

UNIVERSIDAD DE HUANUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS



UDH
UNIVERSIDAD DE HUANUCO
<http://www.udh.edu.pe>

TESIS

“La legislación inmobiliaria y su relación con el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario tingo maría, 2020”

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR: Cárdenas Pérez, Jefferson Christyan

ASESOR: Peña Bernal, Alberto

HUÁNUCO – PERÚ

2023

U

TIPO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN:

- Tesis (X)
- Trabajo de Suficiencia Profesional ()
- Trabajo de Investigación ()
- Trabajo Académico ()

LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN: Derecho civil
AÑO DE LA LÍNEA DE INVESTIGACIÓN (2020)

CAMPO DE CONOCIMIENTO OCDE:

Área: Ciencias Sociales

Sub área: Derecho

Disciplina: Derecho

DATOS DEL PROGRAMA:

Nombre del Grado/Título a recibir: Título

Profesional de Abogado

Código del Programa: P01

Tipo de Financiamiento:

- Propio (X)
- UDH ()
- Fondos Concursables ()

D

DATOS DEL AUTOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 47871920

DATOS DEL ASESOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 22417435

Grado/Título: Maestro en ciencias de la educación, con
mención en: docencia en educación superior e
investigación

Código ORCID: 0000-0001-5253-2453

DATOS DE LOS JURADOS:

N°	APELLIDOS Y NOMBRES	GRADO	DNI	Código ORCID
1	Zevallos Lopez, Zoila Victoria	Doctora en derecho	43389913	0000-0002- 5608-3795
2	Ramirez Rosales, Victor Raul	Abogado	22412928	0009-0008- 2969-5287
3	Hidalgo Y Tolentino, Marco Antonio	Abogado	22406961	0000-0002- 3747-8265

H

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Tingo María, siendo las **DIECISIETE** horas del día Doce del mes de Setiembre del año dos mil veintitrés, en cumplimiento de lo señalado en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco, se reunieron el Sustentante y el Jurado calificador integrado por los docentes:

- | | |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|
| ➤ DRA. ZOILA VICTORIA ZEVALLOS LOPEZ | : PRESIDENTE |
| ➤ ABOG. VICTOR RAUL RAMIREZ ROSALES | : SECRETARIO |
| ➤ ABOG. MARCO ANTONIO HIDALGO Y TOLENTINO | : VOCAL |
| ➤ ABOG. BELKY MAYRA VENTURA PERALTA | : JURADO ACCESITARIO |
| ➤ MTRO. ALBERTO PEÑA BERNAL | : ASESOR |

Nombrados mediante la Resolución N° 1066-2023-DFD-UDH de fecha 07 de Setiembre del 2023, para evaluar la Tesis titulada: "**LA LEGISLACIÓN INMOBILIARIA Y SU RELACIÓN CON EL CRECIMIENTO Y DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO TINGO MARÍA, 2020**"; presentado por el Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas **JEFFERSON CHRISTYAN CARDENAS PEREZ** para optar el Título profesional de Abogado.

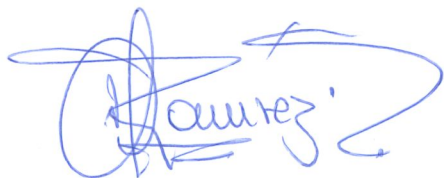
Dicho acto de sustentación se desarrolló en dos etapas: Exposición y Absolución de preguntas; procediéndose luego a la evaluación por parte de los miembros del jurado

Habiendo absuelto las objeciones que le fueron formuladas por los miembros del jurado y de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias, procedieron a deliberar y calificar, declarándolo (a) **APROBADO** por **UNANIMIDAD** con el calificativo cuantitativo de **11 (ONCE)** y cualitativo de **SUFICIENTE**

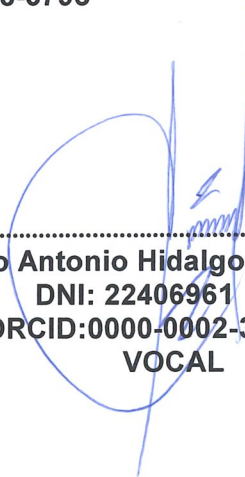
Siendo las **DIECINUEVE** horas del día doce del mes de Setiembre del año dos mil veintitrés miembros del jurado calificador firman la presente Acta en señal de conformidad.



.....
Dra. Zoila Victoria Zevallos López
DNI: 43389913
CODIGO ORCID:0000-0002-5608-3795
PRESIDENTA



.....
Abog. Víctor Raúl Ramírez Rosales
DNI: 22412928
CODIGO ORCID:0009-0008-2969-5287
SECRETARIO



.....
Abog. Marco Antonio Hidalgo y Tolentino
DNI: 22406961
CODIGO ORCID:0000-0002-3747-8265
VOCAL





UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO

CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD

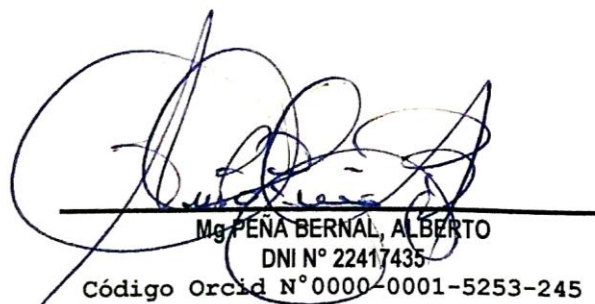
Yo, Alberto Peña Bernal, asesor (a) del P.A. Derecho y Ciencias Políticas y designado (a) mediante documento: : RESOLUCIÓN N° 746-2023-DFD-UDH DE FECHA 10 de Julio de 2023 del (los) estudiante (s), **JEFFERSON CHRISTYAN CARDENAS PEREZ**, de la investigación titulada, **“LA LEGISLACION INMOVILIARIA Y SU RELACION CON EL CRECIMIENTO Y DESARROLLO DEL MERCADO INMOVILIARIO TINGO MARIA, 2020”**

Puedo constar que post sustentacion la misma tiene un índice de similitud del 23% verificable en el reporte del análisis de originalidad mediante el Software Antiplagio Turnitin.

Por lo que concluyo que cada uno de las coincidencias detectadas no constituyen plagio y cumple con todas las normas de la Universidad de Huánuco.

Se expide la presente, a solicitud del interesado para los fines que estime conveniente.

Huánuco, 24 de octubre de 2023.



Mg PEÑA BERNAL, ALBERTO
DNI N° 22417435
Código Orcid N°0000-0001-5253-245

INFORME_FINAL-PARA POST SUSTENTACION CARDENAS

INFORME DE ORIGINALIDAD

23%

INDICE DE SIMILITUD

12%

FUENTES DE INTERNET

1%

PUBLICACIONES

23%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1

Submitted to Universidad de Huanuco

Trabajo del estudiante

23%


Excluir citas

Activo

Excluir coincidencias > 15 words

Excluir bibliografía

Activo


Mg. PEÑA BERNAL, ALBERTO
DNI N° 22417435
Código Orcid N° 0000-0001-5253-245

DEDICATORIA

Quiero dedicar este trabajo en primer lugar a Dios por ser el autor de todo lo que he venido logrando en mi vida, por cuidarme y bendecirme en todo momento; también quiero dedicar a mis padres por haberme dado todo el apoyo incondicional para seguir con mis sueños.

AGRADECIMIENTO

Quiero agradecer a mi alma mater la prestigiosa Universidad de Huánuco y en especial a la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas que, durante todos estos años me ha brindado una educación de excelencia para llegar a ser una gran profesional de éxito. A mi asesor el Mtro. Henry Soto Pérez, por brindarme su apoyo y orientación en la realización de la presente tesis y cumplir con los estándares de exigencia de la universidad. Finalmente quiero agradecer a los profesionales por haber contribuido la información y desarrollar la presente investigación.

ÍNDICE

DEDICATORIA	II
AGRADECIMIENTO	III
ÍNDICE.....	IV
ÍNDICE DE TABLAS.....	VII
ÍNDICE DE FIGURAS.....	IX
RESUMEN.....	XI
ABSTRACT.....	XII
INTRODUCCIÓN.....	XIII
CAPÍTULO I.....	15
PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	15
1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA.....	15
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	17
1.2.1. PROBLEMA GENERAL.....	17
1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS.....	17
1.3. OBJETIVO GENERAL.....	17
1.3.1. OBJETIVO GENERAL.....	17
1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	17
1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	18
1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN.....	18
1.6. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN.....	19
CAPÍTULO II.....	20
MARCO TEÓRICO.....	20
2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN.....	20
2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES.....	20
2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES.....	23
2.1.3. ANTECEDENTES LOCALES.....	27
2.2. BASES TEÓRICAS.....	30
2.2.1. LEGISLACIÓN INMOBILIARIA.....	30
2.2.2. CRECIMIENTO Y DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO.....	36
2.2.3. FACTORES PSICOLÓGICOS EN EL DESARROLLO DE UNA BURBUJA INMOBILIARIA.....	37

2.2.4. ETAPAS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA	38
2.2.5. CARACTERÍSTICAS	40
2.2.6. CRECIMIENTO Y DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO	42
2.3. DEFINICIONES CONCEPTUALES.....	56
2.4. HIPÓTESIS	57
2.4.1. HIPÓTESIS GENERAL.....	57
2.4.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS	57
2.5. VARIABLES	58
2.5.1. VARIABLE INDEPENDIENTE	58
2.5.2. VARIABLE DEPENDIENTE	58
2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES	58
CAPÍTULO III	59
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	59
3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN	59
3.1.1. ENFOQUE	59
3.1.2. ALCANCE O NIVEL.....	59
3.1.3. DISEÑO	59
3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA	60
3.2.1. POBLACIÓN.....	60
3.2.2. MUESTRA	60
3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS ...	61
3.4. TÉCNICAS PARA EL PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN	61
CAPÍTULO IV.....	62
RESULTADOS.....	62
4.1. PROCESAMIENTO DE DATOS	62
CAPÍTULO V.....	93
DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	93
5.1. CONTRASTACIÓN DE LOS RESULTADOS DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN.....	93
5.1.1. CON LA HIPÓTESIS GENERAL	93
5.1.2. CON LA HIPÓTESIS ESPECIFICA 1	94
5.1.3. CON LA HIPÓTESIS ESPECIFICA 2	95

5.1.4. CON LA HIPÓTESIS ESPECIFICA 3	95
5.1.5. CON LA HIPÓTESIS ESPECIFICA 4	96
CONCLUSIONES	98
RECOMENDACIONES.....	99
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	100
ANEXOS.....	121

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Legislación inmobiliaria	33
Tabla 2 Ley N°27157	34
Tabla 3 Ley N°29080	35
Tabla 4 Decreto Supremo N°010-2016-Vivienda.....	36
Tabla 5 Operacionalización de las variables.....	58
Tabla 6 Técnicas e instrumento	61
Tabla 7 Se ejerce una economía social del mercado de acuerdo al Régimen económico: artículo 58.....	62
Tabla 8 Se estimula la creación de riqueza y garantiza la libertad del trabajo, comercio e industria de acuerdo al Régimen económico: 59.....	63
Tabla 9 El estado reconoce el populismo económico de acuerdo al Régimen económico: artículo 60.....	64
Tabla 10 La inversión nacional y extranjera se sujetan a las mismas condiciones de acuerdo al Régimen económico: artículo 63	65
Tabla 11 El usuario tiene noción de sus derechos reales de acuerdo al artículo 881 del CC	66
Tabla 12 El usuario conoce lo referente a bienes inmuebles de acuerdo al artículo 885	67
Tabla 13 El usuario conoce lo contemplado de la compraventa de acuerdo al artículo 1529.....	68
Tabla 14 Los compradores adquieren un bien inmobiliario con el fin de crear un agente inmobiliario de acuerdo al Decreto Supremo N°010-2016 vivienda y el Reglamento de la ley N°29080, ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda.....	69
Tabla 15 Es aplicable la Ley N°29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a nivel nacional	70
Tabla 16 Cuántos agentes inmobiliarios realizan contrato de intermediación de acuerdo al Decreto Supremo N°019-2019-Vivienda	71
Tabla 17 Existe compra venta de inmueble a diario	72
Tabla 18 Existen motivos económicos para la venta de su inmueble	73
Tabla 19 Existen motivos de salud para la venta de su inmueble.....	74

Tabla 20 Existen motivos de viaje para la venta de su inmueble.....	75
Tabla 21 Cuentan con título de propiedad todos los inmuebles en venta....	76
Tabla 22 El inmueble en venta cuenta con servicios básicos	77
Tabla 23 Los inmuebles cuentan con los trámites tributarios de acuerdo a la Ley	78
Tabla 24 Los inmuebles vendidos cuentan con algún gravamen	79
Tabla 25 Existen inmuebles vendidos con litigio.....	80
Tabla 26 Todas las propiedades son saneadas antes de la compra-venta .	81
Tabla 27 Existen propiedades en proceso de saneamiento físico legal vendidos	82
Tabla 28 Existen propiedades en procesos de independización pendientes para la compra venta	83
Tabla 29 Existe un plazo legal para un proceso de independización.....	84
Tabla 30 Se puede titular un inmueble en litigio	85
Tabla 31 Se exige la estabilidad laboral del solicitante crediticio.....	86
Tabla 32 La edad es un factor primordial para el crédito hipotecario.....	87
Tabla 33 Los ingresos mensuales determinan el crédito hipotecario.....	88
Tabla 34 Se exige el Historial de pagos.....	89
Tabla 35 Se exige historial de crédito	90
Tabla 36 Se revisa la Experiencia con otros tipos de préstamos.....	91
Tabla 37 Se revisa las deudas actuales	92

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Se ejerce una economía social del mercado de acuerdo al Régimen económico: artículo 58.....	62
Figura 3 Se estimula la creación de riqueza y garantiza la libertad del trabajo, comercio e industria de acuerdo al Régimen económico: 59.....	63
Figura 4 Se estimula la creación de riqueza y garantiza la libertad del trabajo, comercio e industria de acuerdo al Régimen económico: 59.....	64
Figura 5 La inversión nacional y extranjera se sujetan a las mismas condiciones de acuerdo al Régimen económico: artículo 63	65
Figura 6 El usuario tiene noción de sus derechos reales de acuerdo al artículo 881 del CC	66
Figura 7 El usuario conoce lo referente a bienes inmuebles de acuerdo al artículo 885	67
Figura 8 El usuario conoce lo contemplado de la compraventa de acuerdo al artículo 1529	68
Figura 9 Los compradores adquieren un bien inmobiliario con el fin de crear un agente inmobiliario de acuerdo al Decreto Supremo N°010-2016 vivienda y el Reglamento de la ley N°29080, ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda.....	69
Figura 10 Es aplicable la Ley N°29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a nivel nacional	70
Figura 11 Cuántos agentes inmobiliarios realizan contrato de intermediación de acuerdo al Decreto Supremo N°019-2019-Vivienda	71
Figura 12 Existe compra venta de inmueble a diario	72
Figura 13 Existen motivos económicos para la venta de su inmueble.....	73
Figura 14 Existen motivos de salud para la venta de su inmueble	74
Figura 15 Existen motivos de viaje para la venta de su inmueble.....	75
Figura 16 Cuentan con título de propiedad todos los inmuebles en venta...	76
Figura 17 El inmueble en venta cuenta con servicios básicos	77
Figura 18 Los inmuebles cuentan con los trámites tributarios de acuerdo a la Ley	78
Figura 19 Los inmuebles vendidos cuentan con algún gravamen	79

Figura 20 Existen inmuebles vendidos con litigio.....	80
Figura 21 Todas las propiedades son saneadas antes de la compra-venta	81
Figura 22 Existen propiedades en proceso de saneamiento físico legal vendidos	82
Figura 23 Existen propiedades en procesos de independización pendientes para la compra venta	83
Figura 24 Existe un plazo legal para un proceso de independización	84
Figura 25 Se puede titular un inmueble en litigio	85
Figura 26 Se exige la estabilidad laboral del solicitante crediticio.....	86
Figura 27 La edad es un factor primordial para el crédito hipotecario	87
Figura 28 Los ingresos mensuales determinan el crédito hipotecario	88
Figura 29 Se exige el Historial de pagos	89
Figura 30 Se exige historial de crédito.....	90
Figura 31 Se revisa la Experiencia con otros tipos de préstamos.....	91
Figura 32 Se revisa las deudas actuales	92

RESUMEN

El título de la presente investigación es “la legislación inmobiliaria y su relación con el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario Tingo María, 2020”; el cual tuvo como objetivo principal determinar la relación entre la legislación inmobiliaria y el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario, Tingo María-2020.

En este trabajo se realizó una investigación de tipo aplicado, con un enfoque mixto, es decir cuantitativo y cualitativo, de un nivel de investigación descriptiva-explicativa y tuvo un diseño correlacional y no experimental, teniendo como muestra 3 expertos de la misma.

Se concluye que la legislación inmobiliaria tiene una relación significativa entre el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario, pero es moderadamente insuficiente, pero responde a los problemas sociales, desarrollando disposiciones y proyectos de crecimiento para regular el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario en Tingo María, 2020

Palabras clave: desarrollo, inmobiliario, proyectos mercado inmobiliario, problemas sociales, evaluación financiera.

ABSTRACT

The title of the present investigation is "real estate legislation and its relationship with the growth and development of the real estate market Tingo Mara, 2020"; which had as its main objective to determine the relationship between real estate legislation and the growth and development of the real estate market, Tingo María-2020.

In this work, an applied type of research was carried out, with a mixed approach, that is, quantitative and qualitative, of a descriptive-explanatory research level and had a correlational and non-experimental design, having 3 experts of the same as a sample.

It is concluded that the real estate legislation has a significant relationship between the growth and development of the real estate market, but it is moderately insufficient, but it responds to social problems, developing provisions and growth projects to regulate the growth and development of the real estate market in Tingo María, 2020

Keywords: development, real estate, real estate market projects, social problems, financial evaluation.

INTRODUCCIÓN

Es innegable que la crisis sanitaria por el COVID 19 ha afectado de manera significativa al Perú, pero desde mediados del 2020 hasta el primer trimestre del 2021 el sector inmobiliario se ha ido recuperando de manera progresiva. Según el diario “Gestión” refiere que el crédito hipotecario ha pasado de 7.86% en enero del 2020 a 5.90% en junio del 2021 lo que significa que el costo del endeudamiento para adquirir una vivienda se ha reducido, lo cual es un incentivo para una mayor solicitud de préstamos hipotecarios; sin embargo, la incertidumbre política ha desacelerado y ha jugado en contra de la recuperación del sector inmobiliario. Es por ello que en esta investigación hemos desarrollado el tema: “La legislación inmobiliaria y su relación con el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario tingo maría, 2020”. A continuación, nos referiremos al resumen de los capítulos de la presente investigación.

En el capítulo I se desarrolló el problema de investigación, teniendo en cuenta la formulación del problema y los medios para darle una solución, para ello hemos establecido objetivos de lo principal a específicos de acuerdo a los problemas; detallando la justificación del por qué es importante; también nos hemos referido a su viabilidad y describimos las limitaciones que se encontró.

En el capítulo II hemos desarrollado el marco teórico, en primer lugar, recabamos los antecedentes en sus tres niveles: a nivel nacional, a nivel internacional y a nivel local; luego detallamos las bases teóricas de la investigación, luego se plantearon las hipótesis, se determinó las variables y se realizó la operacionalización de variables para conocer sus dimensiones.

En el capítulo III se describió la metodología de la investigación, determinando el tipo de investigación que se va realizar, la población a estudiar y se seleccionó la muestra a analizar; también se determinó la técnica e instrumento para la recolección de datos, y se procedió a determinar la técnica para el procesamiento y análisis de la información obtenida. En el capítulo IV se procesó los datos de las carpetas fiscales a

través de la técnica de análisis documental y analizamos e interpretamos los resultados obtenidos. En el capítulo V discutimos los resultados obtenidos contrastando con las hipótesis planteadas en la investigación. Finalmente establecimos las conclusiones obtenidas en la presente investigación y planteamos las recomendaciones del caso.

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

A todas luces la inversión en bienes raíces es una de las actividades más atractivas, estables y duraderas para los empresarios e inversionistas en nuestro país; por lo tanto, de esta manera siembran futuro a través del sistema inmobiliario; siendo esta un activo tangible y de mayor preferencia, debido a que han generado mejores ingresos y patrimonios. El rubro inmobiliario es un motor de la economía peruana, debido a que genera todo un movimiento económico a nivel notarial, registral y hasta judicial. Y en estos últimos tiempos ha ido en auge; como producto de ella se realizan transacciones de miles y miles que van desde el arrendamiento hasta la venta de bienes inmuebles

El derecho inmobiliario dentro de su marco normativo, tiene protección constitucional, luego en el Código Civil, en la jurisprudencia nacional y otras normas complementarias. Por lo tanto, en este tipo de normativas se configura todo lo referente a los derechos de propiedad; desde el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión y hasta la extinción. Si algo que tenemos que saludar como ciudadano peruano es el crecimiento e incremento de la inversión en actividad inmobiliaria; y esto es un indicador que la economía es mejorando; debido a que está ligado a la industria de la construcción y esta mueve grandes sumas de dinero esto demuestra que la economía

Tal como se demuestra a través de una encuesta realizada por IPSOS Perú señala que los inmuebles son el tipo de activo preferido por los inversionistas locales, el 52% de los inversionistas mantiene sus inversiones inmobiliarias, incluso por encima del 50% de los que ahorran en cuentas bancarias o el 36% que invierte en Fondos Mutuos. Más aun los que cuentan con mayor capital disponible, alcanzando niveles sorprendentes, dado que el 71% de los inversionistas que disponen \$200,000 a \$700,000 dólares mantienen una inversión en bienes raíces. Además, los encuestados se

sienten muy satisfechos con la rentabilidad de sus inversiones inmobiliarias. El 53% declara estar satisfecho o muy satisfecho con su rentabilidad, contra solo el 20% de instrumentos financieros y apenas el 12% en ahorros.

Cada vez hay más alternativas de inversión inmobiliaria. Hacia finales de agosto 2015 el poder ejecutivo promulgó el Decreto Legislativo N°1188, que otorga incentivos fiscales para promover los fondos de inversión en bienes inmobiliarios. Este nuevo decreto permite tener acceso a la Bolsa de Valores de Lima. A la espera que este decreto atraviese por su etapa de maduración, hoy es posible tomar posición sobre el mercado inmobiliario a través de tres vehículos: La inversión directa, el financiamiento y la inversión en fondos inmobiliarios.

Según Luis Cortés Gálvez Alumno de la SOCIEDAD PERUANA DE BIENES RAÍCES. Se pregunta: ¿Por qué invertir en Fibras es mejor que comprar un inmueble para alquilarlo? Alrededor del 90% de los millonarios pone al negocio de bienes raíces como un contribuyente importante de su patrimonio. Y es que las principales ventajas de invertir en bienes raíces son: un alto ingreso corriente, apreciación a largo plazo, protección contra y la inflación. En el marco del contexto actual, en la cual el fenómeno de la pandemia del COVID-19 es uno de los más grandes problemas en los que se ha visto encrucijada la sociedad en su conjunto. Donde se presentan una crisis sanitaria, humanitaria hasta una crisis económica que afecta en gran medida a la economía global. La vertiginosa expansión del virus ha llevado a los países a tener que decidir y tomar acciones radicales para poder disminuir la cantidad de casos y evitar que los sistemas de salud colapsen.

Este fenómeno ha afectado también al mercado inmobiliario. Al no poder seguir adelante con sus proyectos en construcción, o que el público pueda visitar sus inmuebles. Esto también generó el cierre de notarías y diferentes servicios gubernamentales indispensables para concretar transacciones. A esto hay que sumarle la menor capacidad adquisitiva de los posibles compradores, el cambio en sus prioridades de gasto, y la contracción de mercados de créditos en general como el hipotecario, gracias al incremento del riesgo crediticio de las personas. Finalmente, los

resultados de la presente investigación nos permitirán plantear y proponer medidas de solución para evitar este fenómeno en estudio.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1. PROBLEMA GENERAL

¿Cuál es la relación entre la legislación inmobiliaria y el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario en el Perú?

1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS

PE₁: ¿Existe legislación inmobiliaria suficiente que regule el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario en el Perú, es decir desde la ley constitucional, civil y otras disposiciones complementarias?

PE₂. ¿La legislación inmobiliaria responde a los problemas sociales en el escenario actual en el Perú?

PE₃. ¿Existen disposiciones y proyectos de crecimiento y desarrollo inmobiliario en la municipalidad provincial de Leoncio Prado?

PE₄. ¿Cuál es la realidad del mercado de bienes, evaluación financiera, crédito hipotecario y el índice de empleo a causa del crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario?

1.3. OBJETIVO GENERAL

1.3.1. OBJETIVO GENERAL

Determinar la relación entre la legislación inmobiliaria y el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario, Tingo María – 2020.

1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

OE₁. Determinar si existe legislación inmobiliaria suficiente que regule el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario en el Perú,

es decir desde la ley constitucional, civil y otras disposiciones complementarias.

- OE₂.** Analizar si la legislación inmobiliaria responde a los problemas sociales en el escenario actual en el Perú.
- OE₃.** Determinar si existen disposiciones y proyectos de crecimiento y desarrollo inmobiliario en la municipalidad provincial de Leoncio Prado.
- OE₄.** Evaluar el estado actual del mercado de bienes, evaluación financiera, crédito hipotecario y el índice de empleo a causa del crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

El presente trabajo de investigación tuvo como tema de estudio la legislación inmobiliaria y su relación con el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario en Tingo María, por lo tanto, el estudio se justificó, debido a que este fenómeno se ha ido incrementando en estos últimos tiempos. Asimismo, nos motiva realizar el presente estudio porque existen indicios de que la legislación inmobiliaria en el Perú ya no responde al crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario; y aún más si el mercado inmobiliario realiza grandes movimientos y transacciones financieras en el campo económico; y en mucho de los casos la ley no satisface en su control.

De ahí revierte su importancia y trascendencia de la presente investigación, una vez contrastado la influencia de las variables de estudio, será un referente para que las autoridades, específicamente el sistema registral, notarial y las municipalidades, reformulen y replanteen mecanismos para evitar la vulneración de los derechos de los propietarios al realizar negocios.

1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN

El tema que se ha propuesto, es de alcance nacional debido a que es de público conocimiento que el sistema inmobiliario es un fenómeno que se ha

acrecentado en estos últimos tiempos, convirtiéndose a tal que una de las actividades más rentables en la economía de las empresas e inversionistas privados; y al parecer la normatividad peruana no está a la altura de este problema; por lo tanto no solo ocurre en Tingo María; sino en todo el país; sin embargo por motivos económicos solo nos limitaremos en esta ciudad.

1.6. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN

El presente trabajo de investigación fue viable porque se contó con los recursos: humanos, materiales y económicos, debido a que la problemática objeto de estudio se encuentra a nuestro alcance.

En cuanto a los recursos humanos, se concretó con el apoyo de un asesor externo que permitirá desarrollar metodológicamente el presente trabajo de investigación, en forma sistemática y ordenada. En cuanto a los recursos financieros y materiales el estudio es viable económicamente y materialmente puesto que será asumido en su totalidad por el investigador, debido a que no está financiada por ninguna institución pública ni privada.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

Luego de haber indagado los trabajos de investigación existentes, se han encontrado algunos trabajos que tienen cierta relación con el trabajo de investigación que se pretende realizar, a continuación, menciono los siguientes:

2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES

Jaume (2015), en su tesis titulado: “Análisis e inversión en el mercado inmobiliario desde una perspectiva conductual”, para optar el Grado de Doctor en la Universidad Politécnica de Catalunya, cuyo objetivo principal es que pretende aplicar las teorías de la escuela conductual a los análisis y modelos de toma de decisiones de inversión en el sector inmobiliario para mejorar la rentabilidad de la cartera de un inversor.

