



**INSTITUTO DE GOBIERNO Y GESTIÓN PÚBLICA  
UNIDAD DE POSGRADO**

**LA TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD Y LA  
REDUCCIÓN DE LAS BARRERAS BUROCRÁTICAS  
PARA LA INVERSIÓN PRIVADA EN LAS PYMES DE  
AREQUIPA 2024**

**PRESENTADO POR**

**JAIME OMAR MUJICA CALDERON**

**ASESORA**

**ANA BERTHA COTRINA CAMACHO**

**TESIS**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE DOCTOR EN GOBIERNO Y POLÍTICA  
PÚBLICA**

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN  
SISTEMAS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO**

**LIMA – PERÚ**

**2024**



**CC BY-NC-ND**

**Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada**

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



**USMP**

UNIVERSIDAD DE  
SAN MARTÍN DE PORRES

**INSTITUTO DE GOBIERNO Y DE GESTIÓN PÚBLICA**

**UNIDAD DE POSGRADO**

**LA TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD Y LA REDUCCIÓN DE LAS BARRERAS  
BUROCRÁTICAS PARA LA INVERSIÓN PRIVADA EN LAS PYMES DE  
AREQUIPA 2024**

**TESIS PARA OPTAR  
EL GRADO ACADÉMICO DE DOCTOR EN GOBIERNO Y POLÍTICA PÚBLICA**

**PRESENTADA POR:  
JAIME OMAR MUJICA CALDERON**

**ASESORA:  
DRA. ANA BERTHA COTRINA CAMACHO  
ORCID: 0000 – 0003 – 3330**

**LINEA DE INVESTIGACIÓN: SISTEMAS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO**

**LIMA - PERÚ**

**2024**

## **DEDICATORIA**

A mi esposa y mis hijos, fuente de permanente estímulo.

## **AGRADECIMIENTO**

A la comunidad de la Universidad de San Martín de Porres Filial Sur.

## RESUMEN

La presente tesis investiga el impacto que ocasiona la titularidad de la propiedad en la reducción de barreras burocráticas para el fomento de la inversión privada en las pequeñas y medianas empresas (PYMES) de Arequipa en 2024. Se enfoca en cómo las deficiencias en el sistema de registro de la propiedad, manejado por SUNARP, junto con Bienes Nacionales, y el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), afectan la inversión privada y pública, consecuentemente el desarrollo económico del país. La tesis destaca la superposición de funciones y la falta de coordinación entre estas entidades, lo que resulta en demasiados tramites, incertidumbre jurídica y aumento en los costos y perjuicios para las PYMES.

El estudio utiliza un enfoque cuantitativo para recoger datos, empleando entrevistas y revisiones documentales. Analiza cómo estas barreras burocráticas incrementan los costos operativos, limitan el acceso a mercados y elevan el riesgo percibido de inversión, restringiendo así el crecimiento y la sostenibilidad económica de las PYMES en Arequipa. El análisis revela que las ineficiencias en el registro de propiedades desincentivan las inversiones, especialmente en sectores claves como la minería, manufactura y agricultura, donde los procesos burocráticos extendidos y costosos representan un obstáculo significativo.

Como solución, se sugiere una reforma integral del sistema registral que mejore la coordinación entre SUNARP, COFOPRI y Bienes Nacionales; reduciendo la redundancia de procesos y adoptando tecnologías modernas para agilizar y

transparentar los procedimientos. Estas mejoras podrían facilitar un entorno más propicio para el crecimiento empresarial y atraer más inversiones al sector de las PYMES en la región.

**Palabras clave:** titularidad de la propiedad, barreras burocráticas, PYMES Arequipa.

## ABSTRACT

This thesis investigates the impact of property ownership on the reduction of bureaucratic barriers for the promotion of private investment in small and medium-sized enterprises (SMEs) in Arequipa in 2024. It focuses on how deficiencies in the property registry, managed by SUNARP, together with National Assets, and the Informal Property Formalization Organization (COFOPRI), affect both private and public investment, consequently the economic development of the country. The thesis highlights the overlap of functions and the lack of coordination between these entities, which results in too many procedures, legal uncertainty and increased costs and damages for SMEs.

