parte del investigador; en este enfoque, los fenómenos se analizan y describen tal cual se manifiestan en su entorno natural; por tanto, este tipo de diseño se emplea cuando no es viable o éticamente aceptable realizar manipulaciones experimentales, fundamentándose en la observación y recopilación de datos de manera fiel a la realidad (Dzul, 2024).

3.1.2. Enfoque

La metodología cuantitativa se enfoca en la recopilación estructurada de información numérica con el propósito de analizar y entender los patrones, las conexiones o los fenómenos que se presentan en una población determinada. El objetivo principal de esta estrategia de investigación es la medición y cuantificación de fenómenos mediante un enfoque organizado que permita obtener conclusiones confiables y aplicables al grupo de estudio (Cadena et al., 2017).

3.1.3. Método

El enfoque del método hipotético-deductivo se basa en el desarrollo de hipótesis, la generación de pronósticos a partir de ellas y la ejecución de pruebas experimentales o la recopilación de información con el fin de validar estas predicciones (Marfull, 2019), de igual manera es importante resaltar que este enfoque, ampliamente reconocido en el ámbito científico, se atribuye en gran medida al filósofo y lógico Karl Popper.

3.1.4. Tipo

De acuerdo a Mantuané (2010), el proyecto se clasifica como una investigación de tipo básico, también conocida como investigación pura o teórica, cuyo principal propósito es generar conocimiento teórico y comprender principios fundamentales, sin dar prioridad a su aplicación práctica inmediata, además el objetivo central es ahondar en la comprensión de fenómenos y principios, sin enfocarse en su uso directo en contextos específicos o prácticos.

3.1.5. Nivel

Basado en Hernández Sampieri et al. (2014) este nivel de investigación busca entender las relaciones de causa y efecto entre variables, asimismo la investigación explicativa se distingue por analizar en profundidad el origen y los efectos de los fenómenos estudiados, en comparación con la investigación descriptiva, que se centra en detallar sus características, y la investigación correlacional, que se enfoca en establecer vínculos entre variables.

3.2. ÁMBITO DE INVESTIGACIÓN

La investigación se desarrolló en Arequipa, una ciudad que actúa como la capital tanto de la provincia como del departamento que llevan su nombre. Es reconocida por ser la segunda urbe más habitada de Perú, con una población

aproximada de 1 157 500 habitantes en el año 2023 (Wikipedia, 2024.); sus coordenadas geográficas son: 16°23'56"S 71°32'13"O.

3.3. POBLACIÓN Y MUESTRA

3.3.1. Población

El grupo poblacional del estudio está conformado por sujetos que presentan una cualidad compartida en común, lo que los convierte en el foco de análisis; en este contexto, se considerarán abogados con especialización en derecho inmobiliario y corredores inmobiliarios debidamente registrados.

3.3.2. Muestra

El grupo muestral del estudio corresponde a un segmento específico de la población, el cual, por razones de disponibilidad y facilidad de acceso, incluyó a 15 abogados y 25 corredores inmobiliarios registrados. La selección se llevó a cabo mediante un muestreo no probabilístico por conveniencia. Esto se detalla inmediatamente:

Tabla 2

Detalles de la muestra

Población	Cantidad
Abogados especializados en derecho inmobiliario con experiencia mínima de 5 años en el tema.	15
Corredores inmobiliarios registrados con experiencia en el campo como mínimo de 5 años.	25
TOTAL	40

Nota. La tabla muestra los criterios empleados y el total de la población seleccionada para la muestra.

3.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOGIDA DE INFORMACIÓN

3.4.1. Técnicas

En el marco de este estudio, se optó por el uso de encuestas, las cuales constituyen un método de investigación que permite recopilar información de manera organizada mediante Ítems diseñados de manera sistemática para un colectivo particular, previamente seleccionado como muestra (Casas, Repullo, & Donado, 2023).

3.4.2. Instrumentos

Para la investigación, se usó un cuestionario con respuestas predefinidas como una herramienta de recopilación de información numérica, lo que resultó esencial para garantizar la precisión y fiabilidad de los datos obtenidos (Casas, Repullo, & Donado, 2023).

3.5. RECOGIDA DE DATOS

3.5.1. Validación

Para asegurar la veracidad del instrumento utilizado, se aplicó el juicio de expertos, lo que implica la revisión y aprobación del cuestionario por especialistas en la materia; dicho procedimiento permite analizar si el contenido, la estructura y los elementos específicos del instrumento son adecuados y reflejan con exactitud el concepto que se desea evaluar.

3.5.2. Confiabilidad

Para garantizar la fiabilidad y coherencia del instrumento, se realizó un análisis de confianza y validez mediante el coeficiente Alfa de Cronbach, complementado con la evaluación del instrumento a través de la opinión de especialistas; asimismo, para el análisis de los datos, se utilizó la versión 25 del software SPSS.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. PRESENTACIÓN

En el mercado inmobiliario de Arequipa, donde las transacciones inmobiliarias determinan la configuración de la ciudad, se lleva a cabo un estudio exhaustivo sobre las medidas de protección que refuerzan el sistema de registro y la existencia de la informalidad.

En este capítulo se analizarán en profundidad los resultados obtenidos a partir de una metodología integral, con el fin de evaluar la eficacia de los sistemas de seguridad existentes en el registro de la propiedad, dicho análisis examinará lo que ocurre cuando no existen normas en el mercado inmobiliario, centrándose en los riesgos que ello conlleva y en cómo afectan a la estabilidad del mercado; por tanto este capítulo ofrece un análisis exhaustivo que invita a la reflexión sobre el futuro del mercado inmobiliario en Arequipa, también examina diferentes formas de mejorar la seguridad, la transparencia y la confianza en esta importante área para el crecimiento de la ciudad.

4.2. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

Esta parte muestra los resultados de los datos recopilados de forma clara y organizada, los datos son esenciales para examinar y representar con precisión las conexiones y tendencias entre las variables, lo que proporciona una perspectiva más amplia y profunda de la información analizada en el estudio.

Tabla 3

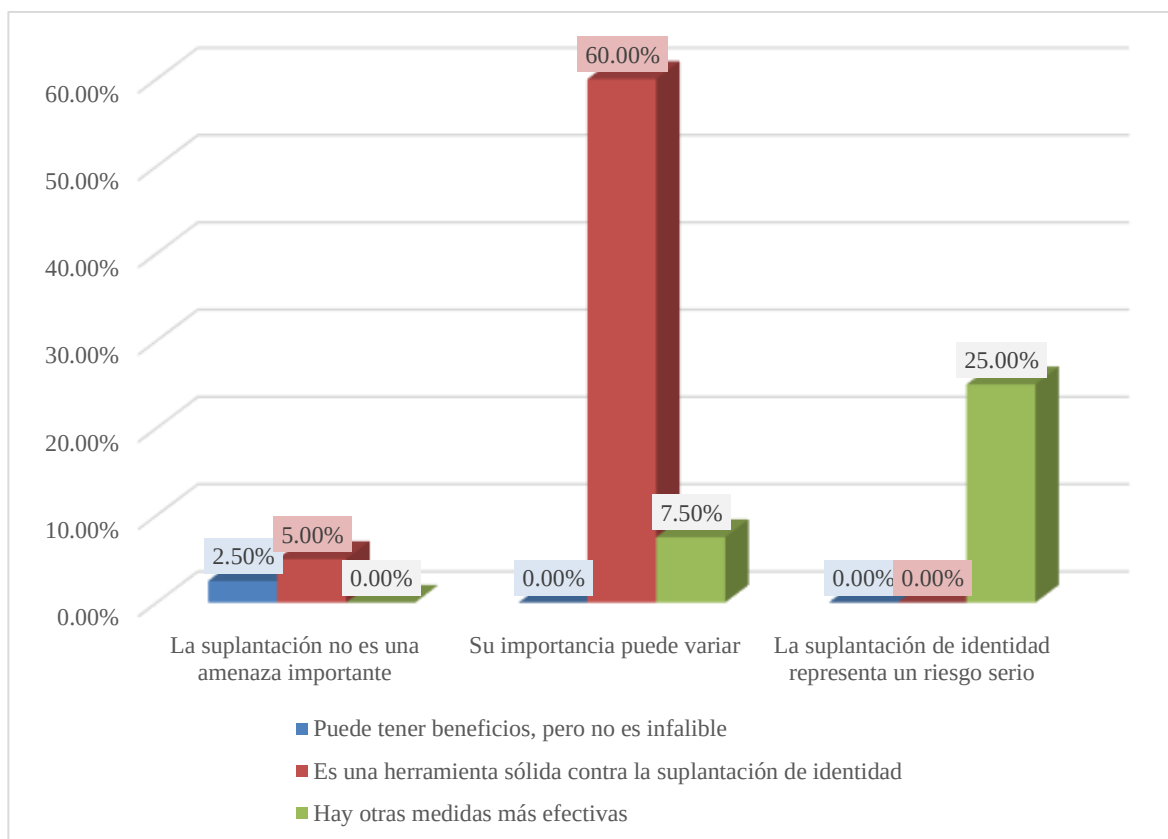
Tabulación cruzada entre percepción de la implementación de la verificación biométrica y percepción del riesgo de suplantación de identidad en transacciones inmobiliarias.