Llegando a las siguientes conclusiones:

En base al análisis realizado sobre las primeras SOCIMI constituidas, éstas han presentado resultados significativamente eficientes para sus accionistas teniendo en cuenta que, entre otros, el objetivo principal de éstos corresponde a la obtención de liquidez a través de activos inmobiliarios. En el caso de Promorent y Entrecampos, la constitución de una SOCIMI ha resultado ser más eficiente para la capitalización de los activos respecto el escenario de enajenación directa de activos. En consecuencia, convierte a dicho vehículo en una opción competitiva respecto a otras alternativas de capitalización de activos inmobiliarios.

La implantación de una estrategia corporativa es un factor clave para el éxito, puesto que la desaparición de un gran número de organizaciones del sector inmobiliario español en la crisis inmobiliaria

iniciada en 2007 se debe, en parte, a la falta de definición de una estrategia o, en su caso, a su falta de adaptación a la evolución del ciclo inmobiliario. Las compañías que actualmente operan en el mercado han sabido adaptarse a la nueva realidad pasando (i) de una estrategia de crecimiento a una estrategia de valor, (ii) de una estrategia de financiación a una estrategia de recursos propios o bajos Loan to Values, (iii) de desarrollar proyectos sin realizar pre-ventas a opcinar el desarrollo del proyecto al resultado de las pre-ventas, entre otros cambios.

Analizado, por un lado, las teorías de la escuela conductual y, por otro lado, el mercado inmobiliario, se concluye que la toma de decisiones se encuentra influenciada sistemáticamente por conductas irracionales y que la incorporación de variables conductuales y la adaptación de los modelos desarrollados por la escuela financiera moderna permiten mejorar el análisis e inversión en el mercado inmobiliario español; tal es el caso en el análisis de la liquidez y la cotización respecto el valor neto de los activos del vehículo de inversión inmobiliaria denominado SOCIMI.

Comentario: En el trabajo de investigación en comentario el autor sostiene que al aplicarse nuevas estrategias en el sistema inmobiliario están dando sus resultados más eficientes. Por todo lo anterior, las compañías deben estar atentas para identificar cambios en el ciclo inmobiliario y aplicar una estrategia rotacional o cambiante para adaptar sus estrategias a la nueva realidad económica.

Del Canto (2016), en su tesis titulada: “Los efectos de la modificación al Artículo 59 de la LGUC en el cerro Alvarado de Vitacura: ¿Los límites del mercado inmobiliario, o la negligencia en el rol planificador del Estado?”, cuyo objetivo principal tuvo Comprender cuál ha sido el efecto de la modificación al Artículo 59 de la LGUC en el cerro Alvarado, y analizar cómo se generan las principales ganancias y límites de los desarrolladores inmobiliarios con respecto a los demás

actores del caso de estudio. El autor llega a las siguientes conclusiones:

Que la ciudad es un territorio donde muchos buscan el poder, es el estado quien debe generar reglas y mecanismos para cristalizar los intereses y que es el juez según la Constitución de la República, debe velar por el bien común, pero es difícil sostener la idea del Estado como un actor “neutro” que desarrolla políticas solamente a partir de bien común. Como se demostró en esta investigación, el Estado también puede actuar como un recipiente de intereses que atenten contra el bien común, por ejemplo, coartando la posibilidad de planificar la ciudad a través de los espacios públicos. De cualquier forma, la planificación urbana hoy en día, da cuenta que la alianza de solamente los actores públicos (local y central) no aseguran completamente el éxito de una determinada política, principalmente por temas de recursos y coordinación. En este escenario, la necesidad de la inversión privada aparece como un aspecto clave para concretar proyectos y políticas. La realidad urbana no se configura simplemente a partir de lo que es observable empíricamente. Es decir, no porque actualmente no existan metros cuadrados construidos en los terrenos analizados, gracias a la desafectación de las zonas con declaratorias de utilidad pública, es factible afirmar que no ha existido ningún efecto de la modificación a dichas declaratorias. Por más que la ley 19.939 generó una ventana para el ingreso proyectos de vivienda de gran envergadura, en zonas del cerro Alvarado anteriormente declaradas de utilidad pública; no ha sido suficiente para consolidar todos los proyectos comprometidos.

Lantigua, C. y Díaz, Y. (2018), en su tesis titulado: “*Análisis del desarrollo del mercado hipotecario dominicano basado en la ley 189-11*”, cuyo objetivo principal tuvo: “Analizar el desarrollo del mercado hipotecario dominicano basado en la ley 189-11”. El autor concluye que el sector hipotecario dominicano es una parte importante de la economía en la República Dominicana, influye en empleos, inversión de capitales y es parte fundamental para las soluciones habitacionales

que requiriere la población dominicana. La principal tarea del sector es crear esquemas que desarrollen y profundicen herramientas de financiamiento a largo plazo que permitan ampliar las opciones hipotecarias para que los demandantes puedan adquirir viviendas. El desarrollo del mercado hipotecario no es blindado y se expone a varios riesgos, los mismos están relacionados directamente con sus operaciones y el manejo de sus recursos, una mala implementación de mecanismos para mitigar el riesgo puede ser fatal para el funcionamiento de las entidades que se desarrollan en este sector. (Doctoral dissertation, Santo Domingo: Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña).

2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES

Milla (2016), en su tesis titulado: *“El origen y consecuencias de la burbuja inmobiliaria en el Perú 2015”*, para optar el Grado de Economista, en la Universidad Católica Sedes Sapientiae, cuyo objetivo general fue determinar la existencia de burbuja inmobiliaria en el Perú, y el grado de irracionalidad que represente en el mercado inmobiliario.

Llegando a las siguientes conclusiones:

El presente estudio se basó en la irracionalidad del mercado como factor psicológico que infla un valor comercial. En el mercado inmobiliario se encontró por observación dos puntos generales: el comportamiento del precio de vivienda, y la concentración de la oferta al 5% de la demanda. En cuanto al precio, este se ha estabilizado en los últimos años, y pasó lo mismo con la oferta de inmuebles concentrados en pocos distritos. La estabilidad del stock y el precio de vivienda se ha generado por el mismo mercado, al encontrar una sobreoferta que exige al inversionista a detenerse, mientras recupera lo ya invertido; se estaba acostumbrado a construir y vender a un plazo que se fue extendiendo. La oferta y demanda ahora se están trasladando a otros distritos que no son los tops cinco, y la demanda

fuera de Lima también; las empresas inmobiliarias ya han declarado su interés en expandirse tanto en la capital como en provincias. Lo que significa que también buscarán satisfacer la demanda de los sectores más bajos.

El crédito hipotecario en el Perú tuvo un comportamiento creciente al punto de superar, al año 2015, en 10 veces su valor en balanza del año 2001. El mismo comportamiento tuvo el número de deudores por hipoteca al crecer, entre el 2001 y 2015, más de siete veces. Se esperaba que el crecimiento de deudores aumente también la tasa de morosidad del crédito hipotecario en la banca múltiple. El comportamiento de la morosidad de dicho crédito fue contrario a lo esperado; disminuyó hasta el año 2008, para mantenerse estable hasta el año 2013, y crecer con una baja aceleración en comparación con años anteriores. Esta información descarta, hasta el mes de julio del año 2015, la idea de un problema de sobreendeudamiento que origine problemas en los 103 deudores para cumplir sus obligaciones.

Comentario: En la investigación en comentario, el autor sostiene que no es posible la formación de una burbuja inmobiliaria en un grupo de distritos de una ciudad, porque la oferta y demanda se extenderán a los demás distritos, así como fuera de la ciudad. Y el mercado inmobiliario buscará adecuarse al demandante, en este caso, de menores recursos. Cabe resaltar que no se puede precisar el alcance a la demanda, y el tiempo que tomará.

Velásquez (2016), en su tesis titulada: “Promoviendo el desarrollo del mercado inmobiliario a través del uso del fideicomiso”, para optar el grado de magister en derecho bancario y financiero con mención en regulación bancaria en la Pontificia Universidad Católica del Perú, el autor refiere que la finalidad del trabajo de investigación es demostrar que el uso de Fideicomisos Inmobiliarios promueve el desarrollo de un mercado inmobiliario de viviendas que proporciona mecanismos que aseguran el éxito del desarrollo y culminación de proyectos inmobiliarios. El autor concluye su investigación diciendo que en el

mercado inmobiliario existen familias que requieren de una vivienda, por lo que la demanda de viviendas, si bien se puede ver disminuida por periodos, siempre estará presente, considerando que en la mayoría de los casos las familias adquirirán la vivienda en planos, siempre asumirán el riesgo de construcción de su vivienda en la medida que pagan el total del precio desde un inicio. Los institutos jurídicos utilizados a la fecha para la implementación de proyectos inmobiliarios no resuelven ni mitigan los problemas y riesgos presentes en la ejecución de proyectos inmobiliarios y no han generado la seguridad jurídica en las transacciones en el mercado inmobiliario. Sin embargo, el Fideicomiso Inmobiliario se ha establecido como la institución jurídica que mejor reduce los riesgos asociados a los proyectos inmobiliarios, sin perjuicio de la necesidad de ser ajustado para evitar situaciones de inequidad, para lo cual la propuesta planteada en la presente tesis representa una interesante alternativa que se verá fortificada si se estableciera como obligatoria para todos los fideicomisos inmobiliarios.

Montejos (2015), en su tesis titulado: “*Desarrollo inmobiliario de viviendas y el estudio de viabilidad económica de una vivienda multifamiliar en un distrito de Lima Metropolitana*”, para optar el título de Ingeniero Civil, en la Pontificia Universidad Católica del Perú; el autor concluye que Lima Metropolitana se encuentra en un entorno económico en desaceleración y un entorno social cambiante el cual puede ser aprovechado con una mayor inversión. La ciudad ha presentado una disminución del crecimiento del Producto Bruto Interno (PBI) consecuencia de una caída de la oferta exportable de los minerales metálicos, disminución del precio de los metales, inflación y devaluación en los últimos 12 meses producto de la continua alza del dólar, generando un incremento en los precios de alimentos, combustibles y electricidad, disminución de la inversión del sector privado, aumento del índice de morosidad de la banca privada, entre otras cosas. En el aspecto social, la población crece a un menor ritmo, con una menor tasa de mortalidad generando que la población de adulto mayor aumente y de menor edad, disminuya. A nivel

socioeconómico, la población ha ido mejorando, pero aún se encuentra en un nivel medio/bajo con una tendencia a que la clase A, B y C aumente y la clase D y E disminuya. A pesar de esto, hay un sector de la población que se encuentra sin puesto de trabajo. A pesar de las políticas públicas por parte del gobierno para brindar crédito a la población de bajos recursos que desee construir, ampliar o adquirir una vivienda económica, el desinterés en problemas de servicios públicos - agua, desagüe y transporte- está llevando a que zonas potenciales de desarrollo inmobiliario se vean afectados. La demanda potencial de compradores disminuye al bajar sus expectativas de compra o el proyecto inmobiliario se presenta como inviable económicamente. El Estado brinda créditos hipotecarios bajo programas como Mi vivienda, Techo Propio, Mi constructor, entre otros. En los últimos años ha incentivado con mayor énfasis estos programas, en caso del programa Techo Propio, ha aumentado de 688 créditos -el año 2003- a 45,164 créditos, el 2014. De la misma manera, los demás programas mencionados han tenido un crecimiento sustancial en los últimos años, además, las expectativas de promoción de viviendas para el año 2015 es de 90,000 unidades a través de Mi vivienda y Techo Propio. En conclusión, estos programas están siendo fuertemente incentivados por el Estado. Sin embargo, existen problemas de servicios públicos como agua, desagüe y transporte.

Díaz (2018). Determinación de los Beneficios del Decreto Legislativo 1177 para la Adquisición y Promoción de Vivienda de Arrendamiento en el Perú. Caso Distrito de Miraflores de la Ciudad de Arequipa, Perú 2018. Cuyo objetivo principal tuvo: “Determinar los beneficios del decreto legislativo 1177 para la adquisición y promoción de vivienda de arrendamiento en el Perú; a través del caso de estudio en el distrito de Miraflores en la ciudad de Arequipa; para así brindar una primera aproximación de la aplicación de este decreto, el autor concluye su investigación refiriendo que:

El DL1177 beneficiará a familias del distrito de Miraflores que no cuentan con vivienda propia, facilitando la adquisición de su vivienda

abonando cuotas mensuales por un tiempo determinado, otorgando la opción de compra o Leasing al término del contrato. Asimismo, reactivar la adquisición de viviendas, permitirá a las inmobiliarias reinsertar en el mercado su stock de viviendas en este distrito.

Nuestro sector inmobiliario al implementar los mecanismos de financiamiento de vivienda del DL1177, permitirá la inclusión financiera, la reducción del déficit habitacional y la fiscalización del mercado de arrendamiento actual.

Es necesario insertar más aprendizajes y nuevas alternativas de gestión del mercado de arrendamiento, de países que llevan más años de implementar esta legislación, como Chile y Colombia.

La vivienda de arrendamiento no es la preferida por el mercado a nivel mundial; sin embargo, muchas familias no pueden acceder a una vivienda propia formal. Por lo que promover y fiscalizar el mercado de arrendamiento, que brinde viviendas de calidad y accesibles, puede ayudar a satisfacer el déficit habitacional actual.

Desde la publicación del Decreto Legislativo Nro. 1177, se percibe un gran porcentaje de desconocimiento acerca de los beneficios de acceder a una vivienda de arrendamiento, con alguno de los mecanismos planteados. En el caso de los promotores estos alegan que existen ciertos vacíos en la norma, como el caso de administración de inmuebles, mantenimiento y pagos de conceptos judiciales. - Implementar un plan de negocio de promoción de viviendas de arrendamiento bajo el Decreto Legislativo Nro. 1177, por el sector privado (empresas constructoras e inmobiliarias), es un negocio rentable, con un retorno del 65% de la inversión.

2.1.3. ANTECEDENTES LOCALES

Esteban y Pérez, (2015), en su tesis titulado: "Importancia del mercado inmobiliario en el desarrollo urbano -Huánuco -2013", para optar el Título de Economista, en la Universidad Nacional Hermilio

Valdizán, cuyo objetivo general fue analizar y determinar los factores económicos, sociales y ambientales y su relación en el mercado inmobiliario de la ciudad de Huánuco -2013

Llegando a las siguientes conclusiones:

señalar que existe una burbuja cuando los precios de los activos se elevan a niveles inconsistentes con los fundamentos económicos de un mercado. Se asocia también a un comportamiento no racional de los agentes, que adquieren activos en función de un aumento del precio esperado a futuro y no en función del rendimiento corriente que ofrecen.

Estos últimos años, Huánuco vive un boom inmobiliario, a tal punto que el sector construcción está formando parte del crecimiento de la economía huanuqueña. Sin embargo, uno de los problemas que atraviesa es el incremento en los precios de las propiedades.

Comentario: En el trabajo de investigación en comentario, el autor sostiene y concluye en su investigación que en la ciudad de Huánuco el fenómeno inmobiliario es un boom; esto quiere decir que va en auge y tiene un fuerte impacto en el crecimiento económico de las empresas, pero también genera trabajo para la mano obrera.

Maldonado (2017), en su tesis titulada: “Determinación del impacto económico del ruido en el precio de las viviendas en la ciudad de Tingo María”, cuyo objetivo principal es: “Determinar el impacto económico del ruido en el precio de las viviendas en la ciudad de Tingo María”; el autor concluye:

Se determinó el valor de mercado de las viviendas en los diferentes sectores de la ciudad de Tingo María. Un 86% de las viviendas tienen un precio que va desde 30,000 hasta 74,000 mil nuevos soles, mientras que un 11.60% de las viviendas tienen un precio que va desde 74,000 hasta 118,000 mil nuevos soles. La menor proporción de viviendas tienen un precio considerablemente alto solo el

1.60% tiene un precio que va desde 118,000 hasta 162,000 mil nuevos soles y por último los valores de mercado que van 162,000 hasta 206,000 mil nuevos soles y desde 206,000 hasta 250,000 corresponden tan solo 0.40% de las viviendas respectivamente. El impacto del tamaño de las viviendas en la ciudad de Tingo María es positivo puesto que ante un aumento en el área total en 1% se incrementa en un 0.37% el precio de la vivienda. Se determinó que el impacto de las características de las viviendas en la ciudad de Tingo María es positivo puesto que, ante un cambio de material varía en el precio de la vivienda, si el material era de madera y se cambia a material noble, incrementa el precio de la vivienda en un 17.01% adicionando el precio del material, y si una vía es asfaltada, se incrementa en 14.24% precio de la vivienda.

Chávez (2016), en su tesis titulada: "Rentabilidad económica y políticas de estado en las micro empresas inmobiliarias-Lima 2015". Cuyo objetivo de la investigación es: "Analizar y Explicar la Rentabilidad Económica de las Micros y Pequeñas Empresas Inmobiliarias en la Ciudad de Lima, en función a las políticas del estado peruano". El autor concluye su investigación diciendo que:

Las Políticas de Estado en el Perú, tienen su punto de partida en la Recaudación Tributaria, tal como manifiesta el 29% de Empresarios, mas no en el fortalecimiento de sus empresas privadas.

Las Leyes respecto de las Políticas de Estado en el área de vivienda y construcción, están orientadas a la captación de mayores contribuyentes a la SUNAT.

Las Políticas de Estado están expresadas en Leyes de fomento a la inversión de Empresa Grandes, a quienes les ofrecen exoneración tributaria por vender bienes inmuebles a 35 UIT o menos; proyectos en los cuales las MyPEs no pueden participar.

En el área Inmobiliaria, Las MyPEs que participan en la construcción de edificios completos en zonas residenciales, tienen mayores exigencias por tratarse de un público más exigente.

En el Perú son pocas las Empresas consultoras que conocen temas inmobiliarios a nivel Legal y Contable, con costos consecuentes muy altos.

2.2. BASES TEÓRICAS

2.2.1. LEGISLACIÓN INMOBILIARIA

2.2.1.1. ORIGEN DE LEGISLACIÓN INMOBILIARIA

Adquirir inmuebles podría ser una de las inversiones más antiguas de la humanidad, por ello nos remontamos a lo más recóndito de la historia para comprender mejor este fenómeno inmobiliario (Borja, s.f.).

El sentido de propiedad es casi tan antiguo como la humanidad misma. Desde que el ser humano vivió en cavernas (que, por cierto, no todos lo hicieron, tan solo los que tuvieron la suerte de encontrar una sin habitar supo lo importante que era contar con un lugar propio y se dispuso a protegerlo de cualquier tipo de intruso al encontrarlo. Claro que, en un inicio, se estableció una limitante territorial conocida como “territorio de caza”, perteneciente a un grupo social determinado, en el que no accedía ningún grupo o individuo ajeno que quisiera aprovechar de los recursos disponibles, ya que éstos por lo general, no eran suficientes para sostener a más personas. Simple cuestión de supervivencia. Pero también hay que tener en cuenta que no todos los lugares dentro de la cueva eran iguales. Ya desde un principio hubo “lotes” mejores que otros y el jefe siempre estuvo en el más alto. En un futuro, a esa división se le llamaría urbanismo.

Con la aparición de la agricultura las cosas cambiaron. Los grupos humanos comenzaron a dejar atrás el nomadismo para asentarse de forma definitiva en algún lugar. La agricultura permitió el aumento poblacional al facilitar un mayor volumen de alimentos, pero también obligó al grupo a buscar mejores lugares donde desarrollar sus nuevos conocimientos. Así es como surgen las primeras ciudades, por lo general situadas a la orilla de algún río, pues éstos, además de proporcionar abundante agua para los cultivos, permitieron desarrollar sistemas de riego, así como vías de transporte de alta velocidad, lo que también impulsó el desarrollo comercial (Borja, s.f.).

2.2.1.2. DOMINIO DE LA TIERRA

El dominio de un territorio adquirió un gran sentido de importancia, visto como símbolo de poder. En las primeras civilizaciones se empezó a regular la posesión de la tierra, convirtiéndose en la base de la estructura económica. Como ejemplo, se encuentra la ciudad de Sumeria, considerada como la cuna de la civilización urbana, donde la tierra fue acaparada, por lo menos de forma nominal, por el rey de la urbe, no solo como símbolo de su poder divino, sino también como medio de control.

Lo mismo ocurrió en el Egipto faraónico, donde si bien existían tierras de propiedad privada, la mayor parte de éstas pertenecían al monarca. Éste a su vez podía otorgarlas como recompensa a sus funcionarios y/o nobles, quienes estaban autorizados a heredarla a sus hijos mas no a venderla o dividirla, con el inconveniente añadido de que en cualquier momento el faraón se las podía quitar. Y para aumentar su poder, el soberano era dueño exclusivo de todas las piedras que servían para la construcción de los grandes templos y palacios, solo él podía regalarlas o venderlas.

De esa forma, existía un control casi absoluto de los bienes raíces en el Antiguo Egipto, con lo que el faraón se aseguraba de que ninguno de sus súbditos acumulaba demasiado poder para convertirse en un problema. Claro que no siempre lo lograron, pues hubo faraones débiles que perdieron el control de la situación (Borja, s.f.).

2.2.1.3. INCIPIENTE MERCADO INMOBILIARIO

Esta posesión les permitía saberse parte importante de las polis, logrando así que los ciudadanos tuvieran un mayor sentido de pertenencia y una cohesión social sólida, lo que no ocurría con los grandes imperios orientales. La fuerza de la ciudad radicaba en la lealtad de sus ciudadanos. Al ser poseedores de tierra, los helenos se sienten libres y están dispuestos a pelear por su libertad. Así es como lograron derrotar al poderoso Imperio Persa cuando éste decidió conquistarlos. Es aquí cuando surge, de acuerdo con todas las evidencias, lo que podríamos llamar un incipiente mercado inmobiliario.

Durante sus inicios Roma fue gobernada por reyes, pero una rebelión popular depuso al séptimo de ellos, Lucio Tarquino el Soberbio, e instauró la República. Si bien en un principio se trató de un gobierno de tipo aristocrático, lo cierto es que estuvo basado en la propiedad privada de la tierra. Ésta se convirtió en el elemento del poder ciudadano y por ello, el peor castigo que se le podía imponer a uno de ellos era la confiscación de sus bienes para después rematarlos en subasta pública.

Esto solo ocurría en casos de traición. Por cierto, será en esta misma ciudad donde aparezcan los primeros agentes inmobiliarios, encargados de la compra y la venta de bienes raíces entre los romanos ricos.

Con la caída de este grandioso Imperio del Mediterráneo, la situación de Europa cambió de forma drástica. Muchas ciudades

fueron abandonadas y las pequeñas propiedades privadas rurales cedieron el paso a los grandes latifundios feudales. Todo en aras de la seguridad, ya que existían tropas del señor feudal, las cuales custodiaban un castillo en el feudo y brindaban protección a los aldeanos de los alrededores. Desde luego, a cambio de eso, el noble se convierte en propietario de la mayoría de las tierras, lo que le otorgó un gran poder. El problema se agravó cuando estos mismos nobles y los altos dignatarios eclesiásticos se convierten también en dueños de la mayor parte de las fincas urbanas, lo que impidió en gran medida el desarrollo del mercado inmobiliario.

Los mercados inmobiliarios, tal como los conocemos en la actualidad, surgieron en Grecia y se perfeccionaron en Roma, como se mencionó anteriormente. Sin embargo, se puede asegurar que adquirieron su forma moderna (casas dedicadas exclusivamente a la compra y venta de inmuebles con agentes especializados en ello) hasta finales del siglo XVIII y principios del XIX, con todas sus ventajas y sus desventajas (Borja, s.f.).

En la actualidad, podemos decir que el mercado inmobiliario es uno de los principales motores de cualquier economía sana, pero como ocurre con todo, si no se le regula adecuadamente puede provocar más de un quebradero de cabeza.

Tabla 1

Legislación inmobiliaria

	Constitución Política del Perú	Del Régimen Económico
Artículo 58° “Economía social de Mercado”	La iniciativa privada es libre. Se ejerce en una economía social de mercado. Bajo este régimen, el Estado orienta el desarrollo del país, y actúa principalmente en las áreas de promoción de empleo, salud, educación, seguridad, servicios públicos e infraestructura	
Artículo 59° “Rol del Estado Económico”	El Estado estimula la creación de riqueza y garantiza la libertad del trabajo y la libertad de empresa, comercio e industria. El ejercicio de estas libertades no debe ser lesivo a la moral, ni a la salud, ni a la seguridad pública. El Estado brinda oportunidades de superación a los sectores que sufren cualquier desigualdad; en tal sentido, promueve las pequeñas empresas en todas sus modalidades	
Artículo 60° “El	El Estado reconoce el popularismo económico. La economía nacional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de	

popularismo Económico	propiedad y de empresa. Solo autorizado por ley expresa, El Estado puede realizar subsidiariamente actividad empresarial, directa o indirecta, por razón del alto interés público o de manifiesta conveniencia nacional.
Artículo 63° “Inversión Nacional y Extranjera”	La inversión nacional y la extranjera se sujetan a las mismas condiciones. La producción de bienes y servicios y el comercio exterior son libres. Si otro país o países adoptan medidas proteccionistas o discriminatorias que perjudiquen el interés nacional, el Estado puede, en defensa de éste, adoptar medidas análogas. En todo contrato del Estado y de las personas de derecho público con extranjeros domiciliados consta el sometimiento de éstos a las leyes y órganos jurisdiccionales de la República y su renuncia a toda reclamación diplomática. Pueden ser exceptuados de la jurisdicción nacional los contratos de carácter financiero. El Estado y las demás personas de derecho público pueden someter las controversias derivadas de relación contractual a tribunales constituidos en virtud de tratados en vigor. Pueden también someterlas a arbitraje nacional o internacional, en la forma en que lo disponga la ley (Constitucion Política del Perú de 1993, 2020).
Código Civil – Libro V Derechos Reales	
Artículo 881° de “Noción Derechos Reales”	Son derechos reales los regulados en este Libro y otras leyes
Artículo 885° “Bienes inmuebles”	<ol style="list-style-type: none"> 1. El suelo, el subsuelo y el sobresuelo. 2. El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales. 3. Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos. 4. Las naves y embarcaciones 5. Los diques y muelles. 6. derogado 7. Las concesiones para explotar servicios públicos. 8. Las concesiones mineras obtenidas por particulares. 9. Derogado 10. Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro. 11. Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad. (Código Civil , 2020).
Artículo 1529° Título “compraventa”	La transferencia inmobiliaria como la compraventa se rige por el artículo 1529 del Código Civil. I <i>“Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”</i> (Código Civil , 2020).