The study uses a qualitative approach to collect data, using interviews and documentary reviews. Analyzes how these bureaucratic barriers increase operating costs, limit access to markets and increase the perceived investment risk, thus restricting the growth and economic sustainability of SMEs in Arequipa. The analysis reveals that inefficiencies in property registration discourage investment, especially in key sectors such as mining, manufacturing and agriculture, where extensive and costly bureaucratic processes represent a significant obstacle.

As a solution, a comprehensive reform of the registration system is suggested that improves coordination between SUNARP, COFOPRI and Bienes Nacionales; reducing process redundancy and adopting modern technologies to streamline and make procedures transparent. These improvements could facilitate a more

conducive environment for business growth and attract more investment to the SME sector in the region.

**Keywords:** property ownership, bureaucratic barriers, SMEs Arequipa.

NOMBRE DEL TRABAJO

LA TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD Y LA REDUCCIÓN DE LAS BARRERAS BUROCRÁTICAS PARA LA INVERSIÓN PRIVADA

AUTOR

JAIME OMAR MUJICA CALDERÓN

RECUENTO DE PALABRAS

17368 Words

RECUENTO DE CARACTERES

100257 Characters

RECUENTO DE PÁGINAS

114 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO

328.7KB

FECHA DE ENTREGA

Jul 26, 2024 3:23 PM GMT-5

FECHA DEL INFORME

Jul 26, 2024 3:25 PM GMT-5

● **11% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 10% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 3% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● **Excluir del Reporte de Similitud**

- Base de datos de trabajos entregados
- Material citado
- Material bibliográfico
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)

## INTRODUCCIÓN

Una problemática crucial para el desarrollo económico de Arequipa es la titularidad de la propiedad. Siendo la reducción de barreras burocráticas, las que afectan la inversión privada en las pequeñas y medianas empresas (PYMES) de la región. En el periodo 2024, se observa las deficiencias en el sistema de registro de la propiedad, administrado por SUNARP en colaboración con Bienes Nacionales y el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), que inciden directamente en la inversión, y por ende en el desarrollo económico social.

Este estudio profundiza en cómo la superposición de funciones, y la falta de coordinación entre estas entidades generan duplicidad de esfuerzos, incertidumbre jurídica y aumentos considerables en los costos y tiempos de procesamiento. Tales factores constituyen barreras significativas que limitan tanto la inversión, el acceso a mercados, como la expansión de las PYMES, afectando su crecimiento y sostenibilidad.

Mediante un enfoque cuantitativo, se analiza el impacto de estas barreras burocráticas en el incremento de los costos operativos y en la percepción del riesgo de inversión, lo que resulta en un desincentivo para invertir en sectores clave como la minería, manufactura y agricultura. Estos hallazgos son fundamentales para comprender los obstáculos que enfrentan las PYMES en un entorno económico, ya de por sí competitivo.

Finalmente, se propone una reforma integral del sistema registral que no solo mejore la coordinación entre SUNARP, COFOPRI y Bienes Nacionales, para reducir la redundancia de procesos y adoptar tecnologías modernas para agilizar y transparentar los procedimientos. Estas mejoras podrían facilitar un entorno más favorable para el crecimiento empresarial y atraer más inversiones al sector de las PYMES en Arequipa, contribuyendo así al fortalecimiento de la economía regional.

## ÍNDICE DE CONTENIDO

RESUMEN.....	IV
ABSTRACT.....	VI
INTRODUCCIÓN.....	IX
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	15
1.1 Situación problemática.....	15
1.2 Formulación de problema .....	19
1.3 Objetivos de la investigación.....	21
1.4 Limitaciones de la investigación.....	21
1.7 Justificación metodológica .....	23
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....	24
2.1 Antecedentes investigativos.....	24
2.1.1 Antecedentes internacionales .....	24
2.1.2 Antecedentes nacionales .....	25
2.2. Base teórica.....	29
Definición de titularidad de la propiedad .....	29
Características de la titularidad de la propiedad .....	31
Tipos de titularidad de la propiedad .....	33
Importancia de la titularidad de la propiedad en el desarrollo económico .....	36
Experiencias internacionales y mejores prácticas .....	39
1. Adaptación de mejores prácticas a Perú .....	41
Definición de burocracia gubernamental .....	43
Características de la burocracia .....	44
Modelos de burocracia estatal.....	44