			La suplantación de identidad en transacciones inmobiliarias es un riesgo significativo para la seguridad del sistema registral	TOTAL		
			La suplantación no es una amenaza importante	Su importancia puede variar	La suplantación de identidad representa un riesgo serio	
La implementación de verificación biométrica es una medida efectiva para prevenir la suplantación de identidad en transacciones inmobiliarias	Puede tener beneficios, pero no es infalible	Recuento % del total	1	0	0	1
			2.5%	0.0%	0.0%	2.5%
	Es una herramienta sólida contra la suplantación de identidad	Recuento % del total	2	24	0	26
			5.0%	60.0%	0.0%	65.0%
	Hay otras medidas más efectivas	Recuento % del total	0	3	10	13
			0.0%	7.5%	25.0%	32.5%
TOTAL			3	27	10	40
			7.5%	67.5%	25.0%	100.0%

Nota. La tabla presenta la tabulación cruzada entre los ítems 2 y 8.

Figura 1

*La implementación de la verificación biométrica es una medida efectiva para prevenir la suplantación de identidad en transacciones inmobiliarias*La suplantación de identidad en transacciones inmobiliarias es un riesgo significativo para la seguridad del sistema registral tabulación cruzada*



Nota. Elaboración propia

Interpretación:

Relación a la tabla 3, en una frecuencia baja (2,5%), el cual representa a 1 encuestado del 100% de la población (abogados especialistas en derecho inmobiliario y corredores inmobiliarios inscritos) indican que el mecanismo de la verificación biométrica (huella dactilar) es una medida que tiene beneficios considerables, pero no es fiable del todo; es decir, en el caso de una suplantación de identidad en las transacciones inmobiliarias este no representa una amenaza importante. Respecto al valor obtenido el portal ComplyCube (2024) define que a

autenticación se presenta como un método que posibilita verificar la identidad mediante el propio cuerpo en vez de depender de la memorización de números o frases. Gracias a las soluciones biométricas, entidades gubernamentales, empresas y otros servicios están habilitados para ofrecer un acceso a sistemas de manera más segura que nunca, mejorando la autenticación. En el Perú, esta perspectiva se apoya en Peralta (2015) el cual señala que SUNARP decidió adoptar la identificación biométrica mediante el uso de huellas dactilares, utilizando un escáner como el método más seguro para validar la identidad del registrador y garantizar su consentimiento expreso al realizar la inscripción del título.

Por otro lado, en una Secuencia alta (60,0%) la cual representa a 24 encuestado del 100o/» de la población (abogados especialistas en derecho inmobiliario y corredores inmobiliarios inscritos) indican que el mecanismo de la verificación biométrica (huella dactilar), si bien es cierto resulta ser una herramienta sólida, este puede variar, ya que ningún sistema garantiza una fiabilidad absoluta y la autenticación biométrica no es una excepción (posibles riesgos como la suplantación de identidad). En cuanto a los valores obtenidos, este hallazgo complementa lo planteado por Padua (2023), quien advierte que la posibilidad de comprometer la seguridad de los datos biométricos podría derivarse de la falta de un sistema robusto de resguardo de datos o de una gestión inadecuada en el ámbito de las tecnologías de la información. De igual manera Mitek Systems (2021) destaca que en el proceso de autenticación biométrica, existe el riesgo de que se generen brechas de seguridad, como el acceso no autorizado a bases de datos biométricas. También es posible que ocurran errores en la verificación, tanto en términos de falsos negativos como de falsas confirmaciones, lo que podría dificultar el acceso de los usuarios al sistema.

Finalmente, en una frecuencia media (25,0%), el cual representa a 10 encuestado del 100% de la población (abogados especialistas en derecho inmobiliario y corredores inmobiliarios inscritos) indican que el mecanismo de la verificación biométrica (huella dactilar) puede traer consigo el riesgo de la suplantación de identidad, es por ello que es mejor optar por otros mecanismos más efectivas. Respecto al valor obtenido, Castañeda (2018) señala la existencia de dos enfoques distintos para el avance de la biometría, los cuales abarcan diversas características individuales con el propósito de investigación y desarrollo. Una de estas modalidades es la estética, que engloba elementos como las huellas digitales, el análisis del iris o la retina, y el reconocimiento facial, entre otros. Mientras tanto, la biometría dinámica se centra en el estudio de cómo la persona se comporta durante ciertas actividades motoras. En cuanto al reconocimiento facial, según Escajedo (2015) en el presente, el proceso de identificación facial a través de la geometría sigue una aproximación similar, aunque implica trazar múltiples líneas imaginarias, resaltando puntos focales específicos. En contraste con las bases científicas de otros métodos biométricos de reconocimiento, es crucial señalar que la obtención de patrones lo suficientemente distintivos y que aseguren su perpetuidad a lo largo del tiempo en los rostros de las personas, es un área que aún requiere una considerable investigación.

En efecto, se aprecia que, en la realidad de Arequipa, el mecanismo de la verificación biométrica, no es del todo sólido, ya que este puede variar según el sistema y el mantenimiento, de no hacerlo podría verse riesgos en dicho mecanismo de que podría llevar a la posible suplantación de identidad (falsos negativos y positivos).

Tabla 4

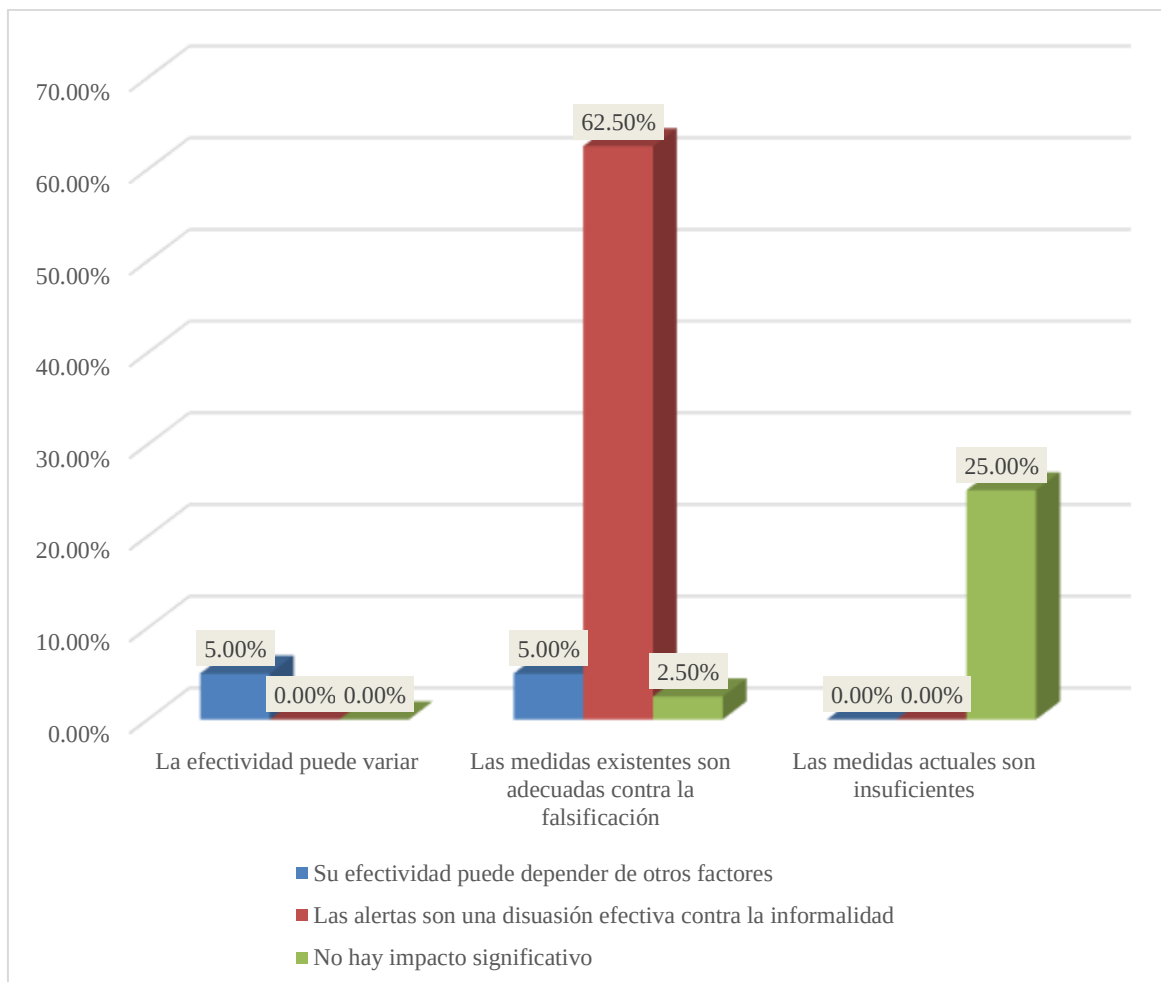
*La existencia de alertas registrales disuade a los corredores inmobiliarios de participar en transacciones informales*Las medidas actuales de prevención de la falsificación documental son suficientes para garantizar la integridad del sistema registral tabulación cruzada*