Tabla 2

Ley N°27157

Ley N°27157	Ley de Regulación de Edificación, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del Régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común
Artículo 1°	La presente Ley establece los procedimientos para el

Del objeto de la ley	saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva, así como el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.
Título III Artículo 37°	del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común De la definición Los edificios de departamentos; quintas; casas en copropiedad; centros y galerías comerciales o campos feriales; y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos, están sujetos al régimen al que se refiere el presente Título (Ley N° 27157, 2020).
DECRETO SUPREMO N°035-2006-VIVIENDA	Aprueban el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común
Artículo 126° Unidades inmobiliarias reguladas por este Reglamento	Las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, reguladas por el presente Reglamento, son: a) Edificios de departamentos de uso residencial, comercial, industrial o mixto. b) Quintas. c) Casas en copropiedad. d) Centros y galerías comerciales o campos feriales. e) Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes. (Decreto Supremo N° 035-2006- vivienda, 2006, pág. 20)

Tabla 3

Ley N°29080

Ley N°29080	Ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda Construcción Saneamiento (Ley N° 29080, 2007)	
Artículo 1°	Objeto de la ley	Es crear el Registro del agente inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y saneamiento. El Agente inmobiliario desarrolla el servicio de intermediación, destino a la adquisición, administración, arrendamiento, comercialización, asesoramiento, consultoría, transferencia, venta, cesión, uso, usufructo, permuta u otra operación inmobiliaria, a título oneroso, de inmuebles o sobre los derechos que recaigan en ellos.
	Para efectos de esta ley se entiendo por:	
Artículo 2°	Agente inmobiliario con Registro.	Persona natural o jurídica, formalmente reconocida por el Estado de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley, que realiza operaciones inmobiliarias a cambio de una contraprestación económica
	Bienes inmuebles	Son aquellos establecidos en el artículo 885° de Código Civil.
	Operaciones inmobiliarias de	Operaciones de intermediación, relacionadas con la compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, o

intermediación	de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización, asesoría y consultoría sobre los mismos
Oferta	Toda respuesta verbal o escrita, conocida por el destinatario, que tiene por finalidad la celebración de un contrato sobre un bien inmueble
Intermediado	Quien contrata con un agente inmobiliario con el objeto de realizar operaciones inmobiliarias.

Tabla 4

Decreto Supremo N°010-2016-Vivienda

Decreto Supremo N°010-2016-Vivienda	Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (D.S. N° 010-2016, 2016)	
Artículo 1°	Objeto de la ley	La presente norma tiene por objeto reglamentar la Ley N° 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en adelante la Ley.
Artículo 2°	Ámbito de aplicación	El presente Reglamento es de aplicación a nivel nacional y está dirigido a toda persona natural o jurídica que desarrolla el servicio de intermediación inmobiliaria, conforme a lo señalado en el artículo 1 de la Ley.
Artículo 3°	Para efectos de la aplicación de la Ley y del presente Reglamento, se entiende como:	
	Acreditación estatal	Reconocimiento de Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - VIVIENDA de la idoneidad del Agente Inmobiliario para desarrollar operaciones inmobiliarias de intermediación, a través de la inscripción en el Registro
	Contrato de Intermediación Inmobiliaria	Acto Jurídico celebrado entre el Agente Inmobiliario y el intermediado, mediante el cual se acuerda la operación inmobiliaria de intermediación.
	FIR:	Formulario que tiene carácter de declaración jurada.

2.2.2. CRECIMIENTO Y DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

2.2.2.1. DERECHO INMOBILIARIO

El Derecho inmobiliario se configura desde el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos sobre una propiedad. Asimismo, es el conjunto de normas y principios que van a regular las relaciones jurídicas y principios

que regulan las relaciones jurídicas que existen entre los sujetos y los bienes inmuebles (El Derecho Inmobiliario en el Perú, s.f.).

2.2.2.2. MERCADO INMOBILIARIO

Según Philip Kotler, mercado es un “Conjunto de compradores reales y potenciales de un producto.

Estos compradores comparten una necesidad o un deseo particular que se puede satisfacer mediante una relación de Conceptualmente el mercado inmobiliario se puede definir como el mercado de las operaciones inmobiliarias donde se proyecta, desarrolla, construye, promociona, avalúa, financia, administra, intermedia y comercializa bienes inmuebles, que contribuyen al desarrollo económico de la nación. Intercambio” (Kotler, 2014).

Existen dos tipos de mercado inmobiliario:

- El mercado inmobiliario construido; que es el mercado de la vivienda, sea esta nueva o usada; y
- El mercado inmobiliario no construido; que básicamente son los terrenos, dirigidos a los inversores o promotores inmobiliarios con la finalidad de construir proyectos inmobiliarios de bien futuro habitacionales, comerciales o simplemente dirigirlos para la industria.

2.2.3. FACTORES PSICOLÓGICOS EN EL DESARROLLO DE UNA BURBUJA INMOBILIARIA

Existen cuatro factores básicos psicológicos que influyen en los inversionistas ante una burbuja especulativa: (Doncel y Sainz, 2004)

- 1. Exceso de confianza en la evolución del mercado:** cuando los inversionistas esperan que sus expectativas sobre el mercado sean como estiman, por lo que pueden llegar a invertir más de sus capacidades.

2. **Optimismo:** los inversionistas comúnmente no cuentan con los sofisticados modelos utilizados por economistas y analistas, por lo que les queda creer en el futuro de sus inversiones de manera positiva.
3. **Representatividad del pensamiento:** debido a que los inversionistas no poseen los conocimientos o experiencias necesarias, basan sus decisiones en una inferencia obtenida con pocos datos y en base a un proceso de ensayo-error.
4. **Duración de las creencias:** las personas tienden a desconfiar de la nueva información, con lo que le dan una menor importancia en comparación con la información inicial con la que tomaron su decisión de inversión. Es por esto que una inversión puede perdurar pese a las advertencias sobre el mercado (pp. 7-8).

2.2.4. ETAPAS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Existen tres fases generales por las que atraviesa: preventa, construcción y entrega inmediata (Inmobiliaria Edifica, 2020).

1. **Preventa.** En esta primera etapa se analiza el proyecto inmobiliario, es decir, se determina el valor de la propiedad. Es probable que esta fase sea una de las más largas del proceso porque se deben planificar y considerar varios aspectos, como el diseño, planos, maquetas, permisos de construcción, etc. Una de las ventajas de comprar un departamento en preventa es que podrán adquirirlo a un menor precio. Asimismo, en esta parte del proceso se plantean y abordan todos los posibles problemas, de tal forma que puedan controlarse antes de empezar con la construcción.

Otro de los beneficios de comprar departamentos en preventa es que los precios son menores y el pago se puede realizar en cuotas.

2. **Construcción.** Una vez que se haya aprobado el proyecto, se inicia con la etapa de construcción. En otras palabras, se pone en

marcha el diseño del proyecto y se llevan a cabo las obras de edificación.

Si no se analizó el proyecto minuciosamente en la etapa inicial, es posible que surjan errores durante la construcción. No obstante, si se abordaron bien los posibles problemas, la construcción debe seguir en marcha de manera correcta.

Siempre existe la probabilidad de que algo malo suceda, incluso si la planificación fue correcta. Por eso, como parte del seguimiento, se debe cumplir con todas las normas, garantizar que todo vaya en orden y que se siga el cronograma. De esta manera, la construcción será sólida.

No importa si se planea construir un nuevo proyecto inmobiliario (por ejemplo, condominios) desde los cimientos o renovar una edificación existente, se debe realizar un seguimiento a todo el proceso. Este es un factor determinante para garantizar que el proyecto inmobiliario marche bien.

- 3. Entrega inmediata.** La etapa de entrega inmediata significa que la construcción ha concluido por completo. Los acabados finalizaron y ya no habrá mayores cambios en el terreno. A diferencia de la fase de preventa, los propietarios podrán mudarse inmediatamente y comenzar a disfrutar de los beneficios de su nuevo departamento.

Una vez que el proyecto de inversión inmobiliaria haya concluido, tanto los inversionistas como los compradores suelen adquirir las propiedades. Es importante resaltar que las personas suelen comprar y alquilar departamentos nuevos como parte de las propiedades multifamiliares.

Comprar un departamento de entrega inmediata tiene muchas ventajas. Una de ellas es que no se tiene que esperar ningún plazo para mudarse a la propiedad o disponer de ella. Si

bien se cree que esta etapa de venta de los inmuebles es la más costosa, no siempre es así.

Esto se debe a que algunas inmobiliarias necesitan vender los departamentos lo más pronto posible, por lo que ofrecen precios atractivos de lanzamiento. Entonces, es una oportunidad perfecta para cualquier inversionista o comprador. Además, el departamento en venta se encuentra en su mejor precio en el mercado, por lo que es un bien más costoso.

2.2.5. CARACTERÍSTICAS

2.2.5.1. IMPULSO DE LOS BONOS INMOBILIARIOS ESTATALES

Actualmente, el Estado tiene una participación activa en el impulso del sector inmobiliario. Desde el Ministerio de Vivienda se han puesto en el mercado en los últimos años una serie de programas que brindan facilidades a todas las personas que desean adquirir una propiedad.

EL Nuevo Crédito Mi Vivienda, el programa Techo Propio y recientemente Mi Vivienda Verde tienen un efecto muy beneficioso en el sector. Se espera que para el presente año estos adquieran un protagonismo aún mayor, ya que se tendrá una oferta de 56,656 viviendas eco sostenibles en todo el país.

Sin embargo, el programa Mi Vivienda Verde merece una mención especial. A pesar de su reciente introducción, es la alternativa que tiene la mayor acogida. Aquello se debe principalmente al surgimiento de los edificios ecológicos en la ciudad. Mediante esta necesaria tendencia se ofrece inmuebles accesibles, amigables con el medio ambiente y que también ayudan a ahorrar en las cuentas de las utilidades mensuales (Nexo Inmobiliario , 2020).

Estas son las principales características que marcarán el avance del mercado inmobiliario peruano. Considéralas al momento de seleccionar tu propiedad para obtener los mejores resultados.

2.2.5.2. DISMINUCIÓN DE LAS TASAS DE INTERESES

Otro de los factores por los que se tiene mucho optimismo en el mercado inmobiliario es la visible disminución de las tasas de interés. Estas cifras han alcanzado un mínimo histórico en nuestro país, un factor que sin duda beneficiará quienes buscan un hogar para su familia o desean invertir en bienes raíces.

Actualmente el promedio general de las tasas de interés hipotecario se encuentra en un sorprendente 7%. Para poner aquella cifra en contexto, el mismo promedio en febrero de 2019 fue de 8.01%. Esta es una gran diferencia, ya que el mínimo cambio en el porcentaje tiene un efecto masivo en el sector inmobiliario (Nexo Inmobiliario, 2020).

2.2.5.3. FINANZAS CONDUCTUALES APLICADAS AL SECTOR INMOBILIARIO

El sector inmobiliario se caracteriza por su heterogeneidad. Representa el impacto que tiene el sector inmobiliario en numerosas disciplinas que van desde el urbanismo, la construcción, la gestión de las propiedades, la valoración, la inversión o las finanzas: (Royston, 2009).

“Queremos aumentar el nivel de comprensión de los principios económicos y financieros con la profesión inmobiliaria a fin de que la siguiente generación de gestores de inversión inmobiliarios, así como investigadores estén preparados para competir con gestores de otras áreas de las finanzas. También queremos mostrar que el inmobiliario es una importante parte del

mercado de capitales y puede ser tratado como otro cualquier activo de inversión” (Brown & Matysiak, 2000).

2.2.5.4. LA INVERSIÓN INMOBILIARIA DESDE LA PERSPECTIVA CONDUCTUAL

La aplicación de las finanzas conductuales al estudio del comportamiento de los inversores en los mercados ha obtenido un éxito destacable. Dicho éxito se debe a que sus análisis se centran en tratar de explicar los procesos de la toma de decisiones y no tanto en describir cómo debería actuar el inversor (Montier, 2003).

Esto significa que debido al grado de complejidad del proceso de inversión inmobiliaria en el cual influyen numerosas variables, como son: la determinación de las regiones geográficas en las cuales se invertirá (países, regiones, ciudades); selección del tipo de producto inmobiliario (oficinas, industrial, logístico, retail, residencial); selección de las zonas a las cuales dirigirse (zona prime, periferia, centro ciudad, nuevas áreas de negocio). Además, también existirán otras exigencias como, por ejemplo, las referentes a los requerimientos de riesgo y retornos, la capacidad financiera o, en el caso de la inversión indirecta, si se considerará una estrategia de inversión basada en instrumentos gestionados pasivamente o, por el contrario, fondos gestionados activamente (Eichhiltz et al., 2009).

2.2.6. CRECIMIENTO Y DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Para entender el contexto del sector inmobiliario actual y las proyecciones que se dieron para el 2020, debemos hacer antes un poco de memoria. Fue a inicios del año 2006 que el país empezó a experimentar de forma gradual los resultados de la mejora de la economía. Aquel cambio se vio reflejado en numerosas industrias del país, pero principalmente en el mercado de bienes raíces.

El temprano auge inmobiliario estuvo impulsado por el crecimiento demográfico. Se trata de un factor muy importante ya que, en 2008, la población del país era de 28 millones de personas; sin embargo, para 2018, esta subió hasta llegar a 32 millones, cifra que se incrementa continuamente.

El aumento de la población trajo consigo un incremento en la demanda de viviendas, la cual fue rápidamente atendida por las empresas constructoras e inmobiliarias. Sin embargo, el auge del sector no fue constante y en el año 2016 este encontró su cifra de crecimiento más baja.

Afortunadamente, todo hace indicar que el pobre desempeño de aquel año fue solo un ligero traspie. En 2017, el mundo inmobiliario en Perú empezó a recuperar su antigua fuerza, cosa que también fue evidente durante el 2018. El 2019 fue un año algo convulsionado por la influencia de la inestabilidad política que afectó muchas industrias. A pesar de esto, en general, hoy el sector inmobiliario muestra un balance favorable (Nexo Inmobiliario, 2020).

2.2.6.1. LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN EL PERÚ

La actividad inmobiliaria sufrió un serio revés a nivel internacional con la crisis hipotecaria suprimida que remeció Estados Unidos de América en octubre del 2007. Sin embargo, en el Perú la actividad inmobiliaria se encuentra in crescendo, y es que “desde inicios de la presente década, el sector inmobiliario peruano ha experimentado un auge significativo, en un entorno de expansión general de la actividad económica” (BBVA Banco Continental, 2008, p. 3).

Por su parte, las entidades bancarias promocionan los créditos hipotecarios, arguyendo la estabilidad económica del país, tal como lo explica Walter Bayly, gerente general del Banco de Crédito, cuando dice:

“Realmente hoy es un buen momento para tomar crédito hipotecario a tasas de interés históricamente bajas. Su costo promedio actual en el sistema financiero es de 9% anual. Actualmente, las personas que pertenecen al estrato C pueden financiar la adquisición de su vivienda a tasas de 8% y 10% anual, niveles muy parecidos a los que se ofrecen a los estratos de altos ingresos” (BCP [Entrevista a Walter Bayly], 2010).

El desarrollo de la actividad inmobiliaria en el Perú ha redefinido el tradicional y conservador mundo de los Derechos Reales, rescatando antiguas instituciones como el derecho de superficie, incorporando nuevas instituciones como la multipropiedad y acercándose a emergentes y modernas figuras contractuales como los contratos de leasing inmobiliario, lease-back inmobiliario, shopping center, management inmobiliario, real estate service y real estate consulting, así como los contratos de engineering y B.O.T. (build, operate and transfer) en modalidades llave en mano, a suma alzada, etc. (Echaiz, 2011, p. 39).

Lo expuesto demuestra pues que la actividad inmobiliaria se tecnificó, volviéndose más compleja y entonces la asimetría informativa es potencialmente más aguda, de ahí que el Código de Protección y Defensa del Consumidor (Ley N°29571) se preocupe en regularla en el Capítulo IV (Productos o servicios inmobiliarios) dentro del Título IV (La protección del consumidor en productos o servicios específicos), dedicándole cinco artículos: 76 (Protección del consumidor en contratos inmobiliarios), 77 (Información mínima en el proceso de compra), 78 (Información mínima del contrato de compraventa), 79 (Obligación de saneamiento del proveedor) y 80 (Servicio posventa), siendo que ahora nos ocupa el análisis y el comentario del primero de estos artículos.

2.2.6.2. ARTÍCULO 76. PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR EN CONTRATOS INMOBILIARIOS

El derecho del consumidor a la información obliga al proveedor de productos y servicios inmobiliarios a informar sobre las características del inmueble que está adquiriendo así como a proporcionar toda aquella documentación que acredite la existencia de autorizaciones municipales, el área del inmueble, el proceso de titulación, habilitación urbana, saneamiento, materiales empleados en la construcción y en los acabados, inscripciones registrales del terreno y Declaratoria de Fábrica o de Edificación, reglamento interno, independización y toda aquella documentación relevante” (Ley N° 29571, 2010, pág. 18).

Desde ya una crítica que aflora en base a lo referido anteriormente: la actividad inmobiliaria no se reduce a contratos de compraventa de bienes inmuebles, como parece entenderlo el legislador, sino que hoy en día conoce diversas modalidades contractuales que superan el tradicionalmente privilegiado esquema de la compraventa.

2.2.6.3. OPERACIONES INMOBILIARIAS

- 1. La superficie.** Es el derecho real mediante el cual el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo, su duración máxima es de 99 años y, a su vencimiento, el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido reembolsando su valor, salvo pacto en contrario. Regulado en los artículos 1030 al 1034 del Código Civil, se trata del desmembramiento de la propiedad predial puesto que, como estipula el artículo 954 del mismo texto legal, la regla general es que “la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro

superficial”; la excepción a ello es la edificación en terreno ajeno cuando quien no es propietario de dicho terreno tiene el derecho de construir sobre o bajo ese terreno.

2. **La multipropiedad.** Es también un derecho real mediante el cual se tiene un derecho de propiedad *sui generis* que confiere un derecho temporal y periódico sobre un bien inmueble o, mejor aún, sobre alguno de los bienes inmuebles de un conjunto de ellos; en realidad, la propiedad es sobre derechos y acciones, más que sobre un bien. Para el artículo 1 de la norma que lo regula, esto es el Decreto Legislativo N° 706, los titulares de un establecimiento turístico de tiempo compartido gozan del derecho de copropiedad afectado al disfrute periódico y exclusivo hasta por el plazo de 30 años renovables, de modo que durante el plazo contractual los titulares podrán donar, transferir, legar y realizar cualquier otro acto jurídico. Empero no se trata de una copropiedad porque en ésta todos los copropietarios tienen el derecho de uso del bien al mismo tiempo, mientras que en la multipropiedad cada multipropietario tiene el derecho de uso exclusivo del bien durante cierto período de tiempo; asimismo, en la copropiedad, no podría arrendarse el bien más que con el consentimiento unánime de todos los copropietarios, mientras que en la multipropiedad cada multipropietario podría arrendar el bien al cual tiene derecho, durante el período que le corresponda. Tampoco se trata de un arrendamiento porque en éste el arrendatario no es propietario y, por consiguiente, necesita autorización del propietario por ejemplo para sub-arrendar, mientras que en la multipropiedad el multipropietario sí es propietario, teniendo como tal el derecho de arrendar el bien que le hubiese sido asignado, durante el período que le corresponda.

3. **El *leasing* inmobiliario** (o *leasing* habitacional, como se le denomina en Colombia). Es el contrato que tiene por objeto la locación de bienes inmuebles por una empresa locadora para el uso por la arrendataria, mediante el pago de cuotas periódicas y con opción a favor de dicha arrendataria de comprar los referidos bienes por un valor pactado. Le es aplicable el Decreto Legislativo N°299 que regula el arrendamiento financiero y constituye un mecanismo básico de financiamiento para la adquisición de bienes inmuebles, siendo especialmente atractivo cuando el bien materia de la operación genera frutos mediante su inmediata explotación económica en el mercado, por ejemplo, usándolo como local comercial para el desarrollo de una actividad económica.

4. **El *lease-back* inmobiliario**. Es una variante del *leasing* mediante el cual la empresa locadora adquiere un bien inmueble para luego entregárselo en arrendamiento al antiguo propietario, mediante el pago de cuotas periódicas y con opción a favor del arrendatario de comprar dicho bien por un valor pactado. También es de aplicación el Decreto Legislativo N°299 que regula el arrendamiento financiero, específicamente el artículo 27, y constituye un mecanismo de financiamiento apalancado porque los activos inmobiliarios sirven como una palanca (fuente) para obtener financiamiento.

5. **El *shopping center***. Es el contrato mediante el cual el operador de un edificio de grandes dimensiones e integrado por una serie de locales comerciales otorga sobre estos determinados derechos de explotación económica a favor de ciertas empresas que comercializan productos o servicios con los clientes que ingresan libremente a dicho edificio, sometiéndose estas empresas a las reglas de organización interna del operador. Al tratarse de un contrato atípico son las partes contratantes quienes establecen las reglas, las

cuales incluso se refieren al nivel de ventas, el horario de atención y la decoración de los locales comerciales y del centro comercial, entre otros asuntos.

6. **El management inmobiliario.** Es el contrato por el cual la empresa gerenciada, que es propietaria de un bien inmueble, otorga a la empresa gerenciante las facultades de explotación económica de dicho bien inmueble, en atención a su expertise y a cambio de una participación económica, lo que actualmente se da por ejemplo en cuanto a los centros de negocios y los hoteles. Carece también de regulación normativa y pretende la especialización de los negocios para la maximización de los activos en el mercado. Suele venir acompañado de los contratos de *real estate service* y *real estate consulting*, a efectos de ofrecer servicios o consultoría, respectivamente, en torno a bienes raíces.
7. **El engineering.** Es el contrato por el cual una empresa de ingeniería se obliga frente al dueño de la obra a elaborar un proyecto inmobiliario (y, eventualmente, a realizarlo) a cambio de una retribución. Tiene por objeto las prestaciones intelectuales consistentes en conocimientos contenidos en planos, esquemas y/o dibujos para la realización de una edificación o instalación industrial. No se encuentra específicamente regulado y, supletoriamente, serán de aplicación las normas del Código Civil en materia de contratos de locación de servicios y obra, según corresponda.
8. **El B.O.T. son las siglas de build, operate and transfer.** Son que identifican las principales prestaciones del contrato mediante el cual el agente privado construye a su costo una obra encargada por el Estado, es el operador de ella durante cierto tiempo en el cual recupera su inversión y, finalmente, la transfiere al Estado al vencimiento del plazo contractual.

Constituye un esquema de financiamiento inmobiliario a favor del Estado para obras de infraestructura de especial envergadura y elevado costo, que aún no se encuentra tipificado en la normatividad (Echaiz, 2011, p. 40).

2.2.6.4. EL PROVEEDOR INMOBILIARIO

De acuerdo al acápite 2 del artículo IV del Título Preliminar del mencionado Código de Protección y Defensa del Consumidor y en atención a la norma aquí glosada, son proveedores las personas naturales o jurídicas que de manera habitual prestan servicios de cualquier naturaleza a los consumidores finales. Encaja entonces en dicho concepto el agente inmobiliario, el mismo que requiere estar inscrito en el Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para su actuación formal en el mercado, siendo definido en el artículo 2 inciso I de la Ley del Registro del Agente Inmobiliario (Ley N°29080) concordado con el artículo 3 inciso a) del Reglamento (Decreto Supremo N°004-2008-Vivienda) como la persona natural o jurídica, formalmente reconocida por el Estado a través de su inscripción en dicho registro administrativo, que realiza operaciones inmobiliarias (relacionadas con la compraventa, el arrendamiento, el fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, la comercialización, la asesoría y la consultoría sobre los mismos) a cambio de una contraprestación económica en el territorio nacional.

La condición de agente inmobiliario puede recaer tanto en una persona natural como en una persona jurídica, variando los requisitos para su inscripción ante el Registro del Agente Inmobiliario, en uno y otro caso. Cuando alude a la persona jurídica, ésta debe ser debidamente constituida e inscrita ante Registros Públicos, no restringiéndose ella a una sociedad anónima, por lo que perfectamente sería válido que se organice -

por ejemplo- como una asociación o una empresa individual de responsabilidad limitada.

Para un extenso análisis acerca de los efectos de la cancelación del registro administrativo de una persona jurídica cfr. Echaiz Moreno, Daniel. “Disolver, disolver” La cancelación del registro administrativo de una persona jurídica y su supuesta disolución (Comentario a la STC Exp. N°009-2007-PI/TC y otra). El reconocimiento formal del Estado se refiere a su condición de agente inmobiliario, la misma que se logra con su inscripción ante el Registro del Agente Inmobiliario, cuando se cumplen los requisitos legales. Distíngase la calificación de agente inmobiliario de la calificación de persona jurídica; ésta se consigue con su inscripción ante Registros Públicos, mientras que aquélla se consigue con su inscripción ante el Registro del Agente Inmobiliario. Podría conseguirse lo primero, mas no lo segundo si es que no se cumplen con los requisitos establecidos en la legislación de la materia (Echaiz, Daniel, 2008, pp. 349- 387).

Contractualmente, el agente inmobiliario celebra un contrato de corretaje inmobiliario con el intermediado, siendo las principales características de dicho contrato las siguientes:

- Es atípico (pues no está regulado en la ley),
- Es nominado (conociéndosele a nivel nacional e internacional como corretaje inmobiliario),
- Es de prestaciones recíprocas (entre el agente inmobiliario y el intermediado),
- Es de ejecución diferida (porque se extiende por el plazo pactado), es informal (en tanto no existe una forma específica prescrita por la normatividad)

- Es oneroso (pues el agente inmobiliario cobra un honorario de éxito que usualmente es porcentual al precio de la operación).

Los bienes inmuebles son, teóricamente, aquellos que no pueden moverse o trasladarse, como un edificio o un terreno. Sin embargo, aquí rige el concepto legal ofrecido por el Código Civil, en cuyo artículo 885 se enumeran los siguientes: el suelo, el subsuelo y el sobresuelo; el mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales; las minas, las canteras y los depósitos de hidrocarburos; los diques y los muelles; las concesiones para explotar servicios públicos; las concesiones mineras obtenidas por particulares; los derechos sobre inmuebles inscribibles en el Registro.

La relación contractual y de consumo entre el proveedor inmobiliario y el cliente inicia con la oferta o la invitación a ofrecer, según sea el caso. La oferta es “toda propuesta verbal o escrita, conocida por el destinatario, que tiene por finalidad la celebración de un contrato sobre un bien inmueble”. No se restringe pues a una formalidad escriturada, sino que se hace extensiva incluso a la propuesta verbal. Tiene que ser conocida por el destinatario, siguiéndose entonces la teoría de la cognoscibilidad y, a tenor de lo prescrito en el artículo 1374 del Código Civil, la oferta se considera conocida -en principio- en el momento en que llega a la dirección del destinatario. Desde la perspectiva contractual, la oferta debe ser recepticia (es decir, dirigida a alguien determinado), ya que de lo contrario (si es una oferta al público) califica como invitación a ofrecer, a la luz del artículo 1388 del citado Código Civil, en cuyo primer párrafo se lee:

“La oferta al público vale como invitación a ofrecer, considerándose oferentes a quienes accedan a la invitación y destinatario al proponente”. Asimismo, la oferta debe ser

suficiente, de modo tal que un simple sí permita concluir el contrato; de ser insuficiente estaríamos ante una invitación a ofrecer o, en su caso, ante un contrato preparatorio.

Como bien señala el artículo 5 de la referida Ley del Registro del Agente Inmobiliario, “el registro constituye el reconocimiento estatal de la idoneidad del agente inmobiliario para desarrollar actividades de intermediación inmobiliaria y busca dotar de seguridad jurídica a las operaciones en que éste interviene”. En efecto, el Estado asume su rol regulador, procurando la formalización del corretaje inmobiliario, mediante parámetros mínimos de exigencia para la realización de actividades comerciales en el ámbito de los bienes raíces. Por su parte, será necesario que los actores del mercado (como los vendedores y los compradores de bienes inmuebles) asuman también su tarea, contratando con agentes inmobiliarios que cuenten con registro vigente, de manera tal que será el propio mercado que depurará el actual universo de agentes inmobiliarios, desterrando a los informales y propiciando la mayor formalización (Echaiz, Daniel, 2008, pp. 349- 387).