Instituciones de gestión de propiedades en Perú y su impacto en la burocracia para la inversión privada .....	49
La Superintendencia nacional de Bienes Estatales (SBN).....	49
Importancia de la SBN .....	51
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en Perú .....	52
CAPÍTULO III: MÉTODO DE INVESTIGACIÓN .....	56
3.1. Diseño de investigación .....	56
3.2 Tipo de investigación .....	56
3.3 Nivel de investigación .....	56
3.4 Enfoque .....	56
3.5 Técnicas e instrumentos .....	57
3.6 Instrumentos de investigación.....	57
3.7 Población y muestra.....	57
Justificación del tamaño de la muestra.....	62
3.8. Criterios de inclusión .....	63
3.9 Campo de verificación .....	65
Ubicación espacial .....	65
Ubicación temporal .....	65
3.10. Fuente de información.....	65
3.11 Hipótesis de investigación .....	66
3.12. Operacionalización de las variables.....	67
Justificación de los indicadores para la variable independiente: titularidad de la propiedad.....	68
Relación entre las variables .....	73
CAPÍTULO IV: RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	74

Análisis, Interpretación y difusión de resultados.....	74
Tiempo de registro de propiedad.....	74
Percepción de la efectividad de SUNARP .....	77
Análisis del impacto en inversiones y proyectos.....	84
Análisis de los costos asociados al registro .....	84
DISCUSIÓN .....	86
DISEÑO DE PROPUESTA .....	89
CONCLUSIONES .....	102
RECOMENDACIONES .....	106
REFERENCIAS .....	108
ANEXOS.....	96

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1</b> <i>Pymes de Arequipa por sector económico de atención a la minería</i> .....	<b>60</b>
<b>Tabla 2</b> <i>Aplicación de la fórmula para cálculo de la muestra</i> .....	<b>61</b>
<b>Tabla 3</b> <i>Operacionalización de la variable titularidad de la propiedad de la Variable Independiente</i> .....	<b>67</b>
<b>Tabla 4</b> <i>Operacionalización de la variable barreras burocráticas</i> .....	<b>68</b>
<b>Tabla 5</b> <i>Tiempo promedio de los tramites en las PYMES de Arequipa</i> .....	<b>76</b>
<b>Tabla 6</b> <i>Años de operación de las Pymes analizadas</i> .....	<b>77</b>
<b>Tabla 7</b> <i>Análisis de la percepción de Efectividad de SUNARP por Sector en Arequipa</i> .....	<b>78</b>
<b>Tabla 8</b> <i>Prueba de normalidad Kolmogórov-Smirnov</i> .....	<b>79</b>
<b>Tabla 9</b> <i>Análisis la relación entre la titularidad de la propiedad y la reducción de barreras burocráticas en las PYMES de Arequipa en 2024</i> .....	<b>80</b>
<b>Tabla 10</b> <i>Valoración de la importancia de la reducción de las barreras burocráticas en las PYMES de Arequipa</i> .....	<b>81</b>
<b>Tabla 11</b> <i>Relación de la titularidad de la propiedad y la eficiencia operativa en las PYMES de Arequipa</i> .....	<b>82</b>
<b>Tabla 12</b> <i>Relación de la titularidad de la propiedad y la regulación y restricciones en las PYMES de Arequipa</i> .....	<b>83</b>
<b>Tabla 13</b> <i>Superposición de funciones entre COFORPI, SUNARP Y SBN</i> .....	<b>94</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura 1</b> <i>Fórmula para el cálculo muestral</i> .....	<b>60</b>
<b>Figura 2</b> <i>Organigrama de la propuesta de la nueva institución unificada</i> .....	<b>99</b>

## **CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

### **1.1 Situación problemática**

La titularidad de la propiedad, al igual que la burocracia han sido ampliamente reconocidas como obstáculos significativos para el desarrollo empresarial y la atracción de inversiones. Según la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE, 2019a), los procedimientos administrativos simplificados y transparentes son cruciales para mejorar el clima de inversión y fomentar el desarrollo económico.