			Las medidas actuales de prevención de la falsificación documental son suficientes para garantizar la integridad del sistema registral.				TOTAL
			La efectividad puede variar	Las medidas existentes son adecuadas contra la falsificación	Las medidas actuales son insuficientes		
La existencia de alertas registrales disuade a los corredores inmobiliarios de participar en transacciones informales	Su efectividad puede depender de otros factores	Recuento	2	2	0		4
		% del total	5.0%	5.0%	0.0%		10.0%
	Las alertas son una disuasión efectiva contra la informalidad	Recuento	0	25	0		25
		% del total	0.0%	62.5%	0.0%		62.5%
	No hay impacto significativo	Recuento	0	1	10		11
		% del total	0.0%	2.5%	25.0%		27.5%
TOTAL		Recuento del total	2 5.0%	28 70.0%	10 25.0%		40 100.0%

Nota. La tabla presenta la tabulación cruzada entre los ítems 4 y 10.

Figura 2

*La existencia de alertas registrales disuade a los corredores inmobiliarios de participar en transacciones informales*Las medidas actuales de prevención de la falsificación documental son suficientes para garantizar la integridad del sistema registral*



Nota. Elaboración propia

Interpretación:

Relación a la tabla 4, en una frecuencia baja (5,0%), el cual representa a 2 encuestados del 100% de la población (abogados especialistas en derecho inmobiliario y corredores inmobiliarios inscritos) indican que la afectividad del mecanismo de las alertas registrales depende de otros factores, es decir su

efectividad puede variar en la prevención de la falsificación documental. Respecto al valor obtenido el

En una frecuencia alta (62,5%), el cual representa a 25 encuestados del 100% de la población (abogados especialistas en derecho inmobiliario y corredores inmobiliarios inscritos) indican que el mecanismo de las alertas registrales disuade de manera efectiva a los corredores inmobiliarios de participar en transacciones informales; es decir, dicho mecanismo es adecuado contra la falsificación documental. Respecto al valor obtenido, la Tablado Digital Única del Estado Peruano para Orientación al Ciudadano (2024) indica que el servicio de la alerta registral permite alertar de todos los movimientos que se hagan; sin embargo, No todas las alertas significan que te están tratando de estafar. Ahondando en este punto, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2021) indica que, el servicio de Alerta Registral ofrece dos modalidades de notificación: la Alerta de Inscripción, que informa sobre la presentación de títulos vinculados a una partida registral previamente afiliada por el usuario, y la Alerta de Publicidad, que notifica sobre solicitudes de difusión registral relacionadas con una o más fragmentadas del Registro de Predios. Ambos servicios están disponibles de manera gratuita a nivel nacional.

Finalmente, con una frecuencia media (25,0%) el cual representa a 10 encuestados del 100% de la población (abogados especialistas en derecho inmobiliario y corredores inmobiliarios inscritos) indican que el mecanismo de las alertas registrales no produce impactos significativos para disuadir a los corredores inmobiliarios informales, es decir, esta medida de la alerta registral no es suficiente para garantizar la integridad del sistema registral. Respecto al valor obtenido, Lucano & Peralta (2020) señala que los beneficiarios del Registro de Predios que



no están inscritos en el servicio de Alerta Registral no reciben notificaciones relacionadas con las alertas; dicho grupo únicamente recibirá, en orden, mensajes de presentación, mensajes conductuales y, por último, mensajes complementarios. Para Indesa (2021) indica que es mejor optar por otros mecanismos que frenen el fraude registral.

En efecto, se aprecia que, en la realidad de Arequipa, el mecanismo de las alertas registrales desempeña un papel crucial en disuadir a los corredores inmobiliarios de participar en transacciones informales.

Tabla 5

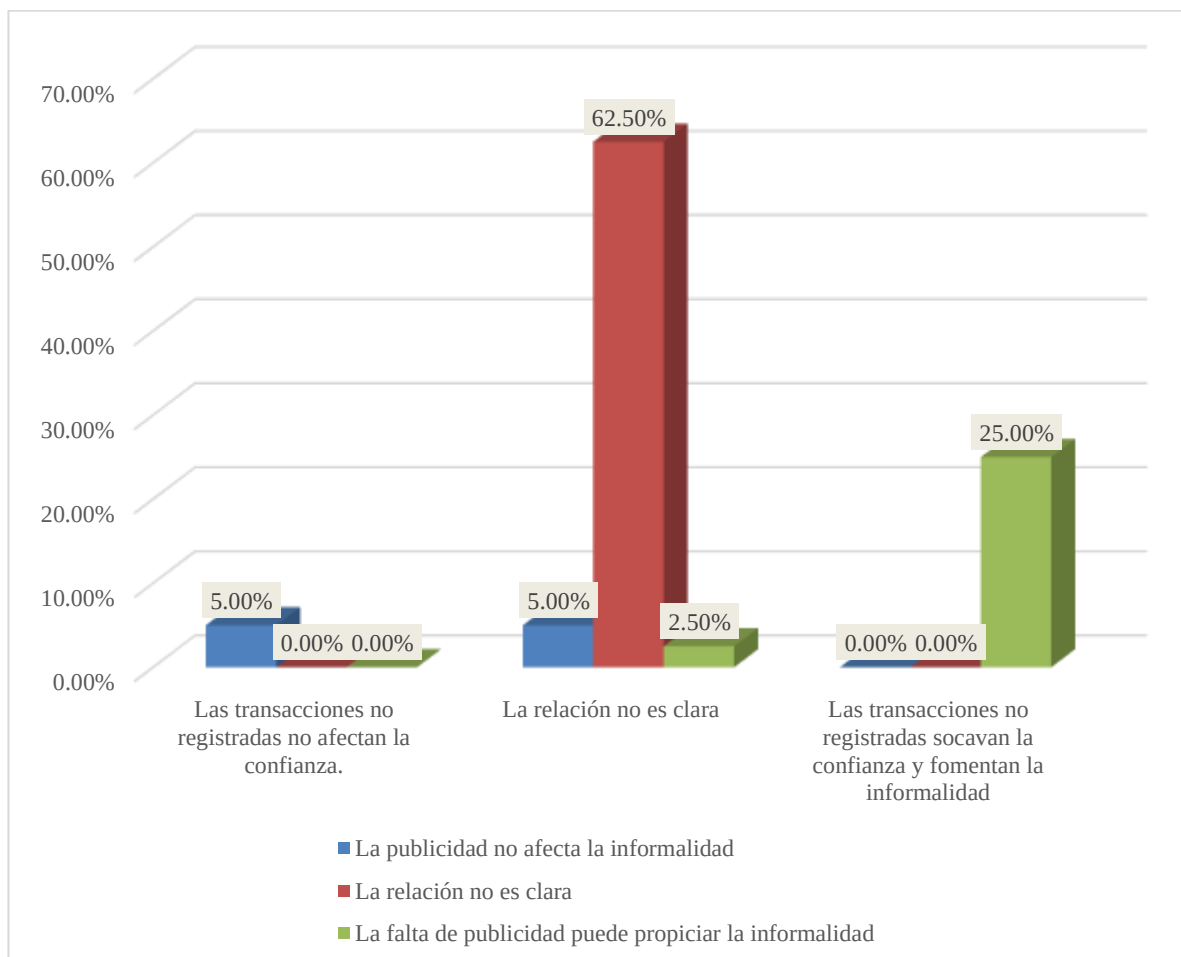
*La falta de publicidad adecuada en transacciones inmobiliarias contribuye a la informalidad de los corredores*La existencia de transacciones no registradas socava la confianza en el sistema registral y fomenta prácticas informales*
tabulación cruzada