2.2.6.5. INFRACCIONES COMETIDAS POR EL AGENTE INMOBILIARIO

- Actuar como Agente Inmobiliario sin contar con la inscripción correspondiente.
- Representar a más de una parte en una misma operación inmobiliaria sin el consentimiento expreso de los contratantes.
- Ofrecer un inmueble sin el consentimiento del propietario.
- Retener indebidamente documentos o dinero de las partes o utilizarlos para finalidades los fondos recibidos para la diligencia de la operación inmobiliaria que se trate.

- Remitir información falsa o incompleta de las operaciones inmobiliarias en las que interviene el Agente (por ejemplo: ante la Unidad de Inteligencia Financiera de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones)

2.2.6.6. CONSUMIDOR INMOBILIARIO

Arthur Okun desarrolla la teoría de los mercados de subasta (auction) y de los mercados de consumo (consumer).

En estos últimos, a diferencia de los primeros, los bienes y los servicios no se encuentran estandarizados, de modo tal que para el consumidor hay la duda constante de si puede conseguir a otro proveedor que le pueda ofrecer lo mismo; esto conlleva a una paradójica conclusión: las relaciones de consumo de efímera conformación (nacen casi de manera espontánea) deben llevar a relaciones de consumo de duradera existencia (ni el proveedor ni el consumidor pueden darse el lujo de perder uno al otro).

El mercado inmobiliario califica en la anteriormente referida teoría de los mercados de consumo. En efecto, el proveedor inmobiliario suele ser un agente inmobiliario quien se ve amenazado, por un lado, por la creciente competencia de los agentes inmobiliarios informales y, por otro, por el tradicional desdén de los vendedores, los compradores y demás partícipes del negocio inmobiliario de contactar a uno de ellos para su operación. Cuando dicho proveedor inmobiliario no es un agente inmobiliario sino simplemente el titular del bien, lo acecha el ímpetu de conseguir un cliente para cerrar la transacción. Del otro lado, el consumidor inmobiliario suele ser una persona natural o una persona jurídica que, desconociendo la complejidad de la actividad inmobiliaria, subestima los alcances de la transacción y se somete entonces a un mundo desconocido, donde actúa más por intuición que por conocimiento, deseando no dejar pasar la

oportunidad cuando ésta real o aparentemente se le presenta ante sí. En un mercado tan convulsionado ni el proveedor inmobiliario ni el consumidor inmobiliario pretende perderse el uno al otro, más aún cuando las expectativas afloran de manera desbordante ante la inminencia del negocio. En ese orden de ideas y dada la natural asimetría informativa a favor del proveedor inmobiliario, corresponde pues al consumidor inmobiliario actuar diligentemente y acceder a la información que resulte pertinente para la operación inmobiliaria en la cual se ve inmerso, la cual no sólo es de orden general (como los datos de los intervinientes) sino también de orden legal (como el proceso de titulación) y técnico (como los materiales empleados en la construcción), de lo cual nos ocuparemos en el siguiente acápite.

2.2.6.7. DOCUMENTACIÓN INMOBILIARIA

El artículo 77 del Código de Protección y Defensa del Consumidor establece la información mínima que el proveedor inmobiliario deberá proporcionar al consumidor inmobiliario, el artículo 76 que se refiere a la documentación que aquél deberá proporcionar a dicho consumidor inmobiliario, específicamente aquella que acredite: primero, la existencia de autorizaciones municipales; segundo, el área del inmueble; tercero, el proceso de titulación; cuarto, la habilitación urbana; quinto, el saneamiento; sexto, los materiales empleados en la construcción y los acabados; séptimo, las inscripciones registrales del terreno; octavo, las inscripciones registrales de la declaratoria de fábrica o de edificación; noveno, el reglamento interno; y, décimo, la independización, entre otros documentos relevantes. Las autorizaciones municipales se refieren, por ejemplo, a la licencia municipal de autorización de funcionamiento. (Echaiz, Daniel, 2007, pp. 381 a 398)

Por su parte, el área del inmueble se acredita con los planos del predio, visados debidamente por ingeniero colegiado. El

proceso de titulación supone que el bien inmueble esté inscrito ante Registros Públicos y cuente con un titular, lo que viene de la mano de la observancia de diversos principios registrales como la legitimación, la publicidad y, especialmente, el tracto sucesivo.

2.2.6.8. REGISTRO DE PROPIEDAD

Esta institución pública tiene como finalidad proteger el tráfico jurídico de los bienes inmuebles, estableciendo unos mecanismos de registro y publicidad de la situación jurídica de los mismos. Es decir, guarda un registro de los propietarios, transmisiones y derechos que pesan sobre un inmueble. El Derecho inmobiliario se encarga de establecer las formas válidas de cumplir con esta obligación de registro y así garantizar que la transmisión de bienes o derechos sea correcta (Unir Revista).

2.2.6.9. BASE LEGAL

- Constitución Política del Perú. Artículo N°58°, 59°, 60° y 63°
- Código Civil. Artículo N°881°, 885°y 1529°
- LEY N°29571. Código de protección y defensa del consumidor Artículo 76° “Protección del consumidor en contratos inmobiliarios”, Artículo 77°, 78°, 79° y 80°.
- Ley N°27157 “Ley de Regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”
- Decreto Supremo N°03-2006- Vivienda. “Aprueban el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común”
- Ley N°29080 “Ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda Construcción Saneamiento”

- Decreto Supremo N°010- 2016- Vivienda “Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N°29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento”

2.3. DEFINICIONES CONCEPTUALES

- **Inmobiliaria**

Sociedad o empresa que se dedica a construir, vender, alquilar y administrar viviendas. Ampliando una inmobiliaria es una compañía dedicada a la compra y venta de propiedades, tales como casas, departamentos, oficinas, locales, entre otros. Generalmente un comprador y un vendedor se ponen en contacto con ellos para entrar en las negociaciones correspondientes. La compañía, en ese sentido, actúa de mediador entre ambos. Si la venta se concreta, la inmobiliaria recibe una comisión.

- **Legislación inmobiliaria**

La legislación inmobiliaria es el conjunto de normas y leyes que regula todas las operaciones que pueden realizarse sobre los bienes que la ley define como raíces; aquellos que por sus características físicas no pueden desplazarse del lugar en que se encuentran, tanto entre ciudadanos como entre un particular y la administración pública. Es decir, se encarga de regular todas las transacciones inmobiliarias: la forma en que se crean, transmite, modifican, adquieren o extinguen los derechos que una persona física o jurídica tiene sobre una propiedad inmueble o parte de ella, así como de los impuestos y gravámenes que debe hacer frente por cada una de estas operaciones.

- **Mercado inmobiliario**

El mercado inmobiliario es el conjunto de las acciones de oferta y demanda de bienes inmuebles. La naturaleza de estos bienes puede ser muy distinta, diferenciándose entre bienes de naturaleza residencial, comercial, industrial, urbana, etc.

- **Crecimiento y desarrollo inmobiliario**

Es el nuevo boom económico de los últimos años; no solo en el Perú, sino también a nivel mundial. La cual se ha convertido en una alternativa de inversión de las empresas de vanguardia.

- **Bienes raíces**

Los bienes raíces son aquello que por su naturaleza no se pueden mover, denominados inmuebles. Un bien raíz coincide con los bienes inmuebles como edificios, terrenos y cualquier derivado de éstos que están fijados a la tierra. Son denominados así debido a que no se pueden trasladar. Este tipo de activos se denominan así porque están íntimamente unidos al suelo, ya sea de forma física o jurídica (son inseparables legalmente). También, a los mismos efectos, los buques y aeronaves acuáticas son considerados bienes raíces, ya que su funcionalidad está en la superficie marítima, siendo inútiles si se desligan de este.

2.4. HIPÓTESIS

2.4.1. HIPÓTESIS GENERAL

Existe una la relación significativa entre la legislación inmobiliaria y el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario en Tingo María-2020.

2.4.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS

HE1. La legislación inmobiliaria es insuficiente para regular el crecimiento y desarrollo vertiginoso del mercado inmobiliario en el Perú, es decir desde la ley constitucional, civil y otras disposiciones complementarias.

HE2. La legislación inmobiliaria no responde a los problemas sociales en el escenario actual en el Perú.

HE3. No existen disposiciones y proyectos de crecimiento y desarrollo inmobiliario en la municipalidad provincial de Leoncio Prado.

HE4. El estado actual del mercado de bienes, evaluación financiera, crédito hipotecario y el índice de empleo es alta a causa del crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario.

2.5. VARIABLES

2.5.1. VARIABLE INDEPENDIENTE

Legislación inmobiliaria

2.5.2. VARIABLE DEPENDIENTE

Crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario

2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES

Tabla 5

Operacionalización de las variables

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES
Variable independiente Legislación inmobiliaria	Constitución Política	Régimen económico: artículo 58, 59, 60 y 63
	Código Civil	Artículo 881: Derechos Reales Artículo 885: Bienes Inmuebles
	Otras disposiciones Complementarias	Decreto Supremo N°010-2016-vivienda
		Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N°29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento Decreto Supremo N°019-2019-Vivienda.
Variable dependiente:	Mercado de bienes inmuebles	Oferta Demanda Interés Valor
		Evaluación financiera
Crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario	Crédito hipotecario	Factor importante del crecimiento del sector inmobiliario
	Índice de empleo	Factor importante del crecimiento del sector inmobiliario

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN

El tipo de investigación es aplicada, ya que con ello hallará su estudio basándose en los resultados que se obtengan del análisis de la muestra, se formularán los problemas e hipótesis para posteriormente poder ser respondidas y aclaradas (Hernández et al., 2006, p.136).

3.1.1. ENFOQUE

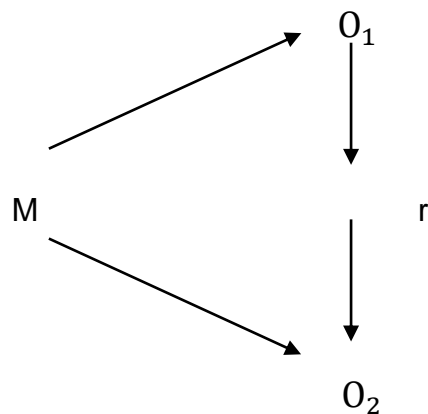
El presente trabajo de investigación se ubica en el enfoque mixto es decir cuantitativo, debido a que se cuantificará los datos mediante el sistema de cálculo, lo cual nos permitirá obtener resultados numéricos, la misma que serán llevados a un nivel estadístico. Luego cualitativo porque la información que se obtiene de acuerdo a los datos anteriormente indicados, requiere un análisis e interpretación, la misma permitirá realizar el planteamiento de hipótesis para finalmente obtener resultados para obtener a la prueba de hipótesis.

3.1.2. ALCANCE O NIVEL

El presente trabajo de investigación estará enmarcado dentro del nivel de investigación descriptiva-explicativa; porque se describirá el fenómeno a estudiar; luego se dará una explicación del porqué ocurre este fenómeno, y finalmente se ofrecerá una solución al problema planteado.

3.1.3. DISEÑO

El diseño que se utilizará en la presente investigación es el diseño descriptivo correlacional y no experimental, ya que no se manipulará ninguna de las variables tal como explica Hernández et al., (1999), siendo su esquema el siguiente:



Donde:

M: Es el número total de la muestra.

O1: Es la observación de la variable: Legislación inmobiliaria (VI)

O2: Es la observación de la variable: Crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario (VD)

r: Relación entre las variables independiente y dependiente

3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA

3.2.1. POBLACIÓN

La población de estudio estará constituida, por toda la legislación del sistema inmobiliario (nivel constitucional, del código civil y normas complementarias) y 5 expertos del mercado inmobiliario.

3.2.2. MUESTRA

El estudio será de tipo No Probabilístico en su variante intencional, es decir, estará a criterio del investigador y lo constituirán: la legislación inmobiliaria y 3 expertos de la misma (se trabajará con la totalidad de la población por ser reducida la cantidad)

3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Tabla 6

Técnicas e instrumento

Técnicas	Instrumentos
Análisis documental	Ficha de análisis de la legislación inmobiliaria en el Perú
El fichaje	Fichas textuales, resumen para el recojo de información y las fuentes de información para el marco teórico
Encuesta	El cuestionario

3.4. TÉCNICAS PARA EL PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

Una vez aplicados los instrumentos de recolección de datos como el análisis de documentos y la encuesta; se procederá al conteo y tabulación para luego proceder a su interpretación y análisis respectivo para ello se contará con las técnicas e instrumentos siguientes: estadística descriptiva, a través de tabla de frecuencia, estadística inferencial y el programa SPSS versión 22.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

4.1. PROCESAMIENTO DE DATOS

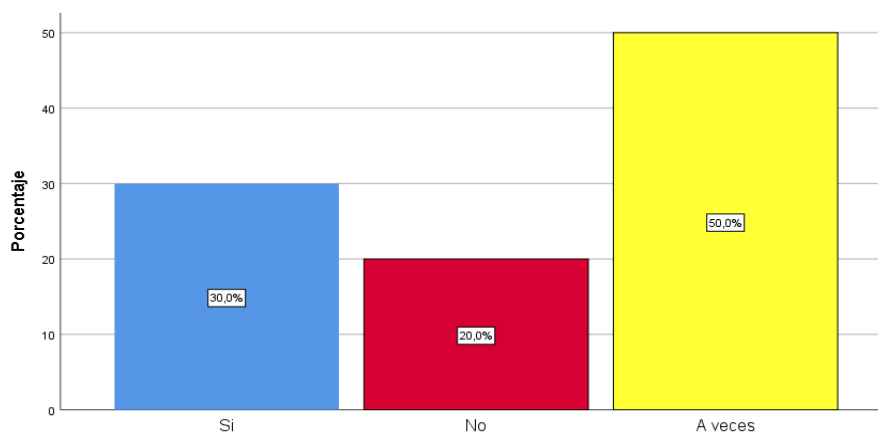
Tabla 7

Se ejerce una economía social del mercado de acuerdo al Régimen económico: artículo 58

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Sí	9	30,0	30,0	30,0
	No	6	20,0	20,0	50,0
	A veces	15	50,0	50,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

Figura 1

Se ejerce una economía social del mercado de acuerdo al Régimen económico: artículo 58



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 30% respondió si, el 20% no y a veces el 50%. Con ello podemos concluir que el 50% a veces ejerce una economía social del mercado de acuerdo al Régimen económico del artículo 58.

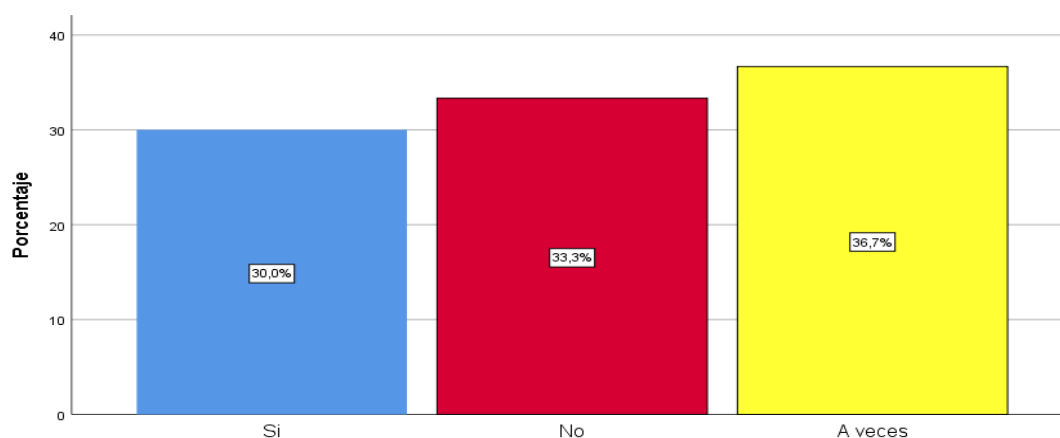
Tabla 8

Se estimula la creación de riqueza y garantiza la libertad del trabajo, comercio e industria de acuerdo al Régimen económico: 59

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Sí	9	30,0	30,0
	No	10	33,3	63,3
	A veces	11	36,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0

Figura 2

Se estimula la creación de riqueza y garantiza la libertad del trabajo, comercio e industria de acuerdo al Régimen económico: 59



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 30% respondió si, el 33.3% no y a veces el 36.7%. Con ello podemos concluir que más del 35% a veces estimulan la creación de riqueza y garantiza la libertad del trabajo, comercio e industria de acuerdo al Régimen económico del artículo 59.

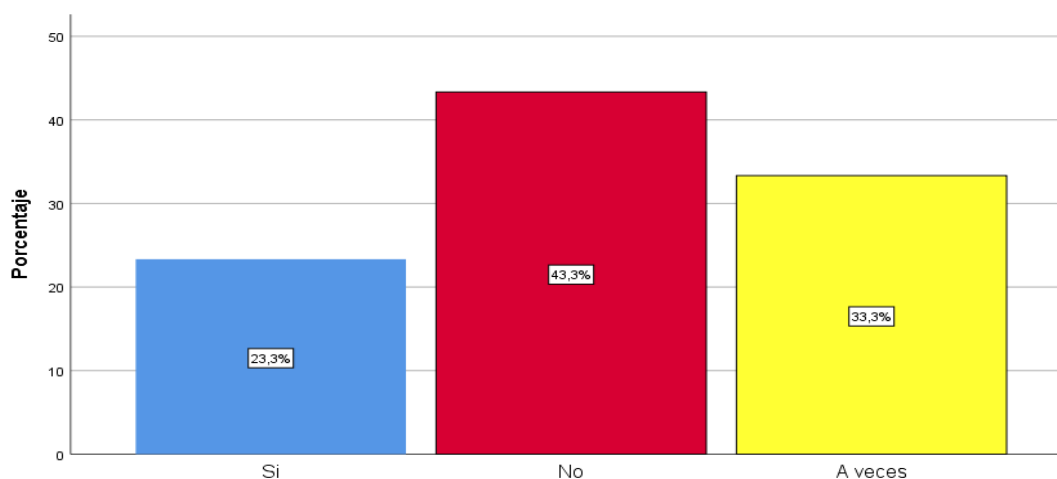
Tabla 9

El estado reconoce el populismo económico de acuerdo al Régimen económico: artículo 60

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	7	23,3	23,3
	No	13	43,3	66,7
	A veces	10	33,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0

Figura 3

Se estimula la creación de riqueza y garantiza la libertad del trabajo, comercio e industria de acuerdo al Régimen económico: 59



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 30% respondió si, el 33.3% no y a veces el 36.7%. Con ello podemos concluir que más del 35% a veces estimulan la creación de riqueza y garantiza la libertad del trabajo, comercio e industria de acuerdo al Régimen económico del artículo 59.

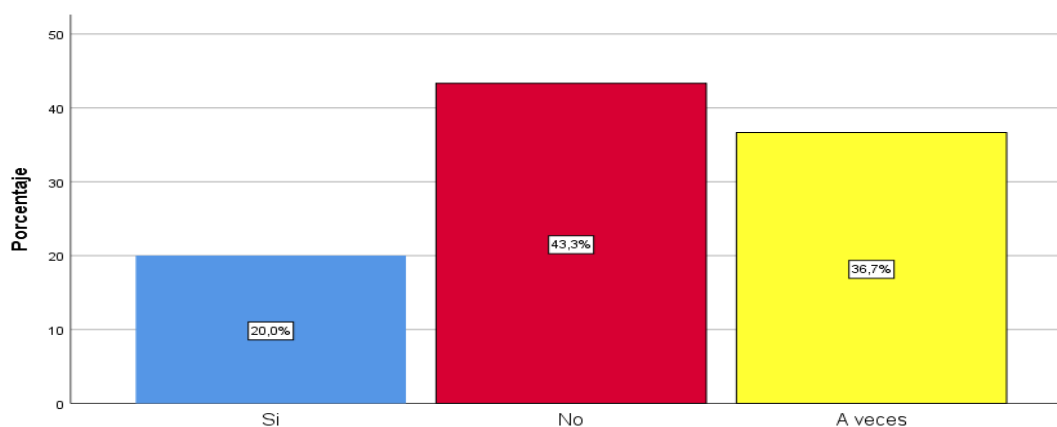
Tabla 10

La inversión nacional y extranjera se sujetan a las mismas condiciones de acuerdo al Régimen económico: artículo 63

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
	Si	6	20,0	20,0
	No	13	43,3	63,3
Válido	A veces	11	36,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0

Figura 4

La inversión nacional y extranjera se sujetan a las mismas condiciones de acuerdo al Régimen económico: artículo 63



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 20% respondió si, el 43.3% no y a veces el 36.7%. Con ello podemos concluir que más del 35% a veces indican que la inversión nacional y extranjera se sujetan a las mismas condiciones de acuerdo al Régimen económico del artículo 63.

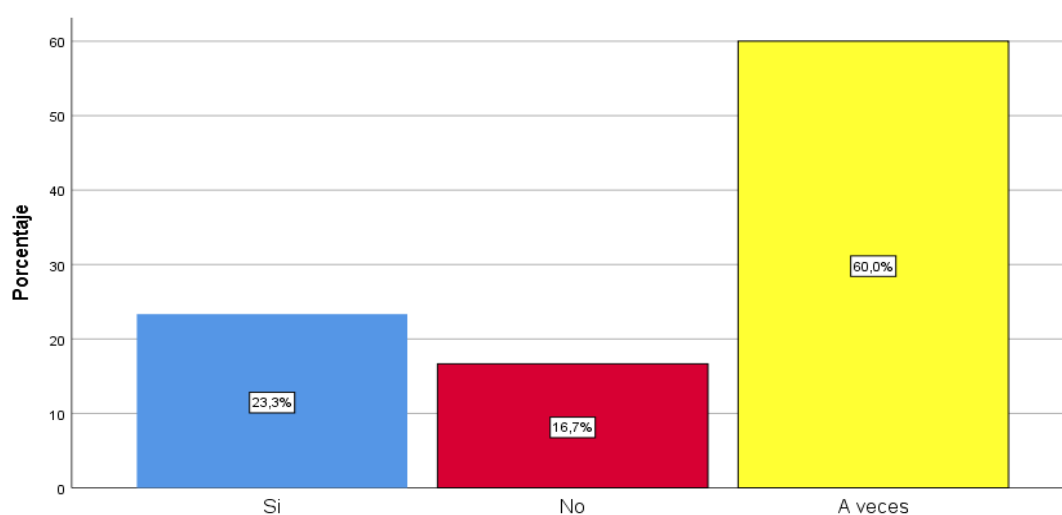
Tabla 11

El usuario tiene noción de sus derechos reales de acuerdo al artículo 881 del CC

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	7	23,3	23,3
	No	5	16,7	40,0
	A veces	18	60,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0

Figura 5

El usuario tiene noción de sus derechos reales de acuerdo al artículo 881 del CC



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 23.3% respondió si, el 16.7% no y a veces el 60%. Con ello podemos concluir que más del 50% a veces los usuarios tienen noción de sus derechos reales de acuerdo al artículo 881 del CC.

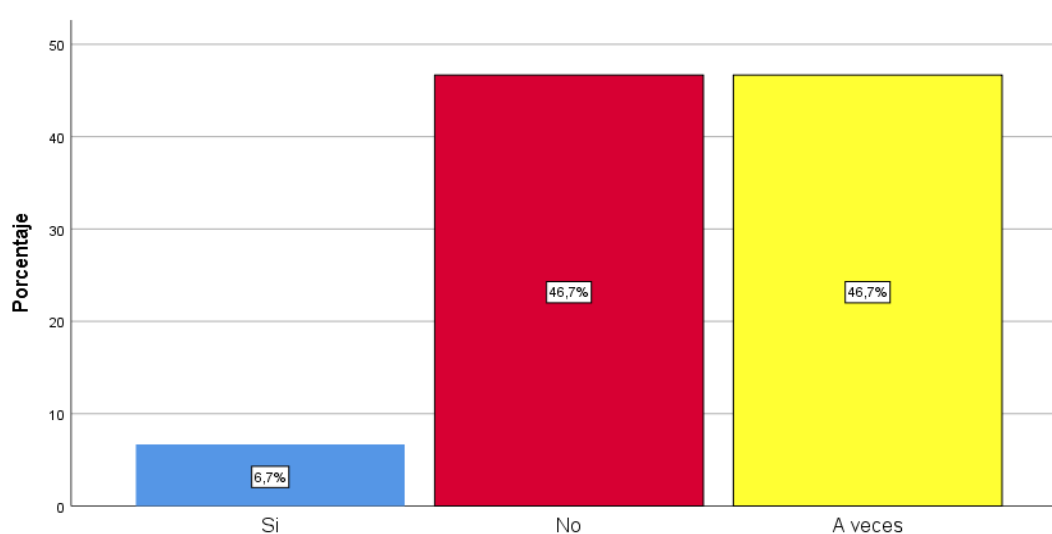
Tabla 12

El usuario conoce lo referente a bienes inmuebles de acuerdo al artículo 885

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	2	6,7	6,7
	No	14	46,7	53,3
	A veces	14	46,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0

Figura 6

El usuario conoce lo referente a bienes inmuebles de acuerdo al artículo 885



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 6.7% respondió si, el 46.7% no y a veces el 46.7%. Con ello podemos concluir que más del 40% indican que no y a veces los usuarios conocen lo referente a bienes inmuebles de acuerdo al artículo 885.

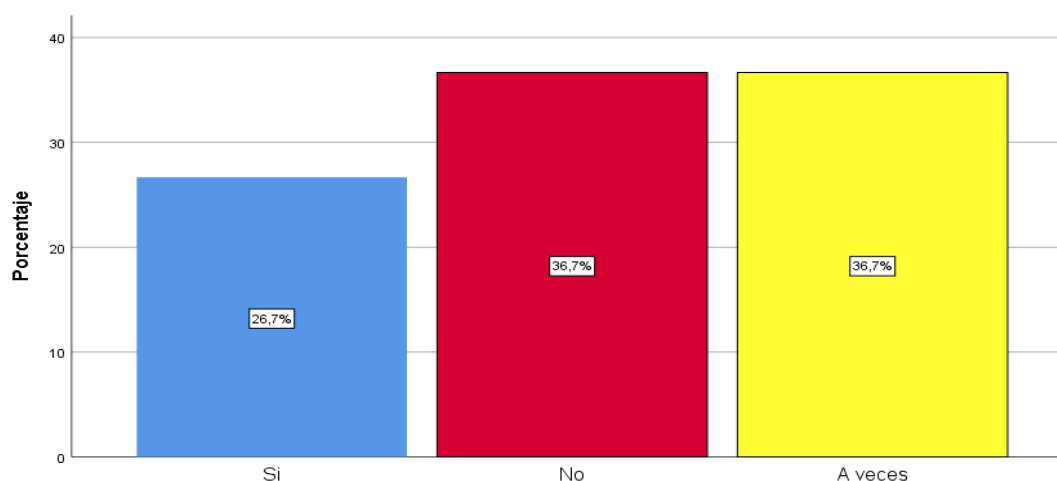
Tabla 13

El usuario conoce lo contemplado de la compraventa de acuerdo al artículo 1529

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Sí	8	26,7	26,7	26,7
	No	11	36,7	36,7	63,3
	A veces	11	36,7	36,7	100,0
Total		30	100,0	100,0	

Figura 7

El usuario conoce lo contemplado de la compraventa de acuerdo al artículo 1529



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 26.7% respondió si, el 36.7% no y a veces el 36.7%. Con ello podemos concluir que más del 35% indican que no y a veces que los usuarios conocen lo contemplado de la compraventa de acuerdo al artículo 1529.