A nivel mundial, la relación entre la burocracia estatal y el crecimiento empresarial ha sido objeto de amplio estudio. El Informe sobre la Competitividad Global del Foro Económico Mundial, elaborado por Schwab & Zahidi (2020) destaca cómo las economías con menor carga burocrática disfrutaban de mayores niveles de competitividad y atracción de inversiones. En América Latina, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID, 2018) señala que la región enfrenta desafíos particulares debido a su alta burocracia, lo que limita su capacidad para atraer inversiones significativas y mejorar la competitividad en el ámbito internacional.

En el Perú, la situación refleja patrones similares. En la revista de la Cámara de Comercio de Lima (2023) se identificó que las barreras burocráticas constituyen uno de los principales retos para fomentar la inversión; afectando particularmente a ciudades con alto potencial económico como Arequipa. La complejidad de los trámites, sumada a la percepción de la burocracia ineficiente, desalienta tanto a

inversionistas locales como extranjeros, pese a la posición estratégica y el dinamismo económico de Arequipa.

### ***1.1.1 El problema del registro de la propiedad***

Uno de los problemas más significativos relacionados con las barreras burocráticas en Perú es el registro de la propiedad, un proceso crucial para la inversión y el desarrollo económico. Actualmente, la gestión del registro de la propiedad está a cargo de tres entidades: La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), Bienes Nacionales, y el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI). Cada uno de estos organismos tiene un papel específico, pero la falta de coordinación entre ellos a menudo resulta en la duplicidad de funciones y en la superposición de registros. Esta fragmentación del sistema no solo crea incertidumbre jurídica entre los inversores y propietarios, sino que también alarga los tiempos de procesamiento y aumenta los costos relacionados con el saneamiento y la titulación de propiedades.

La complejidad del sistema registral en Perú, afecta particularmente el tráfico jurídico, generando incertidumbres que dificultan tanto la inversión pública como la privada. La superposición de derechos y la dificultad para determinar la titularidad clara de las propiedades, son obstáculos significativos para el saneamiento de propiedades. Estas dificultades no solo perjudican económicamente a los propietarios, quienes enfrentan demoras y costos adicionales, sino también al Estado, que ve cómo se retrasan o paralizan proyectos significativos. Ejemplos notables son grandes proyectos de irrigación en el sur y norte del país, los cuales

han sido detenidos debido a disputas sobre la titularidad de las tierras. Estos retrasos ameritan la necesidad urgente de reformar el sistema registral, para unificar y simplificar los procesos, asegurando así una mayor eficiencia y transparencia que puedan atraer más inversiones y fomentar un entorno más propicio para el desarrollo económico.

En el entorno actual de negocios, las pequeñas y medianas empresas (PYMES) emergen como pilares fundamentales de la economía nacional, desempeñando un rol crucial en la generación de empleo, innovación y crecimiento económico. Su importancia se magnifica en departamentos como Arequipa, donde las PYMES no solo contribuyen significativamente a la economía local, mediante la inversión, sino que también reflejan la vitalidad y el dinamismo del espíritu empresarial regional. En Arequipa, las PYMES son responsables de una porción sustancial de la inversión empresarial, impulsando no solo el desarrollo económico sino también la diversificación industrial.(Ortiz Zarabia & Pacheco Tejada, 2019) La inversión en estas empresas es esencial para fomentar un entorno económico resiliente, capaz de adaptarse a los cambios del mercado y afrontar los retos globales. Por lo tanto, reducir las barreras burocráticas y facilitar un acceso más ágil y sencillo a los recursos y servicios administrativos, se convierte en una prioridad para potenciar el crecimiento y la sostenibilidad de las PYMES en Arequipa, destacando la necesidad de políticas que apoyen su desarrollo y consolidación en el marco económico del Perú (Ortiz Zarabia & Pacheco Tejada, 2019).

La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) proporciona orientación sobre cómo las regulaciones, que deben implementarse y cómo asegurar y promover su cumplimiento, lo que es crucial para evaluar la eficacia de un sistema regulatorio. Las inspecciones y una regulación efectiva son fundamentales para su cumplimiento y asegurar que el sistema regulatorio funcione como se planeó (OCDE, 2019b).