			La existencia de transacciones no registradas socava la confianza en el sistema registral y fomenta prácticas informales.	TOTAL		
			Las transacciones no registradas no afectan la confianza.	La relación no es clara	Las transacciones no registradas socavan la confianza y fomentan la informalidad	
La falta de publicidad adecuada en transacciones inmobiliarias contribuye a la informalidad de los corredores	La publicidad no afecta la informalidad	Recuento	2	2	0	4
		% del total	5.0%	5.0%	0.0%	10.0%
	La relación no es clara	Recuento	0	25	0	25
		% del total	0.0%	62.5%	0.0%	62.5%
	La falta de publicidad puede propiciar la informalidad	Recuento	0	1	10	11
		% del total	0.0%	2.5%	25.0%	27.5%
TOTAL		Recuento % del total	2 5.0%	28 70.0%	10 25.0%	40 100.0%

Nota. La tabla presenta la tabulación cruzada entre los ítems 6 y 12.

Figura 3

*La falta de publicidad adecuada en transacciones inmobiliarias contribuye a la informalidad de los corredores*La existencia de transacciones no registradas socava la confianza en el sistema registral y fomenta prácticas informales*



Nota. Elaboración propia

Interpretación:

Relación a la tabla 5, en una frecuencia baja (5,0%), el cual representa a 2 encuestados del 100% de la población (abogados especialistas en derecho inmobiliario y corredores inmobiliarios inscritos) muestran que la falta de publicidad adecuada no contribuye a la informalidad de los corredores inmobiliarios, es decir, las transacciones que están registradas no afectan la confianza en el sistema registral. Respecto al valor obtenido, de acuerdo con Chirinos et al. (2016) la

ausencia de publicidad puede afectar la visibilidad y el crecimiento de un negocio, pero no sería el único factor que contribuye a su informalidad. Por otra parte, Zapata (2013) señala que, en este contexto, la declaración indica que la falta de publicidad no sería un elemento determinante para que una actividad o negocio opere de manera informal.

Por otra parte, en una frecuencia alta (62,5 o/»), el cual representa a 25 encuestados del 100% de la población (abogados especialistas en derecho inmobiliario y corredores inmobiliarios inscritos) indican que el mecanismo de la publicidad en transacciones inmobiliarias no tiene relación con la informalidad de los corredores; es decir, no es clara la socavación del sistema registral. Respecto al valor obtenido, para Vargas (2020), el mecanismo de publicidad utilizado en transacciones inmobiliarias no está vinculado o no tiene una relación directa con la informalidad de los corredores inmobiliarios. Desde una perspectiva diferente, la Universidad de Lima (2023) señala que, la falta de registro, el incumplimiento de normativas legales, o prácticas irregulares, son más relevantes para determinar la informalidad en el trabajo de los corredores inmobiliarios que el uso específico de la publicidad en sus actividades.

Para finalizar, con una frecuencia media (25,0%), el cual representa a 10 encuestados del 100% de la población (abogados especialistas en derecho inmobiliario y corredores inmobiliarios inscritos) indican que el mecanismo de la publicidad puede propiciar la informalidad; es decir, socaban la confianza y fomentan la informalidad. Respecto al valor obtenido, Enrique (2007) indica que la idea principal es que estos mecanismos publicitarios podrían debilitar la confianza en los procesos formales y, como resultado, contribuir al desarrollo de prácticas informales; asimismo, lo recalca De Lerma (2018), al señalar que la publicidad

puede propiciar la informalidad al socavar la confianza en las transacciones o negocios formales. Esto podría ocurrir si la publicidad se percibe como engañosa, poco ética o si transmite información falsa.

En efecto, se aprecia que, en la realidad de Arequipa, el mecanismo de la publicidad en transacciones inmobiliarias si guarda relación con la informalidad de los corredores.

4.3. PRUEBA DE HIPÓTESIS

Para la prueba de hipótesis se utilizó el estadístico Chi-Cuadrado, con el propósito de analizar la relación entre distintas categorías.

Hipótesis 1:

Ho: El mecanismo del sistema de verificación de la huella biométrica no se relaciona significativamente con la suplantación de identidad de los otorgantes por parte de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023.

Ha: El mecanismo del sistema de verificación de la huella biométrica se relaciona significativamente con la suplantación de identidad de los otorgantes por parte de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023.

Tabla 6*Pruebas de chi-cuadrado – Hipótesis 1*

Pruebas de chi-cuadrado	Valor	gl	Sig. asintótica (2 caras)
Chi-cuadrado de Pearson	40.000 ^a	4	,000
Razón de verosimilitud	36.345	4	,000
Asociación lineal por lineal	25.226	1	,000
N de casos válidos	40		

a. 6 casillas (66,7%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,20.

En síntesis, tanto la contrastación de hipótesis como la prueba de Chi-Cuadrado confirman que el valor obtenido en la prueba estadística es de 40.000a, con 4 grados de libertad y un nivel de significancia de 0.000 (equivalente al 0.00%), lo que es considerablemente inferior al margen de error de 0.05 aplicado en esta evaluación. Este resultado respalda la hipótesis alternativa y descarta la hipótesis nula, permitiendo concluir que existe una asociación significativa entre la implementación del sistema de verificación biométrica y la prevención de la suplantación de identidad de los otorgantes.

Hipótesis 2:

Ho: El mecanismo de la alerta registral no se corresponde significativamente con la falsificación de documentos por parte de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023.

Ha: El mecanismo de la alerta registral se corresponde significativamente con la falsificación de documentos por parte de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023.

Tabla 7*Pruebas de chi-cuadrado – Hipótesis 2*

Pruebas de chi-cuadrado	Valor	gl	Sig. asintótica (2 caras)
Chi-cuadrado de Pearson	53.636 ^a	4	,000
Razón de verosimilitud	47.435	4	,000
Asociación lineal por lineal	30.588	1	,000
N de casos válidos	40		

a. 6 casillas (66,7%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,20.

En conclusión, tanto la verificación de hipótesis como el test de Chi-cuadrado respaldan la afirmación de que el valor obtenido en la prueba estadística es de 53.636a, con 4 grados de libertad y un nivel de significancia de 0.000 (equivalente a 0.0 valor notablemente inferior al umbral de error de 0.05 establecido en la prueba Chi-Cuadrado, se respalda la hipótesis alternativa y se rechaza la hipótesis nula, permitiendo concluir que hay una conexión significativa entre el sistema de verificación, la alerta registral y la falsificación de documentos.

Hipótesis 3:

Ho: El mecanismo de la publicidad registral no se relaciona significativamente con las transacciones no registradas por parte de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023.

Ha: El mecanismo de la publicidad registral se relaciona significativamente con las transacciones no registradas por parte de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023.

Tabla 8*Pruebas de chi-cuadrado – Hipótesis 3*

Pruebas de chi-cuadrado	Valor	gl	Sig. asintótica (2 caras)
Chi-cuadrado de Pearson	53.636 ^a	4	,000
Razón de verosimilitud	47.435	4	,000
Asociación lineal por lineal	30.588	1	,000
N de casos válidos	40		

a. 6 casillas (66,7%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,20.