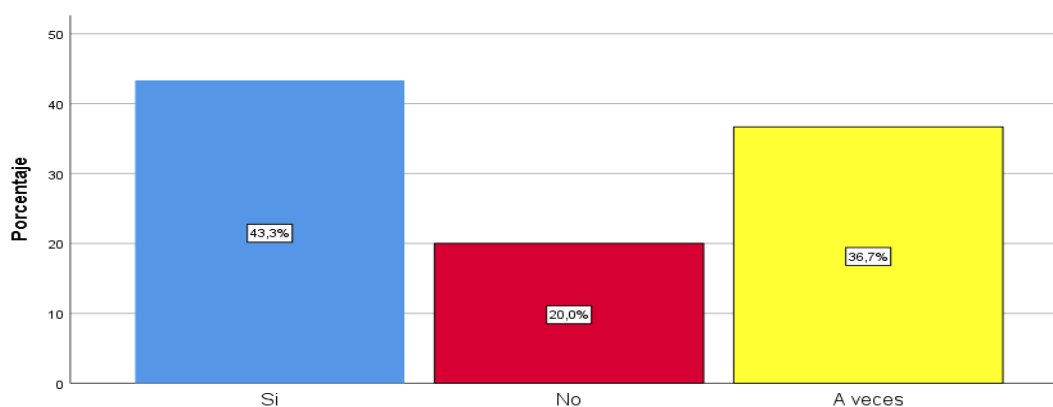
Tabla 14

Los compradores adquieren un bien inmobiliario con el fin de crear un agente inmobiliario de acuerdo al Decreto Supremo N°010-2016 vivienda y el Reglamento de la ley N°29080, ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Sí	13	43,3	43,3	43,3
	No	6	20,0	20,0	63,3
	A veces	11	36,7	36,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

Figura 8

Los compradores adquieren un bien inmobiliario con el fin de crear un agente inmobiliario de acuerdo al Decreto Supremo N°010-2016 vivienda y el Reglamento de la ley N°29080, ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 43.3% respondió si, el 20% no y a veces el 36.7%. Con ello podemos concluir que más del 35% de los compradores si adquieren un bien inmobiliario con el fin de crear un agente inmobiliario de acuerdo al Decreto Supremo N°010-2016 vivienda y el Reglamento de la ley N°29080, ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda.

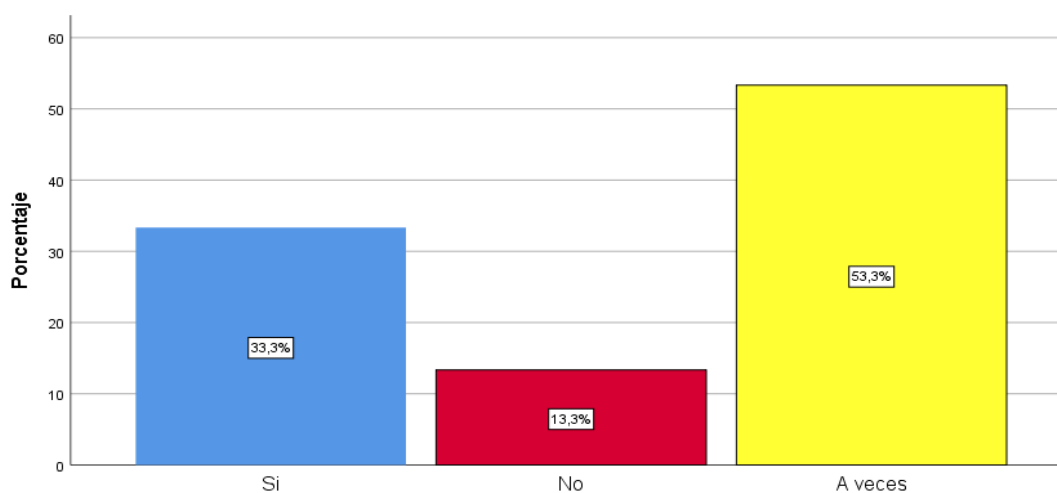
Tabla 15

Es aplicable la Ley N°29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a nivel nacional

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Sí	10	33,3	33,3
	No	4	13,3	46,7
	A veces	16	53,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0

Figura 9

Es aplicable la Ley N°29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a nivel nacional



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 33.3% respondió si, el 13.3% no y a veces el 53.3%. Con ello podemos concluir que más del 50% indican que a veces es aplicable la Ley N°29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a nivel nacional.

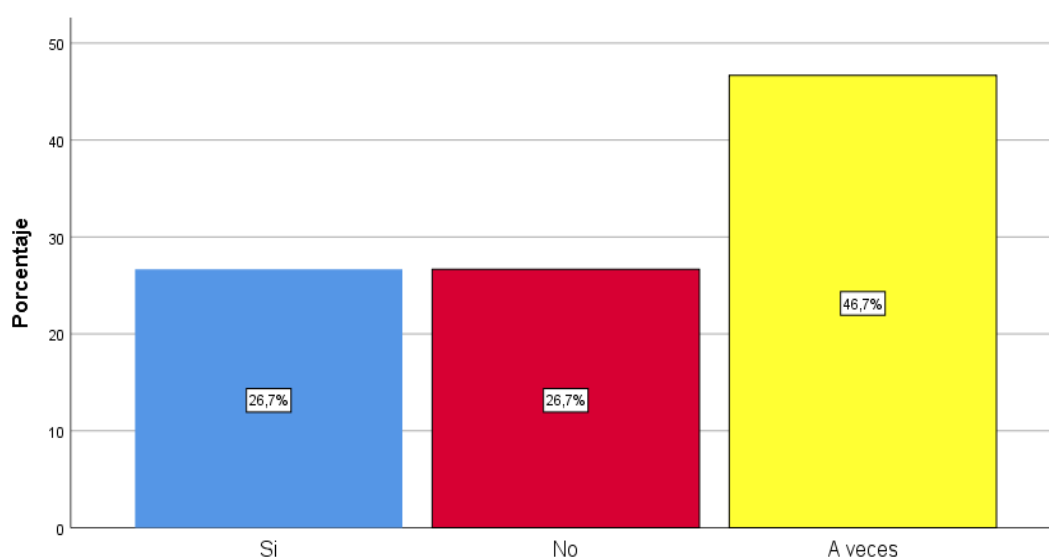
Tabla 16

Cuántos agentes inmobiliarios realizan contrato de intermediación de acuerdo al Decreto Supremo N°019-2019-Vivienda

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Sí	8	26,7	26,7
	No	8	26,7	53,3
	A veces	14	46,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0

Figura 10

Cuántos agentes inmobiliarios realizan contrato de intermediación de acuerdo al Decreto Supremo N°019-2019-Vivienda



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 26.7% respondió si, el 26.7% no y a veces el 46.7%. Con ello podemos concluir que más del 40% indican que a veces los agentes inmobiliarios realizan contrato de intermediación de acuerdo al Decreto Supremo N°019-2019-Vivienda.

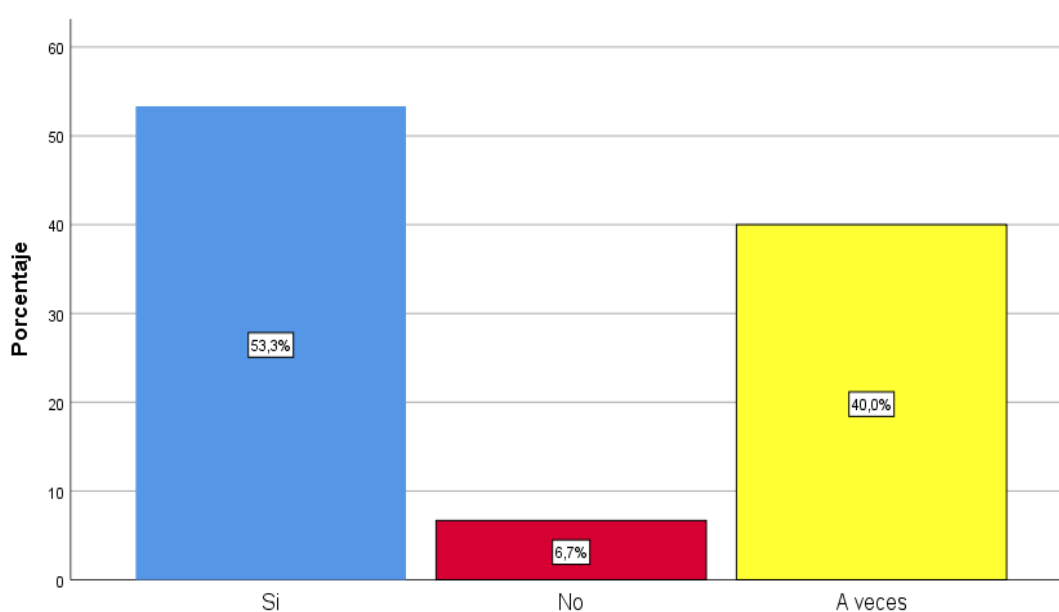
Tabla 17

Existe compra venta de inmueble a diario

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Sí	16	53,3	53,3
	No	2	6,7	60,0
	A veces	12	40,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0

Figura 11

Existe compra venta de inmueble a diario



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 53.3% respondió si, el 6.7% no y a veces el 40%. Con ello podemos concluir que más del 50% indican que si existe compra venta de inmueble a diario.

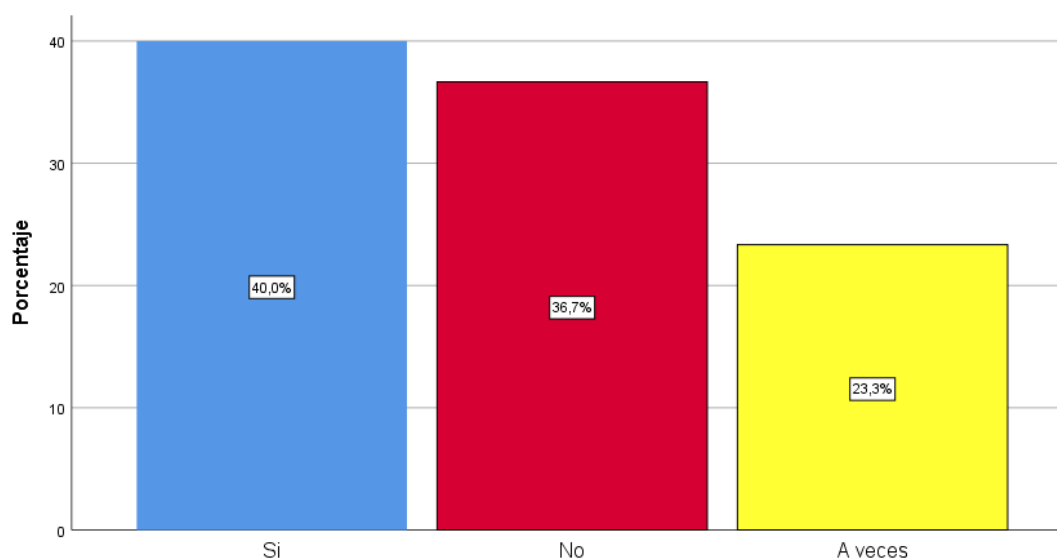
Tabla 18

Existen motivos económicos para la venta de su inmueble

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Sí	12	40,0	40,0	40,0
No	11	36,7	36,7	76,7
Válido A veces	7	23,3	23,3	100,0
Total	30	100,0	100,0	

Figura 12

Existen motivos económicos para la venta de su inmueble



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 40% respondió si, el 36.7% no y a veces el 23.3%. Con ello podemos concluir que el 40% indican que si existen motivos económicos para la venta de su inmueble.

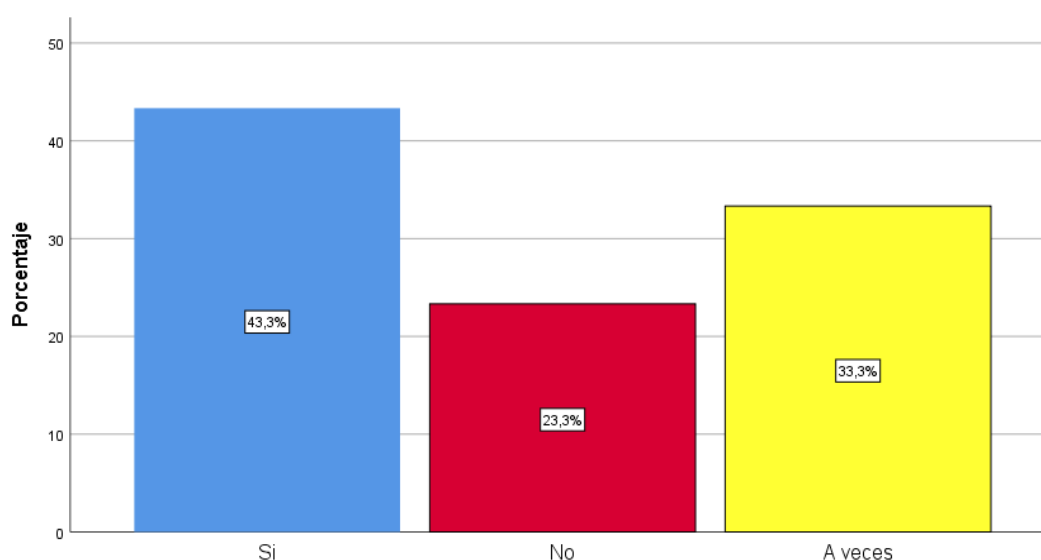
Tabla 19

Existen motivos de salud para la venta de su inmueble

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Sí	13	43,3	43,3	43,3
	No	7	23,3	23,3	66,7
	A veces	10	33,3	33,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

Figura 13

Existen motivos de salud para la venta de su inmueble



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 43.3% respondió si, el 23.3% no y a veces el 33.3%. Con ello podemos concluir que más del 40% indican que si existen motivos de salud para la venta de su inmueble.

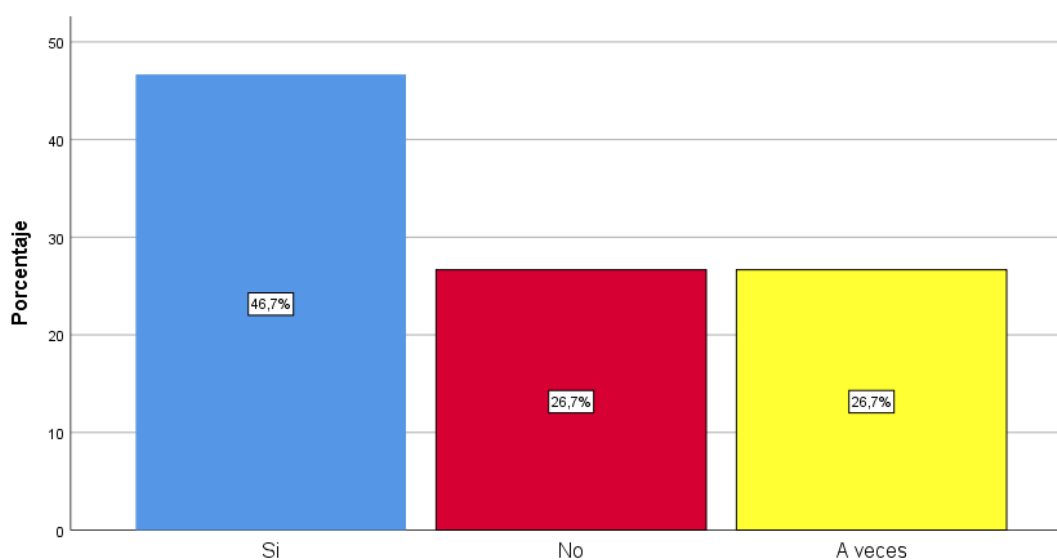
Tabla 20

Existen motivos de viaje para la venta de su inmueble

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Sí	14	46,7	46,7	46,7
	No	8	26,7	26,7	73,3
	A veces	8	26,7	26,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

Figura 14

Existen motivos de viaje para la venta de su inmueble



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 46.7% respondió si, el 26.7% no y a veces el 26.7%. Con ello podemos concluir que más del 40% indican que si existen motivos de viaje para la venta de su inmueble.

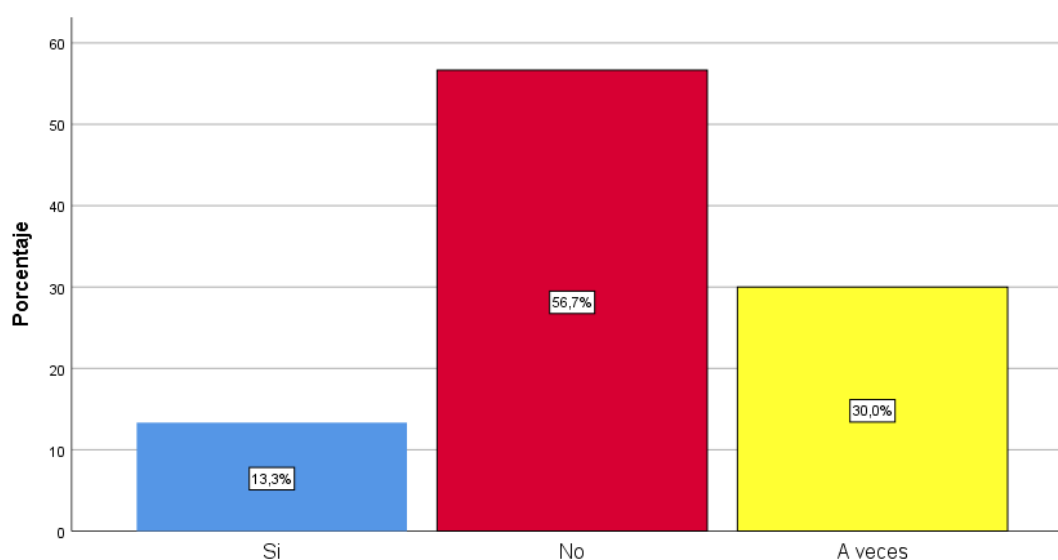
Tabla 21

Cuentan con título de propiedad todos los inmuebles en venta

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	4	13,3	13,3
	No	17	56,7	70,0
	A veces	9	30,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0

Figura 15

Cuentan con título de propiedad todos los inmuebles en venta



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 13.3% respondió si, el 56.7% no y a veces el 30%. Con ello podemos concluir que más del 50% indican que no cuentan con título de propiedad todos los inmuebles en venta.

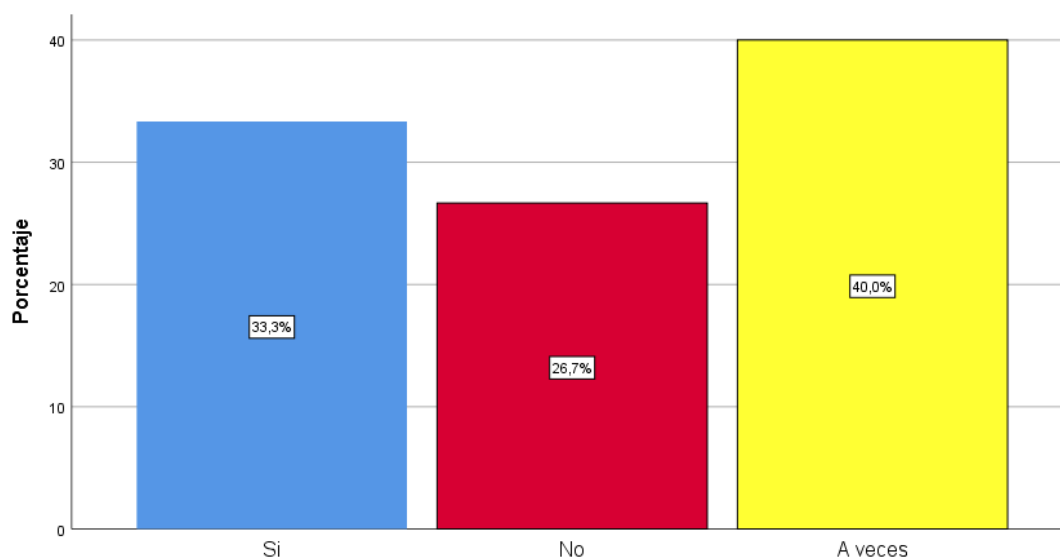
Tabla 22

El inmueble en venta cuenta con servicios básicos

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Sí	10	33,3	33,3
	No	8	26,7	60,0
	A veces	12	40,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0

Figura 16

El inmueble en venta cuenta con servicios básicos



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 33.3% respondió si, el 26.7% no y a veces el 40%. Con ello podemos concluir que el 40% indican que el inmueble en venta a veces cuenta con servicios básicos.

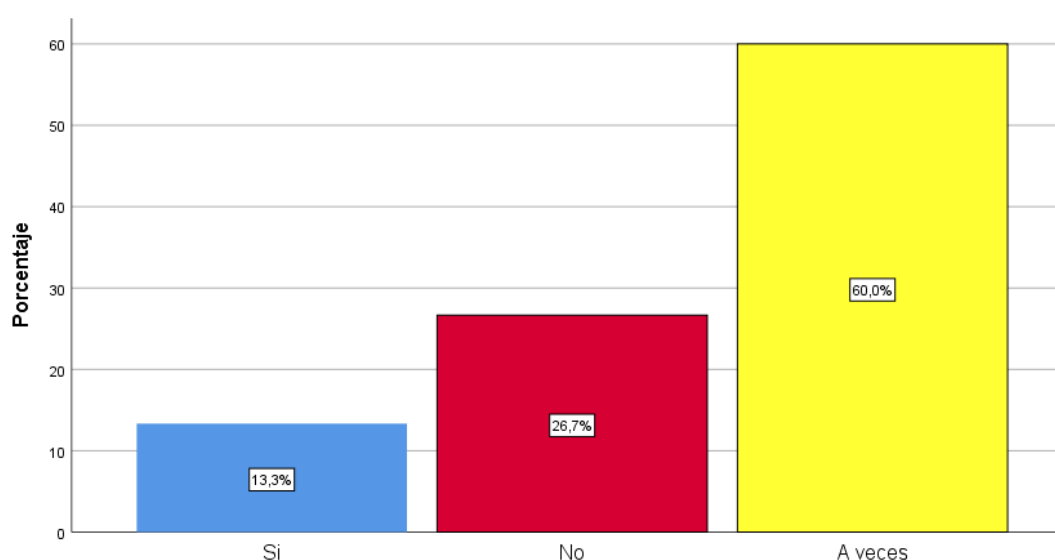
Tabla 23

Los inmuebles cuentan con los trámites tributarios de acuerdo a la Ley

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	4	13,3	13,3
	No	8	26,7	40,0
	A veces	18	60,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0

Figura 17

Los inmuebles cuentan con los trámites tributarios de acuerdo a la Ley



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 13.3% respondió si, el 26.7% no y a veces el 60%. Con ello podemos concluir que más del 50% indican que a veces los inmuebles cuentan con los trámites tributarios de acuerdo a la Ley.

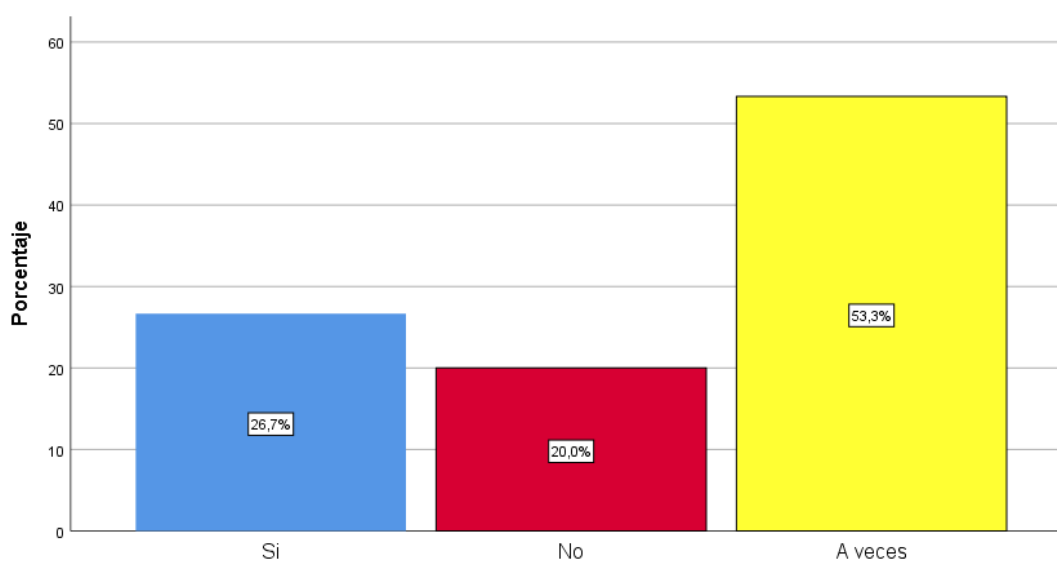
Tabla 24

Los inmuebles vendidos cuentan con algún gravamen

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Sí	8	26,7	26,7	26,7
	No	6	20,0	20,0	46,7
	A veces	16	53,3	53,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

Figura 18

Los inmuebles vendidos cuentan con algún gravamen



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 26.7% respondió sí, el 20% no y a veces el 53.3%. Con ello podemos concluir que más del 50% indican que a veces los inmuebles vendidos cuentan con algún gravamen.

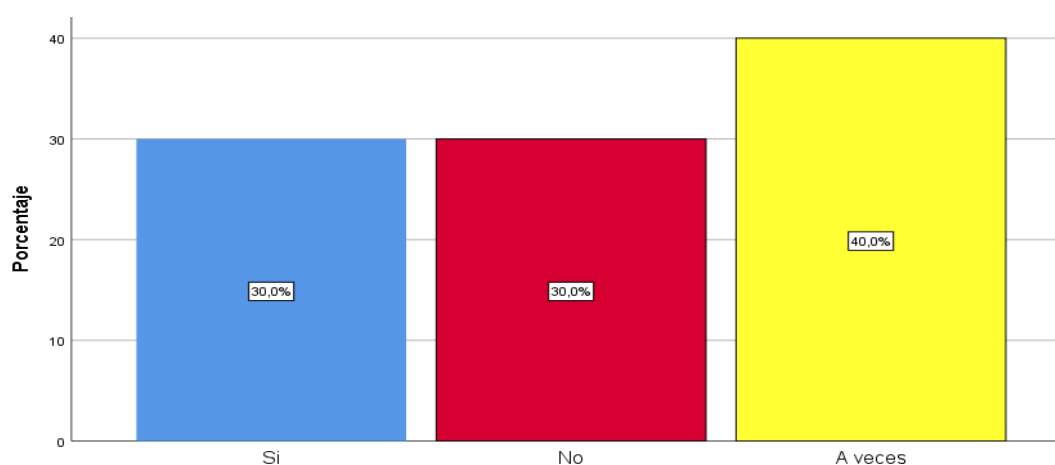
Tabla 25

Existen inmuebles vendidos con litigio

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	9	30,0	30,0	30,0
	No	9	30,0	30,0	60,0
	A veces	12	40,0	40,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

Figura 19

Existen inmuebles vendidos con litigio



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 30% respondió si, el 30% no y a veces el 40%. Con ello podemos concluir que el 40% indican que a veces existen inmuebles vendidos con litigio.