### ***1.1.2. Problemática específica en Arequipa***

La región Arequipa, a pesar de su considerable potencial económico, enfrenta desafíos significativos relacionados con la burocracia y la titularidad de la propiedad que afectan directamente a las pequeñas y medianas empresas (PYMES). La burocracia en Arequipa se caracteriza por procedimientos administrativos complicados y redundantes que obstaculizan el registro de propiedades y la formalización de negocios. Las entidades encargadas del registro de la propiedad, como la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), Bienes Nacionales y el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), operan de manera fragmentada y con escasa coordinación, resultando en duplicidad de funciones, largos tiempos de procesamiento y altos costos. Esta situación crea incertidumbre jurídica entre los propietarios e inversores, desincentivando la inversión privada y limitando el desarrollo económico de la región.

En particular, las PYMES en Arequipa sufren de estas barreras burocráticas de manera más aguda; la superposición de derechos de propiedad y la dificultad para determinar la titularidad clara de las propiedades no solo afectan la capacidad de las PYMES para operar de manera eficiente, sino que también restringen su acceso a financiamiento y su capacidad para expandirse. Estas empresas, que son cruciales para el desarrollo económico local y la generación de empleo, se ven

atrapadas en un círculo vicioso de trámites interminables y costosos. Por ejemplo, los proyectos en sectores clave como la minería, la manufactura y la agricultura enfrentan retrasos significativos debido a disputas sobre la titularidad de tierras y la complejidad de los trámites burocráticos. Estos desafíos subrayan la necesidad urgente de una reforma integral del sistema registral que simplifique y agilice los procesos, garantizando así un entorno más propicio para el crecimiento y la sostenibilidad de las PYMES en Arequipa.

## **1.2 Formulación de problema.**

Para enfocar el problema de la titularidad de la propiedad en Arequipa y su impacto en la inversión empresarial, se tiene que considerar tanto los esfuerzos recientes del INDECOPI como las nuevas iniciativas legales y gubernamentales.

Para fortalecer estos esfuerzos, se promulgó la Resolución Suprema 015-2024-PCM, estableciendo una comisión multisectorial temporal bajo la Presidencia del Consejo de Ministros (PCM). Esta comisión tiene el mandato de identificar los costos de cumplimiento innecesarios e injustificados que generan barreras burocráticas, afectando las actividades económicas. Además, se encarga de proponer acciones de simplificación administrativa, un paso crucial para mejorar el ambiente de inversión y operación empresarial en el país (PCM, 2024).

Este enfoque se complementa con la “Ley de Prevención y Eliminación de Barreras Burocráticas”, la cual supervisa que la ejecución de la normatividad no se vea afectada por la iniciativa privada, ni libertad de empresa. La ley tiene como objetivo reducir las trabas burocráticas que impiden el acceso de los agentes

económicos. Al hacerlo, se enfoca en garantizar la simplificación administrativa y en proteger los derechos de los agentes económicos, facilitando así un entorno más favorable para la inversión (Congreso de la República de Perú, 2016).

La interacción entre estos esfuerzos legislativos y las iniciativas del INDECOPI, subraya una estrategia comprensiva para enfrentar el problema de las barreras burocráticas. La reducción efectiva de estas barreras y la implementación de un marco legal y administrativo más eficiente y justo son esenciales para promover un crecimiento económico sostenible, así se busca, no solo mejorar el clima de inversión en Arequipa, sino también en todo el Perú; creando un entorno más dinámico y competitivo para las empresas, y contribuyendo al bienestar general de los ciudadanos.

### **1.2.1 Problema principal**

¿Cuál es el efecto de la titularidad de la propiedad en la reducción de las barreras burocráticas en la inversión Privada de las PYMES de Arequipa 2024?

#### ***Problemas específicos***

- ¿De qué manera la titularidad de la propiedad la afecta eficacia operativa de la inversión privada de las PYMES de Arequipa en 2024?
- ¿De qué manera la titularidad de la propiedad afecta las regulaciones y restricciones de la inversión privada de las PYMES de Arequipa en 2024?

- ¿De qué manera la titularidad de la propiedad afecta del costo de capital en la inversión privada de las PYMES de Arequipa en 2024?