En síntesis, tanto la contrastación de hipótesis como la prueba de Chi-cuadrado confirman que el valor obtenido en el análisis estadístico es de 53.636a, con 4 grados de libertad y un nivel de significancia de 0.000 (equivalente a 0.0%), lo que es significativamente menor al umbral de error de 0.05 aplicado en la prueba Chi-cuadrado. Este hallazgo respalda la hipótesis alternativa y permite rechazar la hipótesis nula, permitiendo concluir que hay una conexión significativa entre la publicidad registral y las transacciones que no han sido formalmente registradas.

4.4. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

En relación con el objetivo específico 1, se buscó establecer la relación entre el mecanismo de verificación de la huella biométrica y la suplantación de identidad de los otorgantes por parte de corredores inmobiliarios en Arequipa durante 2023; se obtuvieron resultados que confirman las hipótesis planteadas, evidenciando una alta frecuencia en su ocurrencia. A nivel internacional, los antecedentes, como el estudio de Herrera (2021), destacan la corrupción en registros públicos; la implementación de sistemas biométricos, como discutido por Castañeda (2018), se plantea como una medida eficaz contra la suplantación de identidad; de esta manera, la tesis debe profundizar en la eficacia de estos sistemas en el contexto específico de Arequipa y podría beneficiarse al considerar la aplicabilidad de la verificación biométrica en transacciones específicas de Arequipa y abordar posibles limitaciones prácticas.

Por otra parte, el segundo objetivo específico busca establecer el vínculo entre el mecanismo de alerta registral y la falsificación de documentos por parte de los corredores inmobiliarios en Arequipa durante 2023; al respecto, se obtuvieron resultados que confirmaron las hipótesis planteadas, mostrando una alta frecuencia en su ocurrencia; en tanto, la discusión sobre la alerta registral, respaldada por (2018), subraya la importancia de mejorar su eficiencia; la propuesta de Castañeda (2018) de incluir información detallada en las alertas puede fortalecer esta herramienta para prevenir la falsificación de documentos.

Finalmente, el tercer objetivo específico está orientado a examinar la conexión entre la publicidad registral y las transacciones no formalizadas por parte de los corredores inmobiliarios en Arequipa durante 2023; se obtuvieron hallazgos que respaldaron las hipótesis formuladas, con una frecuencia que oscila entre alta



y media. La teoría subraya el papel clave de la publicidad registral para garantizar la seguridad jurídica en las operaciones inmobiliarias (Tarrillo, 2013). La falta de registro, como fue señalado por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2018), puede resultar en información incompleta; en ese sentido, la tesis debe profundizar en la aplicabilidad práctica de dichas propuestas, evaluando su viabilidad, posibles limitaciones y efectos sobre la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario arequipeño.

CONCLUSIONES

PRIMERA: Los mecanismos de protección del sistema registral presentan una relación significativa con la informalidad de los corredores inmobiliarios en Arequipa durante 2023, dado que se ha demostrado la existencia de esta relación mediante pruebas de hipótesis. Además, se concluye que estos mecanismos de protección no son lo suficientemente efectivos, permitiendo que los corredores inmobiliarios continúen operando de manera informal

SEGUNDA: El sistema de verificación de la huella biométrica mantiene una relación significativa con la suplantación de identidad de los otorgantes por parte de los corredores inmobiliarios en Arequipa en 2023. Puesto que el nivel de significancia en la prueba Chi-cuadrado es del 0.0%, lo que se encuentra muy por debajo del margen de error del 5%, se descarta la hipótesis nula y se respalda la hipótesis alternativa.

TERCERA: Se ha identificado una relación significativa entre la alerta registral y la falsificación de documentos por parte de los corredores inmobiliarios en Arequipa en 2023. Dado que la prueba Chi-cuadrado arrojó un nivel de significancia del 0.0%, considerablemente menor al margen de error del 5%, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alternativa.

CUARTA: La publicidad registral está significativamente relacionada con las transacciones no registradas por parte de los corredores inmobiliarios en Arequipa en 2023. El análisis estadístico mediante la prueba Chi-cuadrado determinó un nivel de significancia del 0.0%, muy inferior al



margen de error del 5%, por lo que se rechaza la hipótesis nula y se respalda la hipótesis alternativa

RECOMENDACIONES

PRIMERA: Se insta a los agentes inmobiliarios a reforzar los protocolos de seguridad y control en el ámbito registral, para lograr este objetivo, es imprescindible adoptar medidas suplementarias que fortalezcan la integridad del sistema y desalienten comportamientos no formales.

SEGUNDA: Se sugiere al superintendente nacional de la SUNAT que mejore y optimice el sistema de identificación biométrica con el objetivo de integrar tecnologías avanzadas de seguridad biométrica y establecer protocolos estrictos para su implementación, además, es recomendable brindar formación especializada a los profesionales que participan en la utilización de esta tecnología, con el fin de asegurar su adecuada aplicación y eficacia en la desconfianza de la suplantación de coincidencia.

TERCERA: Se sugiere al superintendente nacional de la SUNAT que refuerce el mecanismo de la alerta registral a través de la integración de tecnologías de detección avanzadas, asimismo, la implementación de alertas automatizadas y la revisión continua de documentos con el fin de detectar posibles irregularidades, de igual manera, es recomendable colaborar con instituciones gubernamentales y entidades reguladoras para intercambiar información pertinente y aumentar la eficacia de las alertas registrales.

CUARTA: Se sugiere al superintendente nacional de la SUNAT que defina directrices precisas para las campañas publicitarias que resalten la relevancia del registro y las implicaciones legales de operaciones no declaradas, asimismo es importante fortalecer las campañas de



sensibilización dirigidas a agentes inmobiliarios y a la población en corriente acerca de la categoría de llevar a cabo transacciones debidamente registradas, de igual modo se recomienda supervisar detenidamente las estrategias publicitarias y aplicar sanciones a aquellas que puedan fomentar la falta de formalidad.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Mitek Systems. (2021). *Mitek Systems*. Obtenido de Ventajas y desventajas de la biometría digital: <https://www.miteksystems.com/es/b1og/ventajas-y-desventajas-%20de-la-biometria-digital>
- Americanos, Organización de los Estados. (2019). *Desafíos del riesgo cibernético en el sector financiero para Colombia y América Latina*. Obtenido de <https://www.oas.org/es/srlls/cicte/docs/Desafios-del-riesgo-cibemetico-en-el-sector-financiero-para-Colombia-y-America-Latina.pdf>
- Apaza, Y. (2017). *La falta de inscripción de la transferencia de la propiedad en registros públicos y la inseguridad jurídica*. Universidad Andina del Cusco: Universidad Andina del Cusco. Obtenido de <https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/2119/YibingTesisbachiller2>
- Avedaño, J., Monroy, J., Fernandez, S., & Osterling, F. (2015). *Craceta civil & procesal civil registral/notarial*. Gaceta Jurídica Editores S.R.L.
- Bennett, R. &. (2020). Legal aspects of identity theft and fraud in real estate transactions. *Journal of Property Law*, 32(2), 83-91.
doi:<https://doi.org/10.1016/j.jpl.2020.01.004>
- Brown, S., & Williams, T. (2019). Forgery and its impact on real estate transactions. *International Journal of Real Estate Law*, 21(1), 139-150.
doi:<https://doi.org/10.2139/ssrn.3357571>
- Cadena, P., Rendón, R., Aguilar, J., Salinas, E., Cruz, F., & Sangerman, D. (2017). Métodos cuantitativos, métodos cualitativos o su combinación en la investigación: un acercamiento en las ciencias sociales. *Revista Mexicana*



de Ciencias Agrícolas, 8(7), 1603 - 1617.

doi:<https://www.redalyc.org/pdf/2631/263153520009.pdf>

Cámara de Comercio de Santiago. (2024). *Cámara de Comercio de Santiago*.

Obtenido de ¿Qué es la biometría dactilar y cuáles son sus usos?:

<https://www.e-certchile.cl/que-es-la-biometria-dactilar-y-cuales-son-sus-usos>

Casas, J., Repullo, J., & Donado, J. (2023). La encuesta como técnica de investigación. Elaboración de cuestionarios y tratamiento estadístico de los datos (I). *Atención Primaria*, 527-538.