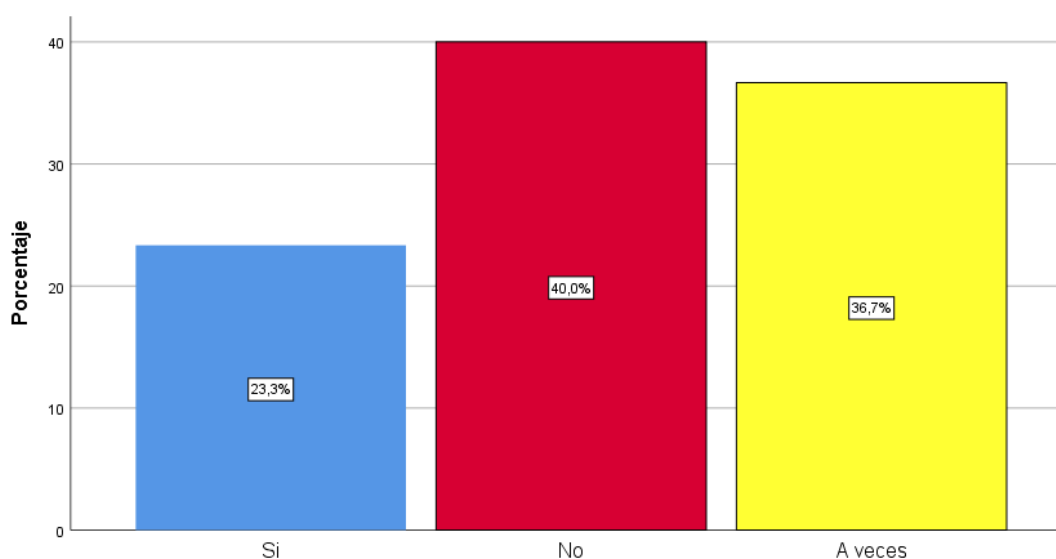
Tabla 26

Todas las propiedades son saneadas antes de la compra-venta

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	7	23,3	23,3
	No	12	40,0	63,3
	A veces	11	36,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0

Figura 20

Todas las propiedades son saneadas antes de la compra-venta



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 23.3% respondió si, el 40% no y a veces el 36.7%. Con ello podemos concluir que el 40% indican que no todas las propiedades son saneadas antes de la compra-venta.

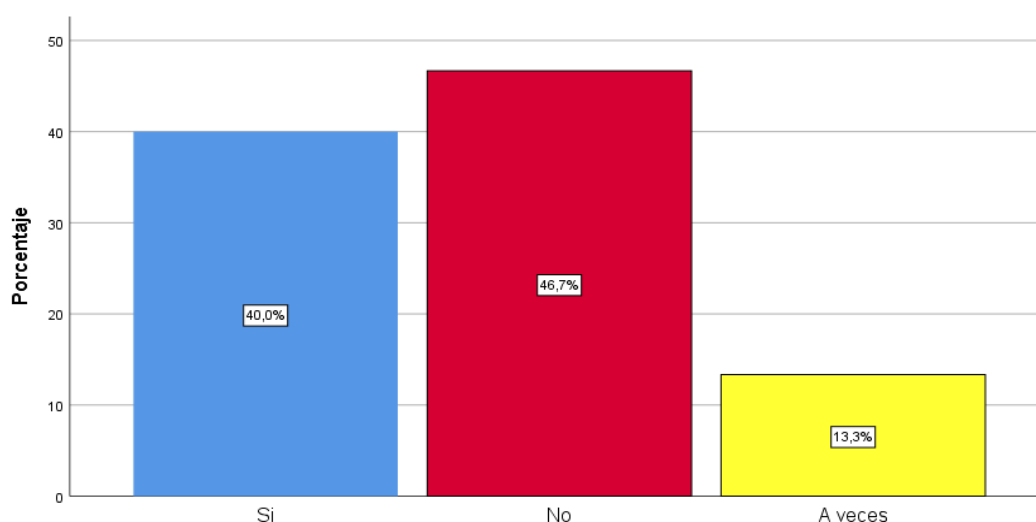
Tabla 27

Existen propiedades en proceso de saneamiento físico legal vendidos

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	12	40,0	40,0
	No	14	46,7	86,7
	A veces	4	13,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0

Figura 21

Existen propiedades en proceso de saneamiento físico legal vendidos



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 40% respondió si, el 46.7% no y a veces el 13.3%. Con ello podemos concluir que más del 40% indican que no existen propiedades en proceso de saneamiento físico legal vendidos.

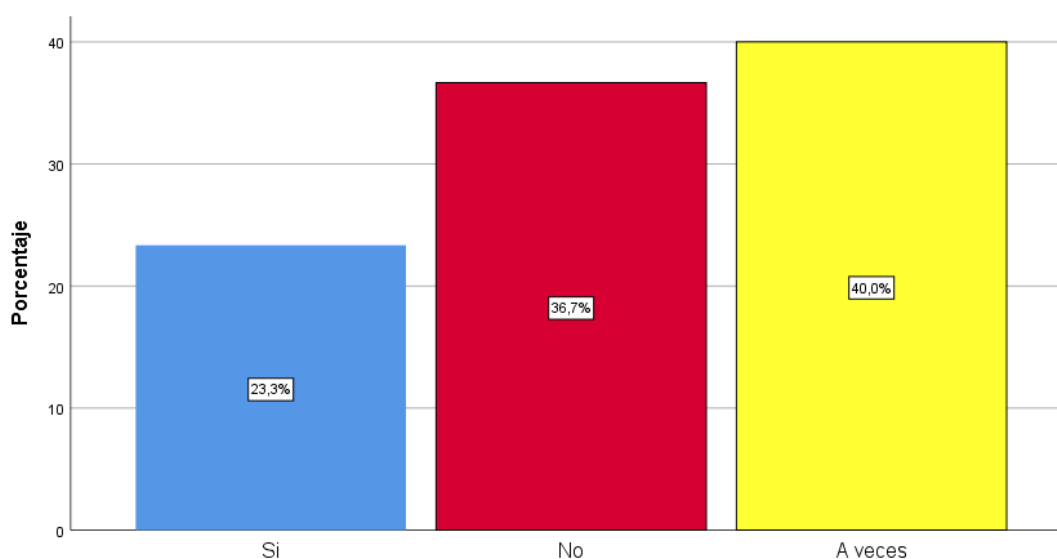
Tabla 28

Existen propiedades en procesos de independización pendientes para la compra venta

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	7	23,3	23,3	23,3
	No	11	36,7	36,7	60,0
	A veces	12	40,0	40,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

Figura 22

Existen propiedades en procesos de independización pendientes para la compra venta



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 23.3% respondió si, el 36.7% no y a veces el 40%. Con ello podemos concluir que el 40% indican que a veces existen propiedades en procesos de independización pendientes para la compra venta.

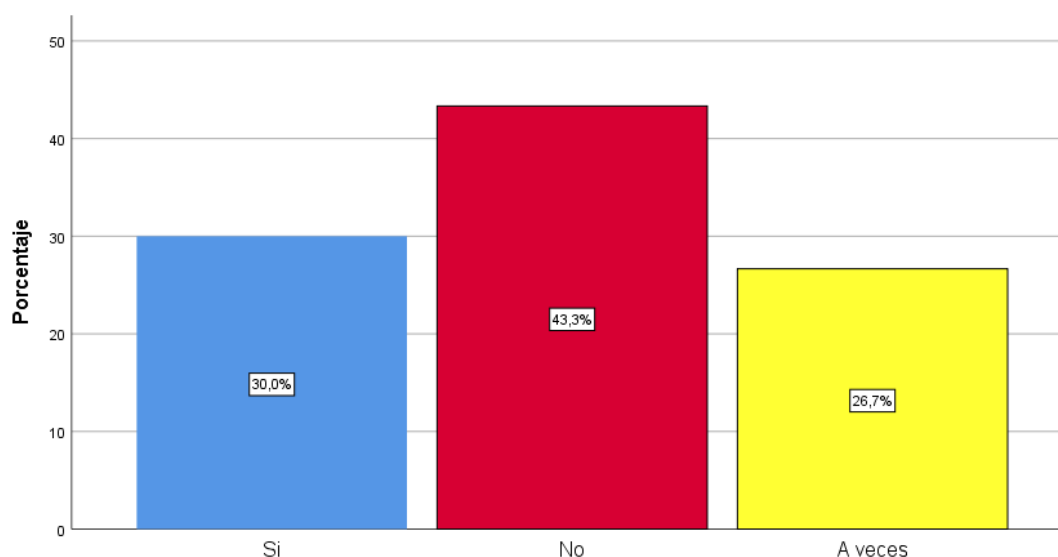
Tabla 29

Existe un plazo legal para un proceso de independización

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Sí	9	30,0	30,0
	No	13	43,3	73,3
	A veces	8	26,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0

Figura 23

Existe un plazo legal para un proceso de independización

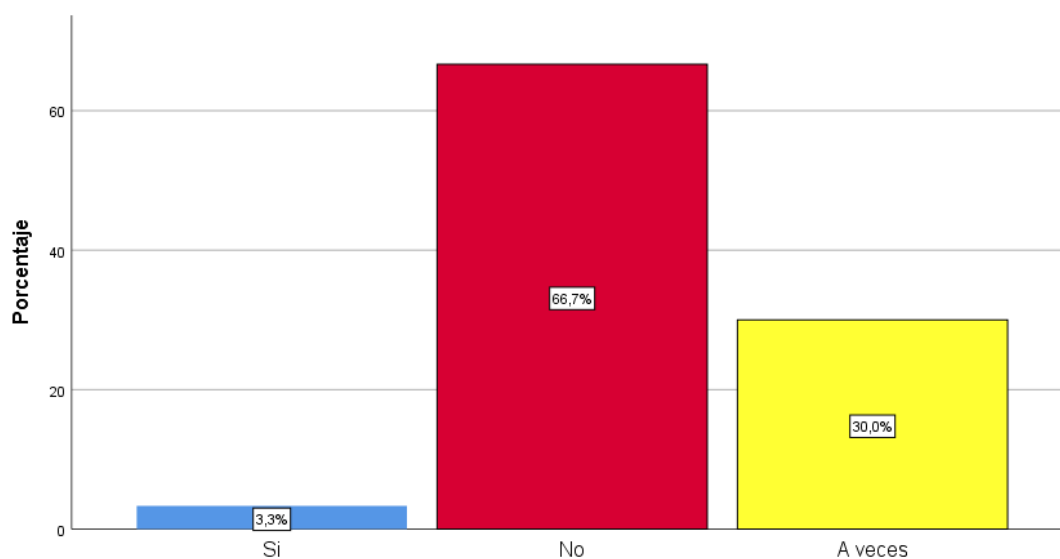


Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 30% respondió si, el 43.3% no y a veces el 26.7%. Con ello podemos concluir que más del 40% indican que no existe un plazo legal para un proceso de independización.

Tabla 30*Se puede titular un inmueble en litigio*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Sí	1	3,3	3,3
	No	20	66,7	70,0
	A veces	9	30,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0

Figura 24*Se puede titular un inmueble en litigio*

Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 3.3% respondió si, el 66.7% no y a veces el 30%. Con ello podemos concluir que más del 50% indican que no se puede titular un inmueble en litigio.

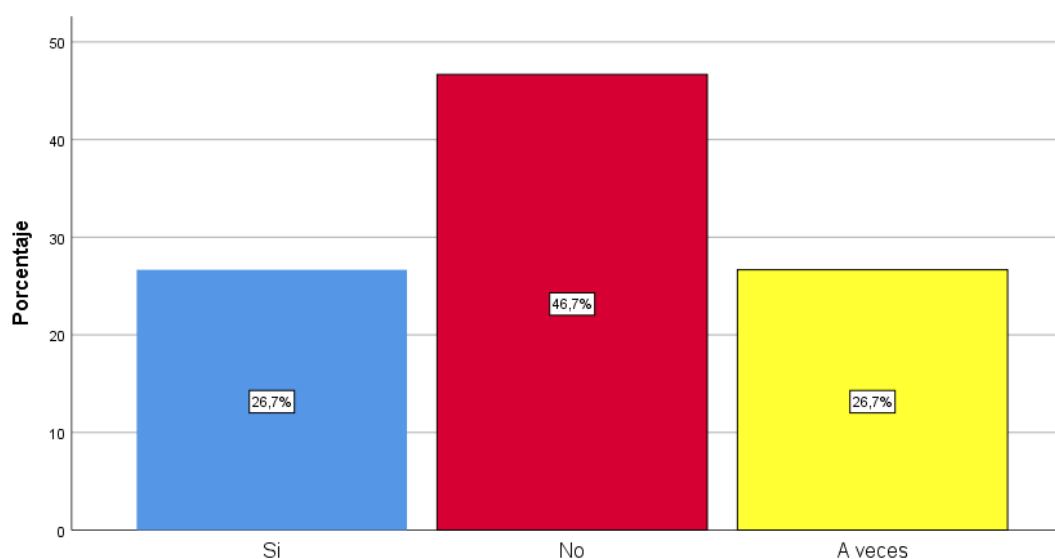
Tabla 31

Se exige la estabilidad laboral del solicitante crediticio

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Sí	8	26,7	26,7
	No	14	46,7	73,3
	A veces	8	26,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0

Figura 25

Se exige la estabilidad laboral del solicitante crediticio



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 26.7% respondió si, el 46.7% no y a veces el 26.7%. Con ello podemos concluir que más del 40% indican que no se exige la estabilidad laboral del solicitante crediticio.

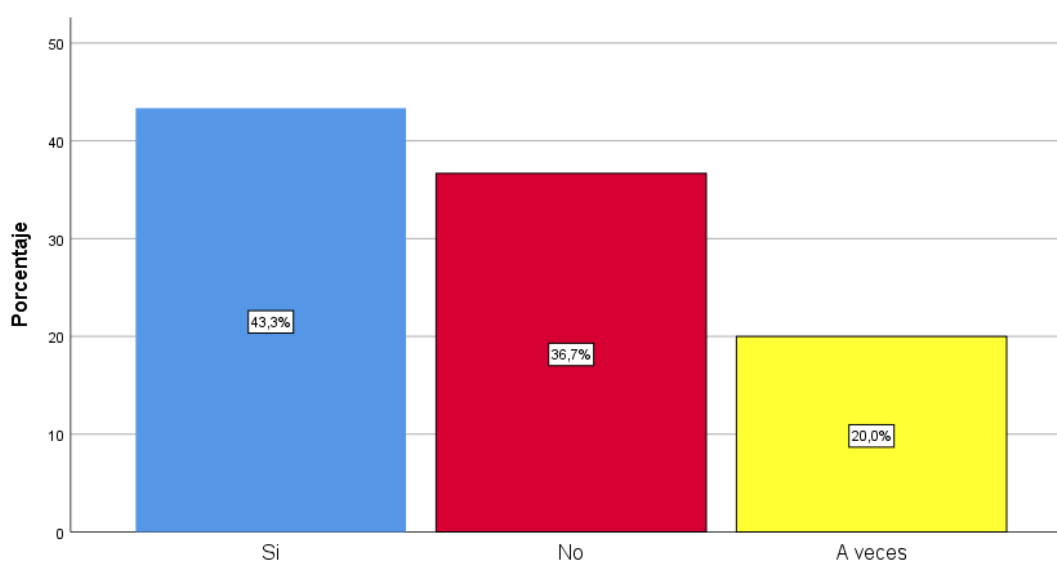
Tabla 32

La edad es un factor primordial para el crédito hipotecario

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	13	43,3	43,3
	No	11	36,7	80,0
	A veces	6	20,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0

Figura 26

La edad es un factor primordial para el crédito hipotecario



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 43.3% respondió si, el 36.7% no y a veces el 20%. Con ello podemos concluir que más del 40% indican que la edad si es un factor primordial para el crédito hipotecario.

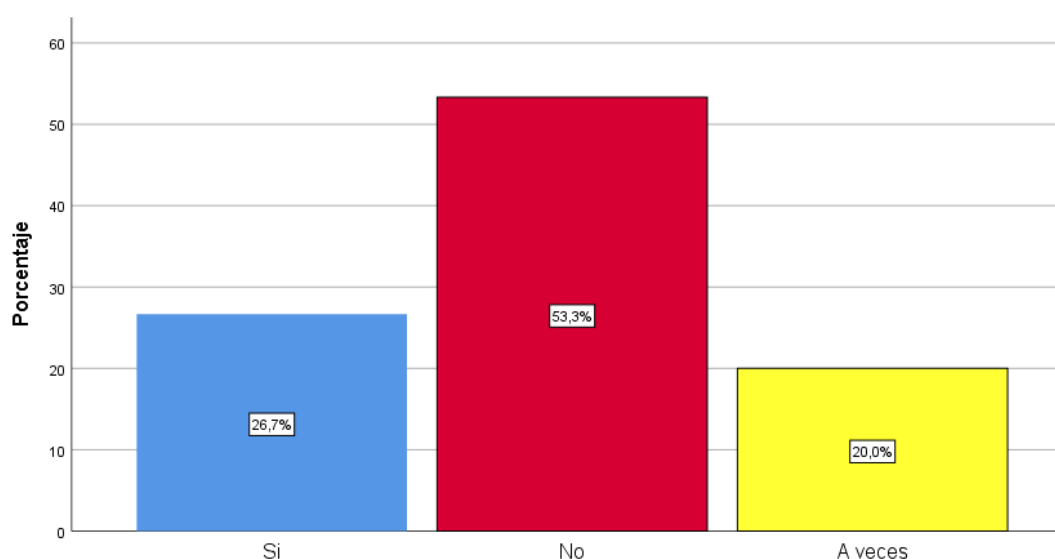
Tabla 33

Los ingresos mensuales determinan el crédito hipotecario

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	8	26,7	26,7
	No	16	53,3	80,0
	A veces	6	20,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0

Figura 27

Los ingresos mensuales determinan el crédito hipotecario



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 26.7% respondió si, el 53.3% no y a veces el 20%. Con ello podemos concluir que más del 50% indican que los ingresos mensuales no determinan el crédito hipotecario.

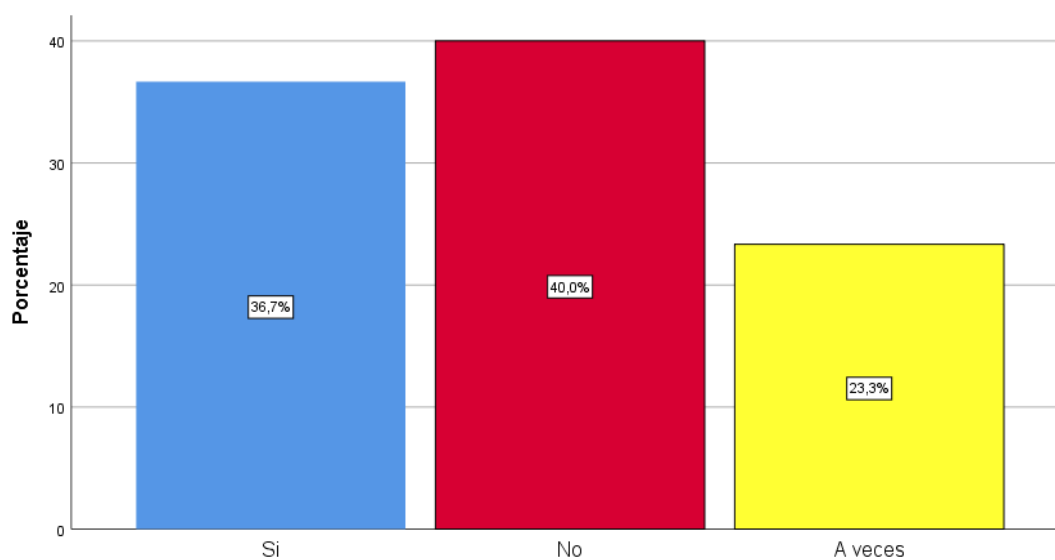
Tabla 34

Se exige el Historial de pagos

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	11	36,7	36,7
	No	12	40,0	76,7
	A veces	7	23,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0

Figura 28

Se exige el Historial de pagos



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 36.7% respondió si, el 40% no y a veces el 23.3%. Con ello podemos concluir que el 40% indican que no se exige el Historial de pagos.

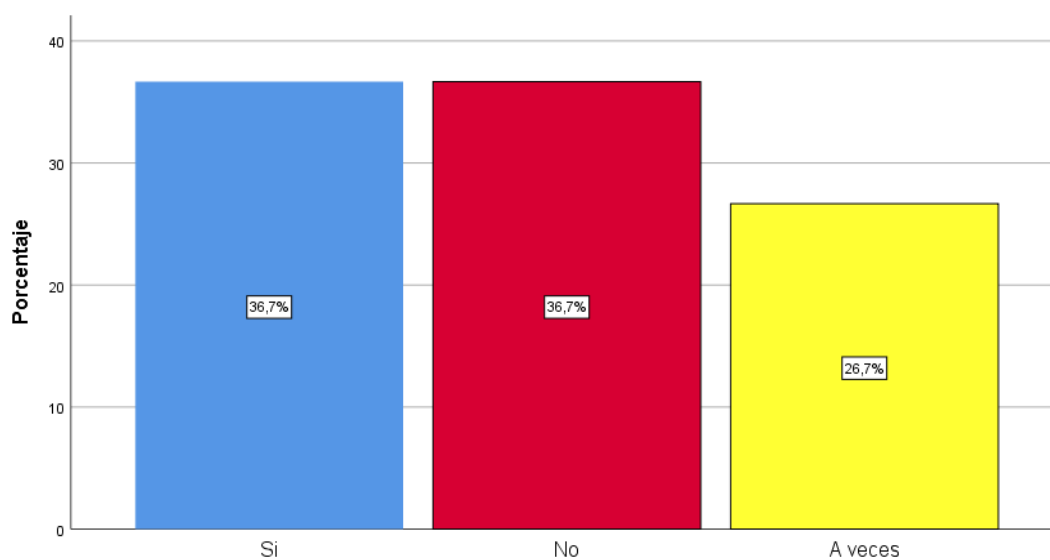
Tabla 35

Se exige historial de crédito

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	11	36,7	36,7
	No	11	36,7	73,3
	A veces	8	26,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0

Figura 29

Se exige historial de crédito



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 36.7% respondió si, el 36.7% no y a veces el 26.7%. Con ello podemos concluir que más del 35% indican que sí y no se exige historial de crédito.

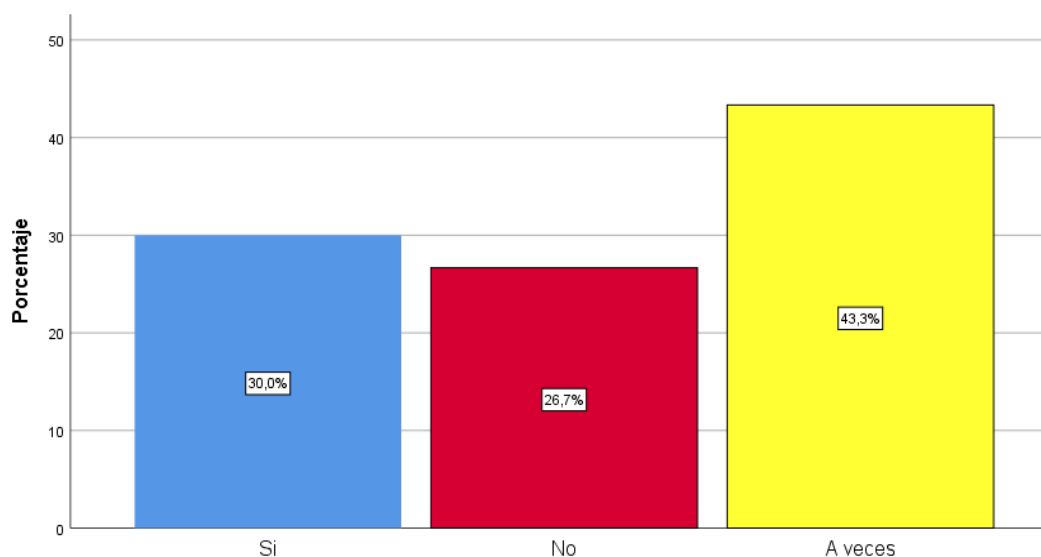
Tabla 36

Se revisa la Experiencia con otros tipos de préstamos

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	9	30,0	30,0	30,0
	No	8	26,7	26,7	56,7
	A veces	13	43,3	43,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

Figura 30

Se revisa la Experiencia con otros tipos de préstamos



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 30% respondió si, el 26.7% no y a veces el 43.3%. Con ello podemos concluir que más del 40% indican que a veces se revisa la experiencia con otros tipos de préstamos.

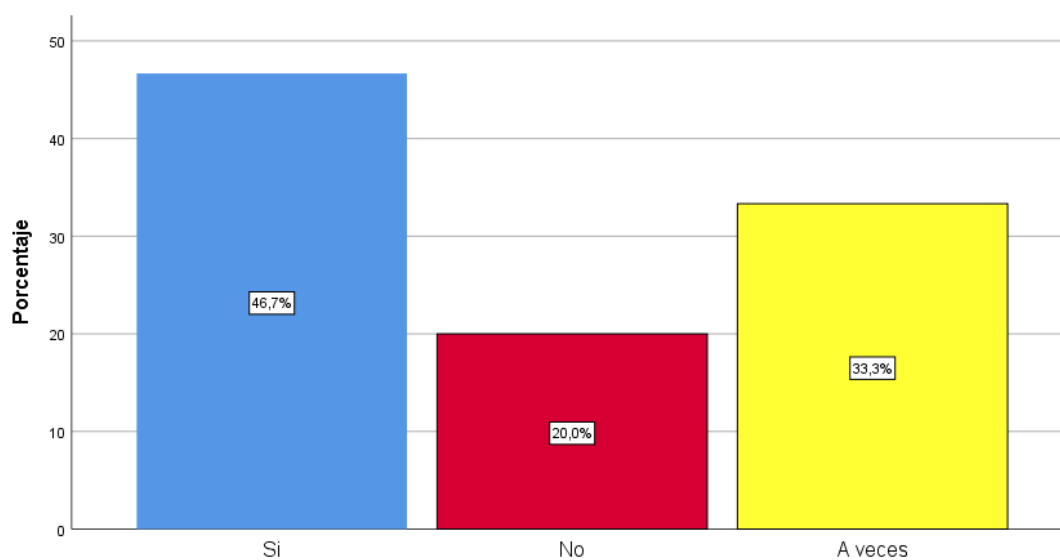
Tabla 37

Se revisa las deudas actuales

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Sí	14	46,7	46,7
	No	6	20,0	66,7
	A veces	10	33,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0

Figura 31

Se revisa las deudas actuales



Interpretación

Se puede observar que los encuestados respondieron: El 46.7% respondió si, el 20% no y a veces el 33.3%. Con ello podemos concluir que más del 40% indican que si se revisa las deudas actuales.

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN DE RESULTADOS

5.1. CONTRASTACIÓN DE LOS RESULTADOS DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Luego de haber analizado todos los datos recabados sobre la legislación Inmobiliaria y su relación con el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario Tingo María, 2020, se llega a la siguiente contrastación:

5.1.1. CON LA HIPÓTESIS GENERAL

En relación a la hipótesis planteada del presente estudio dice:

Existe una relación significativa entre la legislación inmobiliaria y el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario en Tingo María, 2020.

Según Velásquez, (2023), en su tesis titulada: “*Promoviendo el desarrollo del mercado inmobiliario a través del uso del fideicomiso*”, para optar el grado de magister en derecho bancario y financiero con mención en regulación bancaria en la Pontificia Universidad Católica del Perú, el autor refiere que la finalidad del trabajo de investigación es demostrar que el uso de Fideicomisos Inmobiliarios promueve el desarrollo de un mercado inmobiliario de viviendas que proporciona mecanismos que aseguran el éxito del desarrollo y culminación de proyectos inmobiliarios.