### **1.3 Objetivos de la investigación.**

#### ***1.3.1 Objetivo principal.***

- Determinar los efectos de la titularidad de la propiedad en la reducción de las barreras burocráticas en la inversión privada de las PYMES de Arequipa 2024

#### ***1.3.2 Objetivos específicos.***

- ¿De qué manera la titularidad de la propiedad la afecta eficacia operativa de la inversión privada de las PYMES de Arequipa en 2024?
- ¿De qué manera la titularidad de la propiedad afecta las regulaciones y restricciones de la inversión privada de las PYMES de Arequipa en 2024?
- ¿De qué manera la titularidad de la propiedad afecta del costo de capital en la inversión privada de las PYMES de Arequipa en 2024?

### **1.4 Limitaciones de la investigación**

Las limitaciones para la elaboración del presente trabajo estuvieron enfocadas en que no se ha considerado a las PYMES que se desenvuelven en el ámbito de la informalidad.

### **1.5 Justificación teórica**

La investigación se basa en cómo la titularidad de la propiedad y la burocracia de las entidades estatales que la conforman, son una traba para el crecimiento económico de las PYMES en Arequipa.

La titularidad de la propiedad y la reducción de las barreras burocráticas son factores críticos para fomentar la inversión privada en las pequeñas y medianas empresas (PYMES) de Arequipa en 2024. Desde una perspectiva teórica, la propiedad privada es un pilar fundamental en las economías de mercado, proporcionando seguridad jurídica y un incentivo claro para la inversión y el desarrollo empresarial. De acuerdo con la teoría de los derechos de propiedad de Coase (1960), los derechos bien definidos y transferibles sobre la propiedad facilitan las transacciones económicas al reducir los costos de transacción y la incertidumbre. En el contexto de las PYMES, la seguridad en la titularidad de la propiedad permite a los empresarios utilizar sus activos como garantía para obtener financiamiento, invertir en mejoras y expandir sus operaciones, lo que a su vez impulsa el crecimiento económico local.

### **1.6 Justificación práctica**

Los resultados de la investigación son clave para diseñar políticas más eficaces en Arequipa, identificando y reduciendo los trámites burocráticos que enfrentan las PYMES. Esta investigación tiene un valor práctico significativo, ya que proporcionará información empírica sobre los obstáculos específicos que dificultan la operación y el crecimiento de las pequeñas y medianas empresas en la región. Al entender estos desafíos de manera detallada, las autoridades locales y

regionales podrán implementar reformas administrativas que simplifiquen los procedimientos y reduzcan los costos asociados con el cumplimiento regulatorio. Esto, a su vez, mejorará el clima de inversión, incentivará la creación de nuevas empresas y fortalecerá la economía local al facilitar un entorno más favorable para la inversión privada.

### **1.7 Justificación metodológica**

La justificación metodológica se basa en el uso de un enfoque cuantitativo para profundizar en cómo las barreras burocráticas afectan a las PYMES en Arequipa. Este enfoque permitirá la recopilación y análisis de datos estadísticos precisos y objetivos, proporcionando una base sólida para entender la magnitud y el impacto específico de los trámites burocráticos sobre las pequeñas y medianas empresas. Utilizando encuestas estructuradas y datos administrativos, el enfoque cuantitativo facilitará la identificación de patrones y tendencias generales, así como la cuantificación de variables clave como el tiempo y los costos asociados con los procesos burocráticos.

## CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

### 2.1 Antecedentes investigativos

#### 2.1.1 Antecedentes internacionales

El artículo titulado “*Assessing the bureaucratic and political capacities: A comparative study of development and impacts in four institutions of the Brazilian Federal Executive*” de Banu et al (2020) explora las barreras institucionales que obstaculizan, el desarrollo de competencias políticas y administrativas en las entidades gubernamentales brasileñas. Mediante un análisis comparativo de cuatro instituciones del Estado Federado de Brasil, se examinan sus historias para identificar factores que expliquen su estado actual respecto a dichas capacidades. Brasil, como muchos países, se enfrenta a un desafío persistente: una burocracia compleja y a menudo laberíntica. Este entramado de trámites y regulaciones tiene sus raíces en múltiples aspectos de la historia, cultura y política del país. La vasta extensión territorial y la diversidad demográfica y económica de Brasil requieren una maquinaria gubernamental considerable para garantizar la administración efectiva del país y la prestación de servicios a una población diversa y dispersa.