Castañeda, G. (2018). *Sistema de reconocimiento biométrico y su obligatoriedad en el sistema notarial peruano*. Universidad Señor de Sipán. Obtenido de <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/5123/Castañeda%20TorresGembey%20Guillermo.pdf?sequence=1>

Chirinos, G., Oppe, M., Layseca, C., Romero, M., Romero, J. M., & Layseca, S. C. (2016). *Riesgo y/o oportunidades de la informalidad en el sector construcción en la provincia de Arequipa*. Lima: Escuela de Postgrado de la UPC.

ComplyCube. (2024). *ComplyCube.com*. Obtenido de Las ventajas de la autenticación biométrica.: <https://www.complycube.com/es/las-ventajas-de-la-autenticacion-biometrica/>

De Lerma, J. (2018). La protección constitucional del consumidor frente a la publicidad engañosa. *Revista de Ciencias Sociales*.

Dzul, M. (2024). Asignatura de fundamentos de la metodología. *Unidad 3: Aplicación básica de los métodos científicos "Diseño no experimental"*. Sistema de Universidad Virtual.



- Enrique, A. (2007). *La comunicación empresarial en situaciones de crisis*.
Universitat Autònoma de Barcelona.
- Escajedo, L. (2015). *Reconocimiento e identificación de las personas mediante biometrías estáticas y dinámicas*. Leire Escajedo San Epifanio.
- Fernandez, E. (2019). *Problemas jurídicos legales y económicos que impiden la inscripción de predios en el sistema registral de propiedad inmueble y el cumplimiento con la protección de los derechos de propiedad de los ciudadanos, Arequipa 2018*. Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa.
- Galdos, G. (2021). *Análisis del sistema garantista de protección de la transferencia a título oneroso de la propiedad inmueble en función de la protección del titular registral en el Derecho Peruano, Arequipa, 2016 - 2018*. Universidad Católica de Santa María.
- Garcia, M. (2021). The risks of unregistered real estate transactions in the informal market. *Journal of Real Estate Transactions*, 15(3), 52-60.
doi:<https://doi.org/10.1002/jret.10412>
- German, J. (2019). *Defecto y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de litigios*. Universidad de Chile. Universidad de Chile. Obtenido de <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/173239/Defectos-y-riesgos-del-sistema-registral-inmobiliario-chileno->
- Gutierrez, W. (2022). El notario de Fe pública como garante de la seguridad jurídica preventiva en los documentos notariales. *Revista Jurídica Derecho*, 129 - 142. Obtenido de http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2413-28102022000100009&lng=es&tlng=es.



Hernandez, P. (2018). *El fraude inmobiliario en los registros públicos*. Universidad Autónoma del Perú. Obtenido de

<https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/461/TESIS%28HERNANDEZ Y RAMOS %29.pdf?sequence=1&isAllowed>

Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2014). *Metodología de la investigación*. McGraw-Hill.

Herrera, H. (2021). *La corrupción administrativa en el registro público de la propiedad raíz y del comercio de Michoacán*. Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo. Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo. Obtenido de

http://bibliotecavirtua1.dgb.umich.mx:8083/jspui/bitstream/DGBUMICH/3640/1/FD_CS-M-2021-0100.pdf
<https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/17788/LUCANOMAGUIAPERALTAPAICOBEBHAVIOURALINSIGHTS.pdf?sequence=1&isAllowed>

INDESA. (2021). *indesa.edu.pe*. Obtenido de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brinda nuevas medidas contra el fraude:
<https://indesa.edu.pe/sunarp-nuevas-medidas-contrafraud/>

Instituto Nacional de Justicia. (2002). *El libro de referencia: De huellas las dactilares*. Departamento de Justicia de los Estados Unidos. Obtenido de
<https://www.ncjrs.gov/pdffiles1/nij/249575.pdf>

Jurídica, G. (2015). *Manual de los procedimientos registrales*. Gaceta Jurídica Editores S.R.L.



- Lucano, A., & Peralta, H. (2020). *Behavioural Insights en mensajes móviles para el aplicativo Alerta Registral de la SUNARP*. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Mantuané, J. (2010). Introducción a la investigación básica. *Revista Andalus de Patología Digestiva*, 221 - 227.
- Marfull, A. (2019). *Andreu Marfull*. Obtenido de El método hipotético-deductivo de Karl Popper: <https://andreumarfull.com/2019/12/18/el-metodo-hipotetico-deductivo/>
- Moreno, A., Rozas, V., & Zufiiga, L. (2022). *Modelo ProLab.' Sistema de Registro, Control y Seguimiento del Proceso de Saneamiento y Levantamiento en Proyectos Inmobiliarios de Vivienda*. Pontificia Universidad Católica Del Perú. Obtenido de <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/24582/SistemadeRegistro%2CControlySeguimientodelProcesoMORENO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Ortega, C. (2013). El principio de fe pública registral hoy: ¿todavía existe? *THEMIS Revista de Derecho*(83), 75 - 106.
doi:<https://doi.org/10.18800/themis.202301.005>
- Padua, M. (2023). *ITMastersMAG*. Obtenido de Los rasgos biométricos son únicos y prácticamente irrepetibles. Siendo únicos, constituyen identificadores inequívocos.: <https://www.itmastersmag.com/noticias-analisis/la-autenticacion-biometrica-de-las-preferidas-para-identificar-personas/>
- Peralta, J. (2015). Nueve años de biometría en el Perú: La fe de identificación en la encrucijada. *Revista IUS*, 9(36).
doi:<https://doi.org/10.35487/rius.v9i36.2015.103>



Plataforma Digital Única del Estado Peruano para Orientación al Ciudadano.

(2024). *Plataforma Digital Única del Estado Peruano para Orientación al Ciudadano*. Plataforma Digital Única del Estado Peruano para Orientación al Ciudadano.

Quiroa, M. (2020). *Economipedia*. Obtenido de Transacción:

<https://economipedia.com/definiciones/transaccion.html>

Real Academia Española. (2024). *Real Academia Española*. Obtenido de Diccionario de la lengua española.: <https://dle.rae.es>

Rivacoba, M. (1992). *El delito de contrato simulado*.

Rojas, J. (2018). *Medidas de protección a la propiedad inmobiliaria desde el Registro*. Universidad San Martín de Porres. Universidad San Martín de Porres. Obtenido de <https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/3566/rojasajae.pdf?sequence=3&isAllowed>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2018). *sunarp.gob.pe*. Obtenido de Rectificaciones referidas al estado civil en el registro de predios: <https://ser.sunarp.gob.pe/blog-academico-registral/rectificaciones-referidas-al-estado-civil-en-el-registro-de-predios/>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2021). *Sunarp.gob.pe*. Obtenido de Alerta Registral: <https://www.sunarp.gob.pe/serviciosonline/portal/alerta-registral.html#:~:text=Es%20un%20servicio%20gratuito%20que,%20registrada%20previamente%20a%20un%20usuario>

Tarrillo, D. (2013). *Publicidad registral y derecho a la intimidad*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.



- Universidad de Lima. (2023). *ulima.edu.pe*. Obtenido de Experto en derecho inmobiliario rural y urbano: <https://www.ulima.edu.pe/luis-carlos-caravedo-14-06-2023>
- Vargas, L. (2020). *La buena fe en el sistema de transferencia inmobiliario: Un análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema*. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Wikipedia. (2024.). *Wikipedia*. Obtenido de Arequipa: <https://es.wikipedia.org/wiki/Arequipa>.
- Zapata, J. (2013). *Informalidad - factor de desconfianza en el sector inmobiliario*. Universidad del Rosario.