Concluye que Los institutos jurídicos utilizados a la fecha para la implementación de proyectos inmobiliarios no resuelven ni mitigan los problemas y riesgos presentes en la ejecución de proyectos inmobiliarios y no han generado la seguridad jurídica en las transacciones en el mercado inmobiliario. Sin embargo, el Fideicomiso Inmobiliario se ha establecido como la institución jurídica que mejor reduce los riesgos asociados a los proyectos inmobiliarios, sin perjuicio de la necesidad de ser ajustado para evitar situaciones de inequidad,

para lo cual la propuesta planteada en la presente tesis representa una interesante alternativa que se verá fortificada si se estableciera como obligatoria para todos los fideicomisos inmobiliarios.

5.1.2. CON LA HIPÓTESIS ESPECIFICA 1

En relación a la hipótesis específica 1 planteada del presente estudio dice:

La legislación inmobiliaria es insuficiente para regular el crecimiento y desarrollo vertiginoso del mercado inmobiliario en el Perú, es decir desde la ley constitucional, civil y otras disposiciones complementarias.

Según Montejos (2015), en su tesis titulado: *“Desarrollo inmobiliario de viviendas y el estudio de viabilidad económica de una vivienda multifamiliar en un distrito de Lima Metropolitana”*, el autor concluye su investigación diciendo que:

A pesar de las políticas públicas por parte del gobierno para brindar crédito a la población de bajos recursos que desee construir, ampliar o adquirir una vivienda económica, el desinterés en problemas de servicios públicos -agua, desagüe y transporte- está llevando a que zonas potenciales de desarrollo inmobiliario se vean afectados. La demanda potencial de compradores disminuye al bajar sus expectativas de compra o el proyecto inmobiliario se presenta como inviable económicamente. El Estado brinda créditos hipotecarios bajo programas como Mi vivienda, Techo Propio, Mi constructor, entre otros. En los últimos años ha incentivado con mayor énfasis estos programas, en caso del programa Techo Propio, ha aumentado de 688 créditos -el año 2003- a 45,164 créditos, el 2014. De la misma manera, los demás programas mencionados han tenido un crecimiento sustancial en los últimos años, además, las expectativas de promoción de viviendas para el año 2015 es de 90,000 unidades a través de Mi vivienda y Techo Propio. En conclusión, estos programas están siendo fuertemente

incentivados por el Estado. Sin embargo, existen problemas de servicios públicos como agua, desagüe y transporte.

5.1.3. CON LA HIPÓTESIS ESPECIFICA 2

En relación a la hipótesis específica 2 planteada del presente estudio dice:

La legislación inmobiliaria no responde a los problemas sociales en el escenario actual en el Perú.

Según Díaz (2018). Determinación de los Beneficios del Decreto Legislativo 1177 para la Adquisición y Promoción de Vivienda de Arrendamiento en el Perú. Caso Distrito de Miraflores de la Ciudad de Arequipa, Perú 2018. Cuyo objetivo principal tuvo: “Determinar los beneficios del decreto legislativo 1177 para la adquisición y promoción de vivienda de arrendamiento en el Perú; a través del caso de estudio en el distrito de Miraflores en la ciudad de Arequipa. El autor concluye su investigación diciendo que:

El DL1177 beneficiará a familias del distrito de Miraflores que no cuentan con vivienda propia, facilitando la adquisición de su vivienda abonando cuotas mensuales por un tiempo determinado, otorgando la opción de compra o Leasing al término del contrato. Asimismo, reactivar la adquisición de viviendas, permitirá a las inmobiliarias reinsertar en el mercado su stock de viviendas en este distrito. La vivienda de arrendamiento no es la preferida por el mercado a nivel mundial; sin embargo, muchas familias no pueden acceder a una vivienda propia formal. Por lo que promover y fiscalizar el mercado de arrendamiento, que brinde viviendas de calidad y accesibles, puede ayudar a satisfacer el déficit habitacional actual.

5.1.4. CON LA HIPÓTESIS ESPECIFICA 3

En relación a la hipótesis específica 3 planteada del presente estudio dice:

No existen disposiciones y proyectos de crecimiento y desarrollo inmobiliario en la municipalidad provincial de Leoncio Prado.

Según Chávez Estrada, J. T. (2016), en su tesis titulado: *“Rentabilidad económica y políticas de estado en las micro empresas inmobiliarias-Lima 2015”*. Cuyo objetivo de la investigación es: “Analizar y Explicar la Rentabilidad Económica de las Micros y Pequeñas Empresas Inmobiliarias en la Ciudad de Lima, en función a las políticas del estado peruano”. El autor concluye su investigación diciendo que:

Las Políticas de Estado en el Perú, tienen su punto de partida en la Recaudación Tributaria, tal como manifiesta el 29% de Empresarios, mas no en el fortalecimiento de sus empresas privadas.

Las Leyes respecto de las Políticas de Estado en el área de vivienda y construcción, están orientadas a la captación de mayores contribuyentes a la SUNAT.

Las Políticas de Estado están expresadas en Leyes de fomento a la inversión de Empresa Grandes, a quienes les ofrecen exoneración tributaria por vender bienes inmuebles a 35 UIT o menos; proyectos en los cuales las MyPEs no pueden participar.

En el área Inmobiliaria, Las MyPEs que participan en la construcción de edificios completos en zonas residenciales, tienen mayores exigencias por tratarse de un público más exigente.

En el Perú son pocas las Empresas consultoras que conocen temas inmobiliarios a nivel Legal y Contable, con costos consecuentes muy altos.

5.1.5. CON LA HIPÓTESIS ESPECIFICA 4

En relación a la hipótesis específica 4 planteada del presente estudio dice:

El estado actual del mercado de bienes, evaluación financiera, crédito hipotecario y el índice de empleo es alta a causa del crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario.

Según Esteban & Pérez, (2015), en su tesis titulado: “Importancia del mercado inmobiliario en el desarrollo urbano -Huánuco -2013”, para optar el Título de Economista, en la Universidad Nacional Hermilio Valdizán, cuyo objetivo general fue analizar y determinar los factores económicos, sociales y ambientales y su relación en el mercado inmobiliario de la ciudad de Huánuco -2013

Llegando a las siguientes conclusiones:

Señalar que existe una burbuja cuando los precios de los activos se elevan a niveles inconsistentes con los fundamentos económicos de un mercado. Se asocia también a un comportamiento no racional de los agentes, que adquieren activos en función de un aumento del precio esperado a futuro y no en función del rendimiento corriente que ofrecen.

Estos últimos años, Huánuco vive un boom inmobiliario, a tal punto que el sector construcción está formando parte del crecimiento de la economía huanuqueña. Sin embargo, uno de los problemas que atraviesa es el incremento en los precios de las propiedades.

Comentario: En el trabajo de investigación en comentario, el autor sostiene y concluye en su investigación que en la ciudad de Huánuco el fenómeno inmobiliario en un boom; esto quiere decir que va en auge y tiene un fuerte impacto en el crecimiento económico de las empresas, pero también genera trabajo para la mano obrera.

CONCLUSIONES

Primera conclusión:

Sí existe una relación significativa entre la legislación inmobiliaria y el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario en Tingo María, 2020; ya que mediante la legislación se dará una mayor seguridad jurídica para el desarrollo inmobiliario.

Segunda conclusión:

La legislación inmobiliaria es moderadamente insuficiente para regular el crecimiento y desarrollo vertiginoso del mercado inmobiliario en el Perú, es decir desde la ley constitucional, civil y otras disposiciones complementarias, por lo que el problema que atraviesa la sociedad es los altos precios de las propiedades, hay muchas expectativas del adquiriente de propiedades, pero al final no son satisfechos.

Tercera conclusión

La legislación inmobiliaria sí responde a los problemas sociales en el escenario actual en el Perú, pero estas no son suficientes para satisfacer todas las necesidades de la población.

Cuarta conclusión

Sí existen disposiciones y proyectos de crecimiento y desarrollo inmobiliario en la municipalidad provincial de Leoncio Prado.

Quinta conclusión

El estado actual del mercado de bienes, evaluación financiera, crédito hipotecario y el índice de empleo es alta a causa del crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario.

RECOMENDACIONES

Primera recomendación:

Se recomienda de manera respetuosa a seguir implementando una mayor seguridad jurídica al Derecho inmobiliario, recogiendo y aplicando legislaciones internacionales, para dar una mejor contribución al mercado inmobiliario y los agentes inmobiliarios sean quienes estén comprometidos en brindar una mejor infraestructura de viviendas teniendo todos los servicios comunes tanto para los que quieren construir su casa con el Programa Mi vivienda o techo propio.

Segunda recomendación

Se recomienda respetuosamente a nuestras autoridades encargados a velar por las necesidades de la sociedad, al momento de querer adquirir una propiedad, ya que a veces suelen ser muy altos los costos para adquirirla, y ni siquiera cuentan con los mejores prospectos.

Tercera recomendación

Se recomienda muy respetuosamente a dar mayores facilidades al momento de adquirir un crédito hipotecario ya sea por el Programa Mi vivienda o Techo Propio, o generar esos créditos, pero determinando el costo de un inmueble que ostente todos los prospectos adecuados.

Cuarta recomendación

Se recomienda respetuosamente a seguir generando mayor desarrollo inmobiliario en la Municipalidad Provincial de Leoncio Prado.

Quinta recomendación

Se recomienda respetuosamente a seguir generando mayor tasa de empleo a través del mercado inmobiliario.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aguilar Barojas, S. (enero de 2005). *Fórmulas para el cálculo de la muestra en investigaciones de salud* Salud en Tabasco 2005,. *Salud en Tabasco*, 11(2), 333-338.
- Alvarado, A., & Arzt, S. (2001). *El desafío Democrático de México: Seguridad y estado de Derecho*. México.
- Andrews G et al. (2009. Pag 39). *Abuso sexual infantil*. Ginebra: Organización Mundial de la Salud.
- Andrews G et al. (2009. Pag. 38). *Abuso sexual infantil*. Ginebra: Organización Mundial de la Salud.
- Aristoteles. (09 de octubre de 2015). *Ética a Nicomaco*.
<http://eticavillalobos.blogspot.pe/>
- Asociación de Municipios De Honduras. (s.f.). Manual de Gestión, Transparencia y Gobernabilidad Municipal. Obtenido de <http://www.observatoriodescentralizacion.org/wp-content/uploads/2012/09/Manual-1Gestion-transparencia-y-gobernabilidad-municipal.pdf>
- Bajo Fernández. (1991). Manual de Derecho Penal. Madrid: Ceura.
- BBVA Banco Continental. (Agosto de 2008). Situación Inmobiliaria Perú . *Servicios de Estudios Económicos* . Lima.
- BCP (Entrevista a Walter Bayly). (5 de Mayo de 2010). Es el momento para tomar una hipoteca . *Diario Gestión*.
- Borja, R. (s.f.). *Los bienes y raíces en la historia de las grandes culturas*. Recuperado el 24 de Setiembre de 2020, de <https://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/19562-los-bienes-raices-en-la-historia-de-las-grandes-culturas>

- Brown, G. & Matysiak, G. (2000). Real Estate investment: A Capital Market approach. Pearson Education.
- Cabrera, L. (1993). *Tratado de Derecho Penal. Parte especial*. LIMA: Tomo II. Lima: Ediciones Jurídicas.
- CAIVANO. (1996). Negociación, Conciliación y Arbitraje: Mecanismos Alternativos para la Resolución de Conflictos. Lima.
- CAMA GODOY, H. (2009). *La conciliación como mecanismo alternativo de resolución de conflictos*.
- Católica, I. (s.f.). Catecismo 2104-2244.
- Chávez, J. (2016). *Rentabilidad económica y políticas de estado en las micro empresas inmobiliarias-Lima 2015*.
- CHÁVEZ, A. P. (s.f.).
- Chiavenato. (2008). Introducción a la Teoría General de la Administración. Mexico.
- Constitución Política del Perú. (s.f.). Capítulo XII: De la Seguridad y la Defensa Nacional, Artículo 166 y Artículo 171.
- Constitución Política del Perú de 1993. (s.f.). Artículo 195°. *La Cooperación de la Policía Nacional con la Municipalidades en materia de Seguridad Ciudadana*.
- Constitución Política del Perú. (s.f.). Título II: Del Derecho y la Nación del Artículo 43°.
- Contraloría General N° 030. (23 de Enero de 2019). Resolución de Contraloría N° 030-2019-CG. Lima.
- D.S. N° 010-2016. (23 de Julio de 2016). Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. *El Peruano*.

- Decreto Supremo N° 035-2006- vivienda. (08 de Noviembre de 2006).
Aprueban el texto único Ordenado del Reglamento de la ley N° 27157.
El Peruano .
- Del Canto, N. (2016). “*Los efectos de la modificación al Artículo 59 de la LGUC en el cerro Alvarado de Vitacura: ¿Los límites del mercado inmobiliario, o la negligencia en el rol planificador del Estado?*”. [Tesis para el grado de Magister en Desarrollo urbano, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales]. Chile.
- Diario Correo. (12 de junio de 2016). *1300 casos de violación sexual a niñas se registró en Huánuco*. Obtenido de <http://diariocorreo.pe/ciudad/1300-casos-de-violacion-sexual-a-ninas-se-reg-226255/>
- Diaz, S. (2018). *Determinación de los Beneficios del Decreto Legislativo 1177 para la Adquisición y Promoción de Vivienda de Arrendamiento en el Perú. Caso Distrito de Miraflores de la Ciudad de Arequipa, Perú 2018*. [Tesis para optar el grado de maestro, en la universidad Católica de Santa María]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.ucsm.edu.pe/handle/20.500.12920/7981>
- DIAZ, A. (2009). La efectividad de las medidas de protección frente a la violencia familiar. *Revista Electrónica del Trabajador Judicial*.
- Dirección Ejecutiva de Criminalística. (2014). *Manual de Criminalística*. Lima: Grijley.
- Directiva N° 007-2015-CG/PROCAL. (21 de Abril de 2015). Resolución de Contraloría N° 163-2015-CG. *Directiva de los Órganos de Control Institucional*. Lima.
- DOMINGO DE LA BLANCA, I. M. (2005). "la deslealtad profesional de los abogados y procuradores: análisis de las figuras delictivas tipificadas en el artículo 467 del código penal de 1995". Granada.
- Dominguez, J. A., & Medina Garrido, J. A. (2013). *La gestión de los sistemas de información en la empresa*. Madrid : Piramide .

- Doncel, L., y Sainz, J. (2004). *BURBUJAS FINANCIERAS Y SU MECANISMO DE TRANSFERENCIA A LOS INVERSORES INDIVIDUALES: EL CASO .COM*. España: Información Comercial Española.
- Echaiz, D. (2011). El Consumidor en los Contratos Inmobiliarios. *Foro Jurídico*.
- Echaiz, D. (Febrero de 2007). La nueva regulación de la licencia de funcionamiento. *JUS Doctrina & Práctica*.
- Echaiz, Daniel. (2008). Disolver Disolver. La cancelación del Registro Inmobiliario de una persona jurídica y su supuesta disolución. En *Gaceta Constitucional*. Lima: Gaceta Jurídica.
- ESCOBAR, G. (2001). *La etica*. México: McGraw-Hill Interamericana editores, S.A.,.
- Escrito por Victor Fonseca. (2015). Cuáles son las responsabilidades de un abogado defensor.
- Escudero, V. (2015). *“La violencia filio-parental como proceso. Análisis de las variables personales, familiares y contextuales” (tesis de posgrado)*. Universidad Da Coruña. España.
- Esteban, G. y Pérez, E. (2015). *Importancia del mercado Inmobiliario en el desarrollo Urbano - Huánuco – 2013*. [tesis de pregrado. Universidad Nacional Hermilio Valdizán]. Huánuco.
- Estrada, R. (2016). *Importancia de la Trasnparencia y Acceso a la información Pública*. Obtenido de <http://old.nvinoticias.com/opini%C3%B3n/local/141501-importancia-de-la-transparencia-y-acceso-la-informaci%C3%B3n-p%C3%ABlica>
- FERNANDEZ, A. (1983). *Derecho Natural. Introducción Filosófica al Derecho*. Madrid: Tecnos.

- FERNÁNDEZ, J. (2009). Derecho administrativo y administración pública. México: Porrúa.
- Fernández, B. (1991). Manual de Derecho Penal. Parte especial. Madrid: Ceura.: (2da. Edición).
- Finkelhor, D. (2009. Pag 169-194.). La Prevención del Abuso Sexual Infantil. *El futuro de los niños, 19(2)*
- FRAGA G. (2001). Derecho Administrativo. México: Porrúa.
- FRANCOZ, A. (s.f.). La Oralidad en el Proceso Civil. Ex profesor Titular de Derecho Internacional Público en la Escuela de Derecho de la Universidad Anáhuac.
- Franz, S. (2004). *Políticas de Reducción de la Inseguridad en Europa*. Chile.
- Freyre, A. (2016). *Delitos contra la libertad sexual*. Lima.
- Freyre, R. (1975). *Derecho Penal*. LIMA-PERÚ: Parte especial. Tomo II. Lima.
- GÁLVEZ, C. (2008). Código Procesal Penal: comentarios descriptivos, explicativos y críticos. Lima - Perú: Jurista.
- German Lora. (s.f.). *Destino Negocio*.
- Gestión. (s.f.). *Sunafil busca ampliar la cobertura y mejorar la efectividad de la inspección laboral*. © Empresa Editora El Comercio S.A.
- GIMENO, V. (s.f.). El proceso de hábeas corpus. Temas claves de la Constitución española. Tecnos, Madrid, 1985, p. 17. Tecnos, Madrid.
- Gissella, V. (23 de 05 de 2023). *Promoviendo el desarrollo del mercado inmobiliario a través del uso del fideicomiso*. Obtenido de Renati: Velásquez, G. (2016). Promoviendo el desarrollo del mercado inmobiliario a través del [uhttp://hdl.handle.net/20.500.12404/6905](http://hdl.handle.net/20.500.12404/6905)

- Gómez, M. (junio de 2002). Bases para la revisión crítica de artículos médicos. *Rev Mex Pediatr*, 68(4), 152-159.
- Gómez, M. (junio de 2002. Pag 35). Bases para la revisión crítica de artículos médicos. *Rev Mex Pediatr*, 68(4), 152-159.
- González, J. . (2001). *Derecho a la tutela jurisdiccional*. (SL., Ed.) Madrid: Civitas.
- González, A. y MacMillan, H. (2008). Prevención del maltrato infantil: una actualización basada en pruebas. *J Postgrad Med*, 54(4), 280 - 286.
- Greydanus, D., y Omar, H. (2008. Pag 1315 - 1335.). Cuestiones de Sexualidad y Atención Ginecológica de Adolescentes con Discapacidades de Desarrollo. *Pediatr Clin N Am*, 55(1), 1315 - 1335.
- GUERRERO OROZCO, O. (s.f.). Administración Pública. *Léxico de la Política*.
- Harold, K., & Heinz, W. (1994). *Administración, una perspectiva global*. México: Mc Graw Hill.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Lucio, P. B. (1999). *Metodología de la investigación*. Mexico: McGraw-Hill.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Lucio, P. B. (2006). *Metodología de la investigación*. Mexico: McGraw-Hill.
- Herrera, M. M. (2002. Pag. 33). *Victimización secundaria en adolescentes víctimas de delitos sexuales en su paso por el sistema procesal penal en Chile: una aproximación narrativa*. SANTIAGO, CHILE: Universidad de Chile.
- <https://www.ahora.com.pe/exreclusos-realizan-trabajo-comunitarios-en-huanuco/>. (17 de Enero de 2019).
- Huaranga, O. (2016. Pag. 2). *Violación sexual de menores de edad y sus consecuencias jurídicas y psicosociales en Huánuco*. HUÁNUCO:

UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO, Magíster en Derecho y Ciencias Políticas.

Humanos, M. d. (noviembre de 2014). Obtenido de <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2015/01/4-Protocolos-de-Mecanismos-de-Negociaci%C3%B3n-y-Soluci%C3%B3n-del-Conflicto-Penal.pdf>.

Jauchen, E. (2009). *Tratado de la prueba en material penal*. Buenos Aires.

Jaume, H. (2015). *Análisis e Inversión en el mercado Inmobiliario desde una Perspectiva Conductual* [tesis Doctoral, Universidad Politécnica de Catalunya. España]. Catalunya - España.

JHULY MORI. (2014). *El resarcimiento del daño sufrido por las víctimas de delitos y el Código Procesal Penal Peruano*. "Ciencia y Tecnología".

Jimenez, J. C. (2016). *Valoración y carga de la prueba*. Lima: Academia de la magistratura.

JORGE CORSI. (1995). *Violencia Familiar: una mirada interdisciplinaria sobre un grave problema social*. 1° edición. México: Paidós.

JORGE MACHADO. (14 de Octubre de 2015). El principio de oralidad. *La Razón*. Gaceta Jurídica.

Juan Pablo II. (1876). Ex. ap. Christifideles laici, 30-XII-88,. Texas.

JULCA BABARZY, M. A. (2013). *"SITUACIÓN DE LA INSPECCIÓN DEL TRABAJO EN EL PERÚ Y LA PERCEPCIÓN QUE TIENEN DE ELLA LAS PERSONAS QUE LABORAN PARA EL SISTEMA Y SUS USUARIOS"*. Lima - Perú.

Lantigua, C. y Díaz, Y. (2018). *Análisis del desarrollo del mercado hipotecario dominicano basado en la ley 189-11*. [Tesis para optar el grado de maestro, en la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña de Santo Domingo-Republica Dominicana]. <https://repositorio.unphu.edu.do/handle/123456789/1083>

- LARA MENDOZA, M. (2018). *"Medios alternativos de solución de conflictos"*.
- LEDESMA NARVEZ, M. (s.f.). *COMENTARIOS AL C?DIGO PROCESAL CIVIL*.
- Legua Bordon, S. E. (2017). "El aumento de la vulneración de los derechos laborales de las trabajadoras del hogar, Lima Centro - 2017" (tesis de pregrado). Universidad César Vallejo. Lima - Perú.
- Leiva, D. (Agosto de 2014). Marco Conceptual del Control Interno. *La Contraloría General de la República*. Lima.
- Ley N° 27933. (s.f.). Sistema Nacional de Seguridad Ciudadana.
- Ley N° 27157. (2020). Ley de Regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y común. *LP "Pasión por el Derecho"*.
- Ley N° 29080. (11 de Setiembre de 2007). Ley de creación del Registro del Agente Inmoiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. *El Peruano*.
- Ley N° 29571. (14 de Agosto de 2010). Código de protrcción y Defensa del Consumidor . *El Peruano*.
- Loayza, N. (1996). Causas y consecuencias de la informalidad en el Perú. Lima - Perú.
- Loayza, N. (2008). Causas y consecuencias de la informalidad en Perú. *Revista Estudios Económicos, Banco Central de Reserva del Perú*.
- LÓPEZ BETANCOURT, E. (2000). *Delitos en Particular II*. México.
- Lovato, G. I. (2013). *El delito de violación a personas menores de 12 años en la Legislación Penal Ecuatoriana*. Tulcan.
- MABEL ORTIZ, R. (30 de Abril de 2018). Los principios procesales: Secretaria relatora del Juzgado en lo civil y Comercial.

- Maggiore, G. (1995). *Derecho Penal*. COLOMBIA: Tomo IV. Bogotá: Temis.
- MAGRIS, Claudio. (2008). *Literatura y derecho*. Madrid: Ante la Ley.
- Maldonado, k. (2017). "Determinación del impacto económico del ruido en el precio de las viviendas en la ciudad de Tingo María.
- MAMANI CONDORI, M. H. (2011). 2. En su tesis intitulado "TUTELA DE DERECHOS, RECURSO DESTINADO A CAUTELAR LOS DERECHOS Y GARANTÍAS DEL IMPUTADO EN EL PROCESO PENAL, EN LA CIUDAD DE TACNA, PERIODO MAYO 2008 -ABRIL 2010". Tacna - Perú.
- Mantilla, & Samuel. (2007). *Control Interno: Informe COSO*. Colombia: Ecoe.
- Manual de Gestión Municipal. (2016). Republica Dominicana. Obtenido de <https://www.sismap.gob.do/Municipal/uploads/Manual-2016.pdf>
- Mejía Montenegro, S. L. (2015). "LAS ESTRATEGIAS MUNICIPALES DE MITIGACIÓN DEL PROBLEMA PÚBLICO DE LA INSEGURIDAD CIUDADANA DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA ENTRE EL 2010 Y EL 2014" (tesis de maestría). Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima - Perú.
- MEJÍA SALALZAR, Á. R. (2018). *En su tesis intitulado "LA ORALIDAD Y LOS RECUERSOS EN EL PROCESO CIVIL ESPAÑOL Y ECUATORIANO"*. Madrid.
- MELGAREJO BARRETO, P. (2013). *El Principio de Oportunidad en el Nuevo Código Procesal Penal*. Lima: Juristas Editores E.I.R.L.
- MELGAREJO BARRETO, P. (2013). *El Principio de Oportunidad en el Nuevo Código Procesal Penal*. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.
- Mendez, J. (23 de abril de 2017). *Tensión de derechos entre padres e hijos, frente al deber de corrección y libre desarrollo de la personalidad*. Obtenido de <http://unimilitar-dspace.metabiblioteca.org/handle/10654/6778>

- Mensías, F. (05 de junio de 2017. Pag 03). *Factores del delito en nuestro país*. Obtenido de <http://www.derechoecuador.com/articulos/detalle/archive/doctrinas/psicologiajuridica/2005/11/24/factores-del-delito-en-nuestro-paiacutes>
- Merino, M. (2010). *Transparencia: libros, autores e ideas* . Obtenido de <http://inicio.ifai.org.mx/Publicaciones/tlai18.pdf>
- MESIA, Carlos. (2004). *Exegesis del Código Procesal Constitucional* (primera edicion ed.). Lima: Gaceta Jurídica.
- Milla, F. (2016). *El origen y consecuencias de la burbuja inmobiliaria en el Perú 2015*. [Tesis para optar el Grado de Economista, Universidad Católica Sedes Sapientiae]. Perú.
- MIXÁN MÁSS, F. (Mayo de 2003). *El juicio oral. 6° edición*. Trujillo: B.L.G.
- MOLINA, A. (2016). *En su tesis intitulado " RESPONSABILIDAD SOCIAL QUE COADYUVE A LA PRESTACION DEL SERVICIO COMUNITARIO, BARBULA - VENEZUELA"*.
- Molino, A. (2015). "Vulnerabilidad y daño psíquico en mujeres víctimas de violencia en el medio familiar" (tesis de posgrado). Universidad de Granada. Granada.
- MONROY GALVEZ, J. (1996). *Introducción al Proceso Civil*. Lima.
- MONROY GALVEZ, J. (1996). *Introducción al Proceso Civil* (Vol. Tomo I). Lima.
- Montier, J. (2003). *Behavioural finance, insights into irrational minds and market*.
- Montejos, V. (2015). *Desarrollo inmobiliario de viviendas y el estudio de viabilidad económica de una vivienda multifamiliar en un distrito de Lima Metropolitana*. [Tesis de pregrado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/6398>

- MORA LUQUE, P. N. (2015). uso de tecnologías para sistematización de la información sobre crimen. Lima.
- MORALES FRANCESCHI, J. (2017). *En su tesis intitolado "ACOSO PSICOLÓGICO LABORAL (MOBBING) Y SU IMPACTO EN EL DESEMPEÑO LABORAL. APLICACIÓN A LOS MAESTROS DE LOS MUNICIPIOS DE JUANA DÍAZ Y PONCE, PUERTO RICO" (tesis doctoral). Universidad de León. Puerto Rico.*
- MORELLO, Augusto. (s.f.). Mecanismos para garantizar la efectiva aplicación de los principios fundamentales en el proceso de audiencias. *Revista Peruana de Derecho Procesal* .
- Muñoz Conde. (1990). Derecho Penal. Parte Especial. Sevilla.
- Muñoz, C. (1990). Derecho Penal. ESPAÑA- SEVILLA: Parte especial.
- Naranjo, G. (210). *Acciones comunicativas para fortalecer la comunicación interna de los cuadros en la formación y desarrollo de las reservas de la empresa asucarera.* Obtenido de <http://www.eumed.net/libros-gratis/2011a/895/Comunicacion%20Interna.htm>
- Nataly Ponce. (2008). *Avances y desafíos de la Conciliación Extrajudicial en países de américa latina.* Junio.
- Navarro, E., & Quispe, Y. (2015. Pag 83-101). Factores socioeconómicos que influyeron en la violación sexual de menores de edad en el Distrito Judicial de La Libertad. *CIENCIA Y TECNOLOGÍA*, 11(3), 83-101.
- NEXO INMOBILIARIO* . (26 de Febrero de 2020). Obtenido de <https://blog.nexoinmobiliario.pe/sector-inmobiliario-peruano/>
- NEYRA FLORES, J. A. (2010). Manual del Nuevo Proceso Penal & de Litigación Oral. Lima : Idemsa.
- NEYRA FLORES, J. A. (2012. Pag. 464). Manual del Nuevo Proceso Penal y Litigación Oral. Lima: IDEMSA, 464 p. ISBN 987-612-4037-20-7.

- Neyra, J. A. (2010). *Manual del Nuevo Proceso Penal y Litigación Oral*. Lima: Idemsa.
- Noguera Ramos. (1992). *Violación de la libertad sexual en el Nuevo Código Penal*. Lima: Fecat.
- NOVAK, Fabián y Sandra NAMIHAS. (2004). *Derecho Internacional de los Derechos Humanos. Manual para Magistrados y auxiliares de Justicia. Academia de la Magistratura*. Lima.
- Numeral 2 del artículo I del Título Preliminar del NCPP 2004. (s.f.).
- Núñez, A., Tortolero, Y., Verschuur, A., Camacaro, M., & Mendoza, S. (2008. Pag 233-239.). *Violencia sexual. Un fenómeno oculto en la experticia médico legal. Rev Obstet Ginecol Venez, 68(4), 233-239.*
- ONU. (1993). *Organización de las Naciones Unidas: declaración sobre la eliminación de la violencia contra la mujer*. New York.
- ORE GUARDIA, A. (2016). *Manual Derecho Procesal Penal*, http://www.incipp.org.pe/media/uploads/documentos/cuestion_previa.pdf.
- Organización de las Naciones Unidas. (1994). *Informe sobre desarrollo humano*. Bogotá: Tercer Mundo Editores.
- Organización Internacional del Trabajo. (08 de agosto de 2003). Obtenido de <http://www.ilo.org/global/lang>.
- Ortiz, E. (2011). *Comunidad educativa: ámbito de colaboración entre la familia y la escuela*. En U. d. Murcia.
- Ossorio, M. (2016). *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*. Guatemala: Dastacan S.A.
- PADILLA. (2012). *Prestación de Servicios Comunitarios*.

- Páez, A. (Mayo de 2019). *wilsonteeduca*. Obtenido de <https://www.wilsonteeduca.com/2019/05/clases-de-fonemas-clasificacion-bien.html>
- Palacios, J. L., & Sierra, J. d. (2014). El concepto de seguridad ciudadana: Una perspectiva desde los estudios para la paz. En *Seguridad Ciudadana*. México.
- Palma, G. R. (2023). *Promoviendo el desarrollo del mercado inmobiliario a través del uso del fideicomiso*. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima: Tesis para optar el grado de magister . Obtenido de <http://hdl.handle.net/20.500.12404/6905>
- PANDIA MENDOZA, R. (2016). *Fiscal Adjunto Provincial Penal Titular, Mg. en Derecho Constitucional y Procesal Constitucional*. Publicado el 20 de junio .
- Pereira, R. (2006). Violencia fiio-parental: un fenómeno emergente. *Revista Mosaico*.
- PÉREZ CHÁVEZ, A. (2017). En sus tesis titulado " Aplicación del proceso inmediato por flagrancia delictiva y la vulneración de las garantías procesales a propósito de los decretos legislativos N° 1194 y 1307"- En la Universidad Nacional del Altiplano. Puno - Perú.
- PODER JUDICIAL. (2008). Plenos Jurisdiccionales Superiores. *Fondo Editorial del Poder Judicial*, 197.
- Policia Nacional del Perú. (2012). *Fundamentos Jurídico de la Policia Nacional del Perú*. Recuperado de <http://www.pnp.gob.pe/>.
- Portillo, R. (2010). Obtenido de Lacomunicación a distancia externa en Universidades Privadas con estudios a distancia en pregrado: http://www.razonypalabra.org.mx/n/n79/v79/59_portillo_v79.pdf
- QUITERO, Beatriz ; PRIETO, Eugenio. (2000). *Teoría General del Proceso*. Bogotá.

- Ramos García, J. M. (2005). Seguridad ciudadana y la seguridad Nacional en México: Hacia un marco conceptual. *Revista Mexicana de ciencias Políticas y sociales* .
- Real Academia Española . (2004). *Diccionario de la Real Academia Española* . España: Q.W. Editores S.A.C.
- Real Academia Española. (1992). *Diccionario de la Irngua española* . Editorial Espasa Calpe Sociedad Anónima.
- REGLAMENTO DE LA LEY N° 30364. (s.f.). Ley para prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra las mujeres y los integrantes del grupo familiar. *El Perú Primero*.
- RENART GARCIA, F. (1997). Obtenido de http://perso.unifr.ch/derechopenal/assets/files/anuario/an_1997_08.pdf
- Reza A y col. (2009. Pag 1966-72). La violencia sexual y sus consecuencias para la salud de las Swazilandia: un estudio de encuestas en grupo. *Lancet*, 373(9679), 1966-72.
- RIOJA BERMUDEZ, A. (2009). *Procesal constitucional*. Publicado el 14 de octubre.
- RIOS LEIVA, E. (03 de Marzo de 2013). La Oralidad en los proceso Civiles en América Latina. *Centro de Estudios de Justicia de las Américas*.
- RIPERT GEORGES. (1946/1949). La regla moral en las obligaciones civiles. Bogotá: la gran colombia.
- Ripollés, D. (1985). La protección de la libertad sexual. BARCELONA.
- Ripollés, D. (1986). El Derecho Penal ante el sexo. Barcelona-ESPAÑA.
- RIVERA VILA, S. J. (2017). "*FEMINICIDIO: ANÁLISIS DEL TRATAMIENTO PENAL DE LA VIOLENCIA CONTRA LA MUJER EN LOS JUZGADOS PENALES DE HUANCAYO. PERIODO: 2015 - 2016*". Huancayo - Perú.

- Robles, H. (2013). *Políticas públicas y Gestión Municipal. Tres consideraciones para municipios Urbanos*. Obtenido de <http://www.redalyc.org/pdf/461/46128964007.pdf>
- ROCA SERRANO, A. (2002). Modelo de mejoramiento del desempeño. Tesis de Doctorado. Holguín, Cuba.
- Rocha Arias, K. P. (22 de abril de 2017). *Suspensión de la patria potestad por causal de apertura de proceso penal y la vulneración a la presunción de inocencia*. Obtenido de <https://www.google.es/#q=SRIJANA+RICO+PERDIGUERO.+%E2%80%99CLa+correcci%C3%B3n+social+en+la+prevenci%C3%B3n+de+la+violencia+filio+parental>
- Rodríguez, L. (27 de mayo de 2019). *Violencia filio-parental*. Sevilla.
- Rodríguez, M. (2005). *La responsabilidad parental e implicaciones en nuestro Derecho*. BENAVIDES SANTOS (Diego). *Código de Familia. Comentado con jurisprudencia de la Sala Segunda*. España: Editorial Juritexto.
- ROJAS ROJAS, M. P. (s.f.). *El desarrollo Procesal de la Tutela de Derechos a propósito de su vacío normativo*.
- ROMERO GÁLVEZ, A. (20 de mayo de 2015). *medios alternativos de solución de conflictos*.
- Rosales, M. (2017). *Órgano de Control Institucional, como Órgano Fiscalizador del cumplimiento del Derecho fundamental de acceso a la información pública en la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote 2016 (tesis de pregrado) Universidad Cesar Vallejo, Chimbote*. Chimbote.
- ROXIN, C. (2000). *Derecho Penal - Parte General*. Madrid: Civitas.
- Royston, P. (2009). *Notes of Commercial real estate and investment market behavior*. Valencia .

Ruiz Bravo, H. (2017). "La Remuneración Mínima Vital y la Informalidad Laboral de las Microempresas en el mercado Cruz de Motupe del Distrito S.J.L, 2016" (tesis de pregrado). Universidad César Vallejo. Lima - Penal.

Sáenz, D. J. (2014). *ANÁLISIS JURÍDICO PENAL DEL DELITO DE VIOLACIÓN SEXUAL*. Panamá.

SALAS ARENAS, J. L. (2003). Bases para la racionalización de la carga jurisdiccional. Lima.

Salazar Luján, T. F. (2014). FUNDAMENTOS POLÍTICOS – CRIMINALES DE LA SEGURIDAD CIUDADANA EN LOS LINEAMIENTOS DEL ESTADO PERUANO (tesis de doctorado), Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima - Perú.

Salazar, W. Q. (2014). *La prueba del dolo en el proceso penal acusatorio garantista: Atribución, acreditación en el juicio oral y probanza judicial*. Lima: Ideas.

Salgado, L. F. (2014). *Derecho Informatico* . Mexico, D.F : Patria .

Salinas Siccha. (2008). Los delitos de carácter sexual en el Código Penal Peruano. Lima: Jurista Editores.

SALINAS SICCHA, R. (2005). *Los delitos de Acceso carnal sexual*. Lima: IDEMSA.

SALINAS SICCHA, R. (2011). "*conducción de la investigación y relación del Fiscal con la policía*" . *Fiscal Superior Adjunto Penal de Lima e integrante del Equipo técnico del Ministerio Público para la implementación del Cógigo Procesal Penal*.

SAN MARTÍN CASTRO, C. (s.f.). Derecho Procesal Penal. 780. Grijley,.

Sentencia C-699/00. (s.f.). Corte Constitucional de Colombia.

Sentencia del Tribunal Constitucional. (s.f.). Exp. 1417-2005-PA/TC,FJ 2.

- Serra, M. (2009). *Estudios de Derecho Probatorio*. Lima: Communitas.
- Serrano Gonzales, A. C. (2017). *IMPLICANCIA DE LA POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ EN LA INSEGURIDAD CIUDADANA EN HUÁNUCO- 2015* (tesis de pregrado), Universidad de Huánuco. Huánuco - Perú.
- Shack Yalta. (05 de Abril de 2018). Contraloría tomará control de OCI de Municipalidades Provinciales. *Gestión*. Recuperado el 18 de Febrero de 2020
- Shannon, R. (1994). *La iglesia: estudio para jóvenes y adultos*. Texas: Spanish American Evangelism.
- SILVA MORALES, O. I. (MARZO de 2017). "MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y REPARACIÓN A VÍCTIMAS DE DELITO DE VIOLACIÓN SEXUAL A MENORES EN LOS JUZGADOS PENALES DE HUÁNUCO" . HUÁNUCO, PERÚ.
- SINASEC. (2009). *Plan Nacional de Seguridad Ciudadana*.
- SOMOCURCIO QUIÑONES, V. (2009). Tutela de derechos en el Código Procesal Penal del 2004. Lima: Gaceta Penal.
- Speizer IS y col. (2009. Pag 455-62.). Dimensiones del abuso sexual infantil antes de los 15 años en tres países centroamericanos: Honduras, El Salvador y Guatemala. *Child Abuse & Negligence*, 32(4), 455-62.
- Speizer IS y col. (2009. Pag. 455-62.). Dimensiones del abuso sexual infantil antes de los 15 años en tres países centroamericanos: Honduras, El Salvador y Guatemala. *Child Abuse & Negligence*, 32(4), 455-62.
- Stein, V. (1998). *Derecho Penal. Parte general*. LIMA: Editorial San.
- Stoner, S. (1994). *Relaciones Humanas*. University Park, Pennsylvania: The Pennsylvania State University Press.
- Suarez Hernandez, A. (09 de Julio de 2020). *aplicaciones.uc3m*. Obtenido de <https://aplicaciones.uc3m.es/cpa/generaFicha?>

Suarez, O. (2014). *Algunos apuntes sobre transparencia*. Obtenido de <http://hablemosdetransparencia.blogspot.pe/2014/09/algunos-apuntes-sobre-el-concepto-de.html>

SUNAFIL © Copyright 2016 Todos los derechos reservados . (s.f.).

SUNI CUTIRI, L. D. (2015). *En su tesis "LEY DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL Y LOS CONFLICTOS CIVILES EN LA REGIÓN DE PUNO"*. Juliaca - Perú.

Symes, L. (2011. Pag 391-411). Abuso a lo largo de la vida útil: Prevalencia, riesgo y factores de protección. *Nurs Clin N Am*, 46(1), 391-411.

Taillant, J. (2010). *La participación en la Gestión Municipal*. Obtenido de <http://wp.cedha.net/wp-content/uploads/2011/05/La-Participaci%C3%B3n-en-la-Gesti%C3%B3n-Municipal.pdf>

The Software Alliance (BSA). (s.f.). *Manual para la Inspección de Software en las Empresas (BSA)*. colombia.

The Software Alliance. (2008b). Guía de buenas prácticas en el uso corporativo de software. *Landwell*, 41.

The Software Alliance. (01 de Junio de 2016). El uso de software sin licencia es del 63 por ciento en Peru. *RPP Noticias*, pág. 3.

The Software Alliance -BSA. (2008). Buenas prácticas en el uso corporativo del software. *Landwell*.

Tobón, L. E. (2015). Interpretación crítica de las instituciones de regulación de las relaciones filioparentales: Patria potestad y autoridad parental. *REVISTA DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS - UPB*, 45 (122). Pag., 153.

Torres Caro, C. A. (1998). El principio de oportunidad: un criterio de justicia y de simplificación procesal Administrativa de Empresas. Lima.

TORRES RODRIGUEZ, D. A. (Mayo de 2012). "La violación al derecho de tutela judicial efectiva que existen en el momento de hacer peticiones a los organos jurisdiccionales por lo nrestrictivo del horario de recepción de documentos por parte de los tribunales de justicia". Guatemala.

TORRES TÓPAGA, W. (2011). *Delitos contra la libertad, integridad y formación sexuales* (segunda edición ed.). colombia.

United Nations. (Noviembre de 2009). La violencia contra las mujeres. *Secretary General's Campaign*.

Valdés, O. (2017). Problema de inseguridad ciudadana. *Diario el Correo*.

VARGAS CCOYA, A. Y. (2017). "DEBIDA MOTIVACIÓN DEL MANDATO DE PRISIÓN PREVENTIVA Y SU APLICACIÓN PRACTICA EN EL SEGUNDO JUZGADO DE INVESTIGACIÓN PREPARATORIA DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO". PUNO, PERÚ.

Vargas, M. (22 de junio de 2019). Novela titulada tiempos recios. *Diario el Correo*.

VÁSQUEZ CABRERA, H. (19 de diciembre de 2008).

VASQUEZ RIVERA, V. R. (2010). "PRINCIPIO DE OPORTUNIDAD REFLEXIONES JURÍDICO-POLÍTICAS". Mdellin - Colombia.

VÁSQUEZ ROSSI, J. (2006). La defensa penal. Buenos Aires: Rubinzal - Culzoni.

VASQUEZ, A. (2016). *Código Penal*. Lima: Cuarta Edición Oficial.

Vasquez, H. (19 de Diciembre de 2008). Seguridad ciudadana, depende de la política Municipal de Familia.

Vaticano II. (1876). Concilio Vaticano II, Const. Gaudium et spes , 1 de Corintios 12:13.

VAZQUEZ & APRAIZ Y ASOCIADOS. (s.f.). *LAS RESPONSABILIDADES DEL ABOGADO*.

- VEDDEL, Georges. (1980). *Derecho Administrativo*. (Biblioteca Aguilar)
Obtenido de Citado en <http://www.bibliojuridica.org/libros/4/1594/16.pdf>.
- VEGA, C. (2019). *MÁS DE 2.000 PERSONAS CUMPLEN TAREAS COMUNITARIAS ORDENADAS POR JUZGADOS PENALES Y DE FALTAS EN URUGUAY*.
- Velásquez, G. (2016). *Promoviendo el desarrollo del mercado inmobiliario a través del uso del fideicomiso*. [Tesis para el grado de maestro en Derecho bancario y financiero, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Perú.
- Villa, M. A. (2017). "Deficiencias en la determinación del daño psicológico en el delito de lesiones psicológicas por violencia familiar de acuerdo a la ley 30364, en el Distrito Fiscal –Huancavelica-AÑO 2016" (tesis de pregrado). Universidad Nacional de Huancavelica. Huancavelica.
- VILLALONGA UGARTE, B. R. (2018). *En su tesis "INDICADORES DEL MALTRATO INFANTIL EN JÓVENES Y ADULTOS A TRAVÉS DEL TEST DE LA FIGURA HUMANA DE MACHOVER"*. Lima.
- VILLANUEVA, H. (12 de Setiembre de 2017. Pag 1). *LA TERMINACION ANTICIPADA EN EL SISTEMA PROCESAL PENAL PERUANO*.
Obtenido de http://www.derechoycambiosocial.com/revista033/Terminacion_Anticipada_penal.pdf
- Villar Alanoca, L. V. (2018). *"La autopercepción de la violencia filio parental en adolescentes de secundaria de una Institución Educativa Pública y Privada en el Distrito de los Olivos"* (tesis de pregrado). Universidad Privada del Norte. Lima - Perú.
- VILLAR RAMIREZ, M. R. (2010). "Limitaciones al ejercicio del derecho de defensa en la etapa de instrucción y el trabajo del defensor de oficio". Chiclayo - Perú.

VILLORIA, M. (2001). La capacitación de los directivos públicos en las administraciones españolas y latinoamericanas. Caracas.

w.w.w.gob.pe/jurisprudencia/2011/00004-2010. (s.f.).

Wikipedia. (08 de noviembre de 2017). *Wikipedia Enciclopedia Libre*.
Obtenido de Wikipedia enciclopedia libre:
https://es.wikipedia.org/wiki/Infracci%C3%B3n_de_derechos_de_autor

Ychu, S. A. (2016). *Proteccion de la Propiedad Intelectual e incremento del delito contra los derechos de autor o "pirateria de libros en el Cusco"*. Juliaca.

ZAMBRANO SORNOZA, G. A. (2013). 2. En su tesis intitulado "LA APLICACIÓN DE LA ORALIDAD EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL EN RELACIÓN CON LOS PRINCIPIOS PROCESALES CONSTITUCIONALES". Portoviejo - Manabí - Ecuador .

ZAMBRANO TORRES, A. (2010). *En su artículo intitulado "PROGRAMA PARA LA APLICACIÓN EFECTIVA DE PRESTACION DE SERVICIO A LA COMUNIDAD"*.

ZAZO DÍAZ, S. (15 de Noviembre de 2010). Violencia contra la mujer.

GREFFIER, M. E. (1917). *El régimen civil inmobiliario argentino y en la legislación comparada* (Doctoral dissertation, Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Económicas.).

COMO CITAR ESTE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Cárdenas Pérez, J. (2023). *La legislación inmobiliaria y su relación con el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario tingo maría, 2020* [Tesis de pregrado, Universidad de Huánuco]. Repositorio Institucional UDH. <http://...>

ANEXOS

ANEXO 1

MATRIZ DE CONSISTENCIA

“LA LEGISLACIÓN INMOBILIARIA Y SU RELACIÓN CON EL CRECIMIENTO Y DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO TINGO MARÍA, 2020”

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
Problema general	Objetivo general	Hipótesis general	Variable independiente	Tipo: Aplicada Enfoque: Mixto Alcance: Descriptivo-Explicativo Diseño: Descriptivo correlacional
<p>¿Cuál es la relación entre la legislación inmobiliaria y el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario en el Perú?</p>	<p>Determinar la relación entre la legislación inmobiliaria y el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario, Tingo María – 2020.</p>	<p>Existe una la relación significativa entre la legislación inmobiliaria y el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario en Tingo María-2020.</p>	LEGISLACIÓN INMOBILIARIA	
Problemas específicos	Objetivos específicos	Hipótesis específicas	Variable dependiente	Población:
<p>PE1: ¿Existe legislación inmobiliaria suficiente que regule el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario en el Perú, es decir desde la ley constitucional, civil y otras disposiciones</p>	<p>OE1: Determinar si existe legislación inmobiliaria suficiente que regule el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario en el Perú, es decir desde la ley constitucional, civil y otras disposiciones</p>	<p>HE1: La legislación inmobiliaria es insuficiente para regular el crecimiento y desarrollo vertiginoso del mercado inmobiliario en el Perú, es decir desde la ley constitucional, civil y otras disposiciones</p>	CRECIMIENTO Y DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO	<p>La población de estudio estará constituida, por toda la legislación del sistema inmobiliario (nivel constitucional, del código civil y normas complementarias) y 5 expertos del mercado inmobiliario.</p>

complementarias?

PE₂: ¿La legislación inmobiliaria responde a los problemas sociales en el escenario actual en el Perú?

PE₃: ¿Existen disposiciones y proyectos de crecimiento y desarrollo inmobiliario en la municipalidad provincial de Leoncio Prado?

PE₄: ¿Cuál es la realidad del mercado de bienes, evaluación financiera, crédito hipotecario y el índice de empleo a causa del crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario?

complementarias.

OE₂: Analizar si la legislación inmobiliaria responde a los problemas sociales en el escenario actual en el Perú.

OE₃: Determinar si existen disposiciones y proyectos de crecimiento y desarrollo inmobiliario en la municipalidad provincial de Leoncio Prado.

OE₄: Evaluar el estado actual del mercado de bienes, evaluación financiera, crédito hipotecario y el índice de empleo a causa del crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario.

complementarias.

HE₂: La legislación inmobiliaria no responde a los problemas sociales en el escenario actual en el Perú.

HE₃: No existen disposiciones y proyectos de crecimiento y desarrollo inmobiliario en la municipalidad provincial de Leoncio Prado.

HE₄: El estado actual del mercado de bienes, evaluación financiera, crédito hipotecario y el índice de empleo es alta a causa del crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario.

Muestra:

El estudio será de tipo No Probabilístico en su variante intencional, es decir, estará a criterio del investigador y lo constituirán: la legislación inmobiliaria y 3 expertos de la misma (se trabajará con la totalidad de la población por ser reducida la cantidad)

ANEXO 2 INSTRUMENTOS



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO

FILIAL LEONCIO PRADO

ENCUESTA A EXPERTOS DEL MERCADO INMOBILIARIO

INSTRUCCIONES: Estimado(a) señor(a), esta encuesta es estrictamente anónima y tiene por finalidad recoger información sobre la legislación inmobiliaria y su relación con el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario, a fin de disponer de un marco de referencia, por tanto, agradecemos responder con la mayor sinceridad y seriedad, Marcando con una (X) la alternativa que crees que es correcta.

VARIABLE X					
DIMENSIÓN	N°	INDICADOR	SI	NO	A VECES
Constitución política del Perú	1	Se ejerce una economía social del mercado de acuerdo al Régimen económico: artículo 58			
	2	Se estimula la creación de riqueza y garantiza la libertad del trabajo, comercio e industria de acuerdo al Régimen económico: 59			
	3	El estado reconoce el populismo económico de acuerdo al Régimen económico: artículo 60			
	4	La inversión nacional y extranjera se sujetan a las mismas condiciones de acuerdo al Régimen económico: artículo 63			
Código civil	5	El usuario tiene noción de sus derechos reales de acuerdo al artículo 881 del CC			

	6	El usuario conoce lo referente a bienes inmuebles de acuerdo al artículo 885			
	7	El usuario conoce lo contemplado de la compraventa de acuerdo al artículo 1529			
Disposiciones complementarias	8	Los compradores adquieren un bien inmobiliario con el fin de crear un agente inmobiliario de acuerdo al Decreto Supremo N°010-2016 vivienda y el Reglamento de la ley N°29080, ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda,			
	9	Es aplicable la Ley N°29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a nivel nacional			
	10	Cuántos agentes inmobiliarios realizan contrato de intermediación de acuerdo al Decreto Supremo N°019-2019-Vivienda			

VARIABLE X					
DIMENSIÓN	N°	INDICADOR	SI	NO	A VECES
Mercado de bienes inmuebles	1	Existe compra venta de inmueble a diario			
	2	Existen motivos económicos para la venta de su inmueble			
	3	Existen motivos de salud para la venta de su inmueble			
	4	Existen motivos de viaje para la venta de su inmueble			
	5	Cuentan con título de propiedad todos los inmuebles en venta			

	6	El inmueble en venta cuenta con servicios básicos			
	7	Los inmuebles cuentan con los trámites tributarios de acuerdo a la Ley			
	8	Los inmuebles vendidos cuentan con algún gravamen			
	9	Existen inmuebles vendidos con litigio			
Saneamiento físico legal	10	Todas las propiedades son saneadas antes de la compra-venta			
	11	Existen propiedades en proceso de saneamiento físico legal vendidos			
	12	Existen propiedades en procesos de independización pendientes para la compra venta			
	13	Existe un plazo legal para un proceso de independización			
	14	Se puede titular un inmueble en litigio			
	15	Se exige la estabilidad laboral del solicitante crediticio			
Crédito hipotecario	16	La edad es un factor primordial para el crédito hipotecario			
	17	Los ingresos mensuales determinan el crédito hipotecario			
	18	Se exige el Historial de pagos			
	19	Se exige historial de crédito			
	20	Se revisa la Experiencia con otros tipos de préstamos			
	21	Se revisa las deudas actuales			

**ENCUESTA A EXPERTOS DEL MERCADO
INMOBILIARIO**

INSTRUCCIONES: Estimado(a) señor(a), esta encuesta es estrictamente anónima y tiene por finalidad recoger información sobre la legislación inmobiliaria y su relación con el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario, a fin de disponer de un marco de referencia, por tanto, agradecemos responder con la mayor sinceridad y seriedad, Marcando con una (X) la alternativa que crees que es correcta.

VARIABLE X					
DIMENSIÓN	N°	INDICADOR	SI	NO	A VECES
Constitución política del Perú	1	Se ejerce una economía social del mercado de acuerdo al Régimen económico: artículo 58			
	2	Se estimula la creación de riqueza y garantiza la libertad del trabajo, comercio e industria de acuerdo al Régimen económico: 59			
	3	El estado reconoce el populismo económico de acuerdo al Régimen económico: artículo 60			
	4	La inversión nacional y extranjera se sujetan a las mismas condiciones de acuerdo al Régimen económico: artículo 63			
Código civil	5	El usuario tiene noción de sus derechos reales de acuerdo al artículo 881 del CC			
	6	El usuario conoce lo referente a bienes inmuebles de acuerdo al artículo 885			

	7	El usuario conoce lo contemplado de la compraventa de acuerdo al artículo 1529			
Disposiciones complementarias	8	Los compradores adquieren un bien inmobiliario con el fin de crear un agente inmobiliario de acuerdo al Decreto Supremo N°010-2016 vivienda y el Reglamento de la ley N°29080, ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda,			
	9	Es aplicable la Ley N°29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a nivel nacional			
	10	Cuántos agentes inmobiliarios realizan contrato de intermediación de acuerdo al Decreto Supremo N°019-2019-Vivienda			