ANEXOS



ANEXO1. Matriz de consistencia

Título: ANÁLISIS DE LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL Y RIESGOS DE LA INFORMALIDAD DE CORREDORES INMOBILIARIOS, AREQUIPA 2023						
Autora: CARMEN GABY CARDENAS MEDINA						
PROBLEMA		OBJETIVO		HIPÓTESIS	VARIABLES	
Problema general		Objetivo general		Hipótesis general	Variable independiente: mecanismos de protección del sistema registral	
¿Cómo se relacionan los mecanismos de protección del sistema registral con la informalidad de corredores inmobiliarios, Arequipa 2023?	Establecer la relación entre los mecanismos de protección del sistema registral con la informalidad de corredores inmobiliarios, Arequipa 2023.	Los mecanismos de protección del sistema registral se relacionan significativamente con la informalidad de corredores inmobiliarios, Arequipa 2023.	Dimensiones		Indicadores	Escala de valores
			Sistema de verificación de la huella biométrica		Verificación Implementación	Cuestionario precodificado (1 a 3)
			Alerta registral		Agilidad Efectividad	
			Publicidad registral		Transparencia Publicidad adecuada	
			Variable dependiente: informalidad de corredores inmobiliarios			
Problemas específicos		Objetivos específicos		Hipótesis específicas	Dimensiones	
¿Cómo relaciona el mecanismo del sistema de verificación de la huella biométrica con la suplantación de identidad de los otorgantes por parte de los	Determinar la relación entre el mecanismo del sistema de verificación de la huella biométrica con la suplantación de identidad de los otorgantes por	El mecanismo del sistema de verificación de la huella biométrica se relaciona significativamente con la suplantación de identidad de los otorgantes por	Indicadores		Escala de valores	
			Suplantación de identidad de los otorgantes		Falta de verificación Riesgo significativo	Cuestionario precodificado (1 a 3)
			Falsificación de documentos		Causa principal Medida actual	
			Transacciones no Registradas		Impulsa la informalidad Confianza	



corredores inmobiliarios, Arequipa 2023?	parte de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023.	parte de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023.
¿Cómo se relaciona el mecanismo de la alerta registral con la falsificación de documentos por parte de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023?	Determinar la relación entre el mecanismo de la alerta registral con la falsificación de documentos por parte de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023.	El mecanismo de la alerta registral se relaciona significativamente con la falsificación de documentos por parte de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023.
¿Cómo se relaciona el mecanismo de la publicidad registral con las transacciones no registradas por parte de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023?	Determinar la relación entre el mecanismo de la publicidad registral con las transacciones no registradas por parte de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023.	El mecanismo de la publicidad registral se relaciona significativamente con las transacciones no registradas por parte de los corredores inmobiliarios, Arequipa 2023.

METODOLOGIA

Enfoque: Cuantitativo.



Método: Hipotético deductivo.

Tipo: Básico.

Nivel: Explicativo.

Diseño: No experimental.

Temporalidad: Transversal.

Población: abogados en derecho inmobiliarios y corredores inmobiliarios registrados de Arequipa.

Muestra: 15 abogados y 25 corredores inmobiliarios registrados de Arequipa.

Muestreo: no probabilístico, por conveniencia

Técnicas e instrumentos de recolección de datos: Encuesta y cuestionario - precodificado.

Método de análisis: SPSS v.23.



ANEXO 2. Instrumento

ENCUESTA SOBRE EL MECANISMO DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL Y LA INFORMALIDAD DE CORREDORES INMOBILIARIOS

OBJETIVO:

Establecer la relación entre los mecanismos de protección del sistema registral con la informalidad de corredores inmobiliarios, Arequipa 2023.

INSTRUCCIONES:

Estimado participante:

En este formulario, se presentan diversos conjuntos de afirmaciones, las cuales tendrá que examinar detenidamente cada grupo; luego elija la afirmación de cada conjunto que mejor represente su opinión sobre el mecanismo de protección del sistema registral y la informalidad de corredores inmobiliarios.

Queremos recordarle que sus respuestas se mantendrán en estricta confidencialidad, por lo que le alentamos a responder con total franqueza, por favor tómese el tiempo necesario para comprender cada pregunta y seleccionar la alternativa que mejor se adapte a su perspectiva.

CUESTIONARIO:

1. ¿Considera que la verificación de la huella biométrica en el sistema registral es susceptible a fallos o manipulaciones?

- a) No hay riesgos significativos
- b) La efectividad puede variar
- c) Existen preocupaciones sobre la integridad de la huella biométrica



2. ¿Cree que la implementación de la verificación biométrica es una medida efectiva para prevenir la suplantación de identidad en transacciones inmobiliarias?

- a) Puede tener beneficios, pero no es infalible
- b) Es una herramienta sólida contra la suplantación de identidad
- c) Hay otras medidas más efectivas

3. ¿Piensa que las alertas registrales son lo suficientemente ágiles para detectar y prevenir posibles fraudes en el sistema registral?

- a) Las alertas son rápidas y efectivas en la detección de irregularidades
- b) Las alertas son lentas e ineficaces
- c) La velocidad puede variar según la situación

4. ¿Considera que la existencia de alertas registrales disuade a los corredores inmobiliarios de participar en transacciones informales?

- a) Su efectividad puede depender de otros factores
- b) Las alertas son una disuasión efectiva contra la informalidad
- c) No hay impacto significativo

5. ¿Opina que la publicidad registral es suficiente para garantizar la transparencia en las transacciones inmobiliarias?

- a) La publicidad registral garantiza la transparencia necesaria
- b) La publicidad no es efectiva en este aspecto
- c) Su efectividad puede ser limitada



6. ¿Cree que la falta de publicidad adecuada en transacciones inmobiliarias contribuye a la informalidad de los corredores?

- a) La publicidad no afecta la informalidad
- b) La relación no es clara
- c) La falta de publicidad puede propiciar la informalidad

7. ¿Considera que la falta de verificación efectiva de la identidad de los otorgantes contribuye a la proliferación de transacciones informales?

- a) La falta de verificación no influye en la informalidad
- b) La relación no es clara
- c) La falta de verificación fomenta la informalidad

8. ¿Piensa que la suplantación de identidad en transacciones inmobiliarias es un riesgo significativo para la seguridad del sistema registral?

- a) La suplantación de identidad no es una amenaza importante
- b) Su importancia puede variar
- c) La suplantación de identidad representa un riesgo serio

9. ¿Cree que la falsificación de documentos es una causa principal de la informalidad entre los corredores inmobiliarios?

- a) La falsificación de documentos no es un problema significativo
- b) Su impacto puede depender de otros factores
- c) La falsificación de documentos es una causa importante de informalidad



10. ¿Opina que las medidas actuales de prevención de la falsificación documental son suficientes para garantizar la integridad del sistema registral?

- a) La efectividad puede variar
- b) Las medidas existentes son adecuadas contra la falsificación
- c) Las medidas actuales son insuficientes

11. ¿Considera que la falta de registro de ciertas transacciones inmobiliarias impulsa la informalidad entre los corredores?

- a) La falta de registro no afecta significativamente la informalidad
- b) Su influencia puede depender de otros factores
- c) La falta de registro contribuye a la informalidad

12. ¿Piensa que la existencia de transacciones no registradas socava la confianza en el sistema registral y fomenta prácticas informales?

- a) Las transacciones no registradas no afectan la confianza
- b) La relación no es clara
- c) Las transacciones no registradas socavan la confianza y fomentan la informalidad

GRACIAS POR SU PARTICIPACIÓN



ANEXO 3. Validez del instrumento

CARTA DE PRESENTACIÓN

Dr.

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que, siendo estudiante de la escuela de posgrado de la facultad de ciencias administrativas de la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez, se requiere validar los instrumentos con los cuales se recogerá la información necesaria para poder desarrollar mi trabajo de investigación y con lo cual optar el grado de doctor.

El título nombre del proyecto de investigación es: *análisis de los mecanismos de protección del sistema registral y riesgos de la informalidad de corredores inmobiliarios, Arequipa 2023*, y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, recurro a usted, ante su connotada experiencia en temas educativos y/o investigación educativa.

El expediente de validación, que le hacemos llegar contiene:

1. Anexo N°1: Carta de presentación
2. Anexo N°2: Certificado de validez de contenido de los instrumentos

Expresándole nuestros sentimientos de respeto y consideración nos despedimos

de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.

Dr.
D.N.I.



ANEXO 4. Certificado de validez de contenido del instrumento que mide el mecanismo de protección del sistema registral y la informalidad de corredores inmobiliarios

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE EL MECANISMO DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL Y LA INFORMALIDAD DE CORREDORES INMOBILIARIOS

Nº	Variable independiente: mecanismos de protección del sistema registral	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
	Dimensión 1: Sistema de verificación de la huella biométrica	Sí	No	Sí	No	Sí	No	
1	Verificación							
2	Implementación							
	Dimensión 2: Alerta registral							
3	Agilidad							
4	Efectividad							
	Dimensión 3: Publicidad registral							
5	Transparencia							
6	Publicidad adecuada							
Nº	Variable dependiente: informalidad de corredores inmobiliarios	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
	Dimensión 1: Suplantación de identidad de los otorgantes							



7	Falta de verificación							
8	Riesgo significativo							
	Dimensión 2: Falsificación de documentos							
9	Causa principal							
10	Medida actual							
	Dimensión 3: Practicas recomendadas							
11	Impulsa la informalidad							
12	Confianza							

Observaciones (precisar si hay suficiencia):

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [☐] Aplicable después de corregir [☐] No aplicable [☐]

Puno, de octubre del 2023.

Apellidos y nombres del juez evaluador: DNI:

Especialidad del evaluador:

¹ **Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto técnico formulado.

² **Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

³ **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



UNIVERSIDAD ANDINA "Néstor Cáceres Velásquez"
Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas
UNIDAD DE INVESTIGACIÓN



FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN:
JUICIO DE EXPERTOS

I. REFERENCIAS

- 1.1. EXPERTO: Walter Marcelino Nieto Portocarrero
1.2. ESPECIALIDAD: ABOGADO
1.3. CARGO ACTUAL: presidente del Tribunal de Honor
1.4. GRADO ACADÉMICO: Doctor en Derecho
1.5. NOMBRE DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN:
"FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL"
1.6. AUTOR DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN:
Carmen Gaby Cardenas Medina

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE				MINIMAMENTE ACEPTABLE				ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación										X			
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos										X			
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación										X			
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías										X			
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos										X			
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos										X			
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico										X			

III. RESOLUCIÓN DEL EXPERTO

III.1. Se acepta (X) Se modifica () Se rechaza ()

Nº DNI	FIRMA DEL EXPERTO	Nº CELULAR	LUGAR Y FECHA
22945399		951821818	Juliaca 14/11/2023



UNIVERSIDAD ANDINA "Néstor Cáceres Velásquez"
Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas
UNIDAD DE INVESTIGACIÓN



FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN:
JUICIO DE EXPERTOS

I. REFERENCIAS

1.1. EXPERTO: Dr. JAVIER ROMULO QUISEP ZAPANA

1.2. ESPECIALIDAD: DERECHO

1.3. CARGO ACTUAL: DOCENTE UNIVERSITARIO

1.4. GRADO ACADÉMICO: DOCTOR

1.5. NOMBRE DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN:

"FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL"

1.6. AUTOR DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN:

CARMEN GABY CARDENAS MEDINA

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE				MINIMAMENTE ACEPTABLE				ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación													X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos												X	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación													X
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías												X	
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													X
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos												X	
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico													X

III. RESOLUCIÓN DEL EXPERTO

III.1. Se acepta (X)

Se modifica ()

Se rechaza ()

Nº DNI	FIRMA DEL EXPERTO	Nº CELULAR	LUGAR Y FECHA
01324416		951033742	JULIACA, 14 / 11 / 2023



TESIS UANCV



VICERRECTORADO DE
INVESTIGACIÓN
"OFICINA DE INVESTIGACIÓN"

ANEXO 1
FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN

AUTORIZACIÓN PARA LA INCORPORACIÓN DE LOS
TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN
EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UANCV

Formato digital ☒

Fecha de entrega: 28/11/2025

Datos del autor (es):

Nombres y Apellidos: CARMEN GABY CARDENAS MEDINA

Dirección: AV PIZARRO 155 JLBYP AREQUIPA

II/Carné de Extranjería/Pasaporte N°: 29302477

Teléfono: 924 273 946

email: cardenasmedinagaby391@gmail.com

Nombres y Apellidos:

Dirección:

II/Carné de Extranjería/Pasaporte N°:

Teléfono:

email:

Facultad y/o Escuela de Posgrado:

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS

Escuela Profesional o Mención:

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Título o Grado Académico a optar:

ABOGADA

Asesor: Mgtr. LUIS CHAYÑA AGUILAR

La obra se encuentra dentro de las siguientes denominaciones:

Trabajo de Investigación ☐

Tesis ☒

Trabajo de Suficiencia Profesional ☐

Trabajo Académico ☐

Título: ANÁLISIS DE LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL Y

RIESGOS DE LA INFORMALIDAD DE CORREDORES INMOBILIARIOS, AREQUIPA

2023

Palabras claves, (3 a 5 términos): corredores inmobiliarios, falsificación de documentos.

¿En qué obra se desarrolló en la UANCV 1, 2?

1

Indicar si su producción intelectual ha empleado recursos tales como, instalaciones, laboratorios, insumos, equipos, bases de datos, asesoría técnica por parte del personal de la UANCV, financiamiento, entre otros mencionados.

Si su producción intelectual se desarrolló en la UANCV totalmente o parcialmente, deberá autorizar el depósito en el Repositorio de manera obligatoria.



2. Referencia de tesis:

☐ Bachiller ☒ Título ☐ 2da Especialidad ☐ Maestría ☐ Doctorado

3. Licencias:

a) Licencia estándar:

Bajo los siguientes términos, autorizo el depósito de mi tesis en el Repositorio Digital de la UANCV.

Con la autorización de depósito de mi producción intelectual, otorgo a la Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" una licencia no exclusiva para reproducir, distribuir, comunicar al público, transformar (únicamente mediante su traducción a otros idiomas) y poner a disposición del público mi producción intelectual (incluido el resumen), en formato físico o digital, en cualquier medio, conocido o por conocerse, a través de los diversos servicios por la Universidad, creados o por crearse, tales como el Repositorio Digital de tesis UANCV, colección de producción intelectual, entre otros, en el Perú y en el extranjero por el tiempo y veces que considere necesarias, y libres de remuneraciones.

En virtud de dicha licencia, la Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" podrá reproducir mi producción intelectual en cualquier tipo de soporte y en más de un ejemplar, sin modificar su contenido, solo con propósitos de seguridad, respaldo y preservación.

Declaro que la producción intelectual es una creación de mi autoría y exclusiva titularidad, coautoría con titularidad compartida, y me encuentro facultado a conceder la presente licencia y, asimismo, garantizo que dicha producción intelectual no infringe derechos de autor de terceras personas.

La Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" consignará el nombre del y/o los autor(es) de la producción intelectual, y no le hará ninguna modificación más que la permitida en la licencia.

Autorizo su publicación (marque con una X)

- ☒ Sí, autorizo que se deposite inmediatamente.
- ☐ Sí, autorizo que se deposite a partir de la fecha (d/m/a): _____
- ☐ No autorizo.

b) Licencia CREATIVE COMMONS 4.0 INTERNACIONAL:

Si usted concede una licencia CREATIVE COMMONS sobre su producción intelectual, mantiene la titularidad de los derechos de autor de esta y, a la vez, permite que otras personas puedan reproducirla, comunicarla al público y distribuir ejemplares de esta, bajo las condiciones siguientes:

¿Quiere permitir usos comerciales de su producción intelectual?

Sí: significa que usted permite la reproducción, distribución y comunicación pública de la producción intelectual incluso con fines comerciales.

No: significa que usted permite la reproducción, y comunicación pública de la producción intelectual, pero sin fines comerciales.

- ☐ Sí autorizo
- ☒ No autorizo



TESIS UANCV



VICERRECTORADO DE
INVESTIGACIÓN
"OFICINA DE INVESTIGACIÓN"

Jurisdicción de su Licencia

Todas las licencias CREATIVE COMMONS son de ámbito mundial, sin embargo, usted puede elegir entre la opción "internacional" o una adaptada a su jurisdicción, como para el caso peruano.

La opción "internacional" emplea el lenguaje y la terminología de los tratados internacionales; en cambio, la adaptada a su jurisdicción, recoge las particularidades de la legislación peruana.

En consecuencia, la opción "internacional" goza de una mayor eficacia a nivel mundial, gracias a que tiene jurisdicción neutral. Mientras que la opción adaptada a la jurisdicción del Perú goza de una mayor eficacia ante los tribunales peruanos.

☐ Internacional

☒ Nacional

Línea de investigación: DERECHO PRIVADO- P05



Firma de Autor



huella digital

2011 / 2025

Fecha