Sin embargo, uno de los mayores desafíos que enfrenta Brasil es la corrupción. A lo largo de los años, la corrupción ha involucrado muchos niveles de la burocracia, convirtiendo los procesos administrativos en oportunidades para el soborno y el favoritismo. Como resultado, se han implementado controles y regulaciones adicionales para combatir esta corrupción, lo que ha contribuido aún más a la

complejidad del sistema. El sistema político multipartidista y descentralizado de Brasil agrega otra dimensión de complejidad. Con múltiples niveles de gobierno y una variedad de actores políticos involucrados en la toma de decisiones, la coordinación y la implementación de políticas pueden volverse difíciles y engorrosas.

El artículo "*Bureaucratic features of the administrative reforms in Chile in the 1880s*" de Traverso (2015). En 1880 Chile vivió modificaciones significativas en diversas esferas sociales que pusieron en tela de juicio la eficiencia operativa de las instituciones estatales. Ante estas adversidades, se puso en marcha un amplio proceso de reforma administrativa. Este artículo se dedica a examinar el diseño organizacional de varias instituciones para evaluar la integración de las características de este sistema en la administración pública chilena. A partir del análisis de diversos documentos, se llega a la conclusión de que se adoptaron características burocráticas.

### **2.1.2 Antecedentes nacionales**

El artículo titulado "*Propuesta de Reforma del sistema de eliminación de barreras burocráticas*" de Enrique Delgado Flores (2012) precisa que la Constitución Política del Perú destaca la obligación del Estado de promover y asegurar la competencia libre, eliminando factores que la restrinjan. En este contexto, se han desarrollado leyes dirigidas a combatir prácticas que limitan la competencia, como el abuso de posición dominante y las colusiones, así como la competencia desleal. El autor señala que es fundamental reconocer que la defensa de la libre competencia no

sólo debe enfocarse en regular las acciones de los actores ya presentes en el mercado sino también en facilitar el acceso a nuevos participantes, también señala que la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas de INDECOPI juega un papel crucial al remover obstáculos procedimentales que impiden la entrada de nuevos competidores; beneficiando así a los consumidores con mejores precios y calidad de productos y finaliza con la propuesta de introducir sub modalidades dentro de los mecanismos de garantía constitucional dedicadas a eliminar barreras burocráticas, con participación de INDECOPI a través de dictámenes o recomendaciones y tiempos de respuesta breves para decisiones finales. El (INDECOPI, 2020) a través de la Secretaría Técnica Regional de Eliminación de Barreras Burocráticas” divulgó el “informe de eliminación voluntaria de 9,490 barreras burocráticas en 12 regiones del país”; en el cual se explicó que a través de la colaboración con las Oficinas Regionales del INDECOPI, se logró que gobiernos regionales, municipios y universidades de 12 regiones del país eliminarán voluntariamente 9,490 barreras burocráticas consideradas ilegales. Este esfuerzo conjunto involucró la realización de 60 investigaciones enfocadas en entidades públicas de significativo impacto económico en regiones como Áncash, Arequipa, y otros, culminando en el año 2019 con la eliminación de 8,231 de estas barreras, en áreas críticas como transporte y telecomunicaciones. Este proceso ha generado un ahorro estimado de S/ 15,800 millones, beneficiando a ciudadanos y actores económicos diversos.

El artículo denominado de Huertas (2018) titulado “*Derecho de titularidad frente a la informalidad de predios en el asentamiento humano la pradera , Chiclayo 2016*” El

cual derivó de una tesis de maestría en derecho notarial y registral, y abordó la relevancia del derecho de titularidad en contraposición a la informalidad de los predios en el asentamiento humano "La Pradera" en Chiclayo. El objetivo principal fue describir la importancia del derecho de titularidad en este contexto. La metodología empleada fue descriptiva transversal, con un diseño no experimental. Se seleccionó una muestra compuesta por 203 residentes, tanto hombres como mujeres, de La Pradera, además de 13 trabajadores de COFOPRI y 16 de SUNARP. Para la recolección de datos se utilizaron encuestas y entrevistas, distribuidas equitativamente entre las tres dimensiones y sus indicadores. Los resultados destacan que los jefes de hogar valoran el derecho de titularidad como esencial para vivir dignamente y para la valorización económica de sus propiedades. Además, se encontró que los empleados de COFOPRI y SUNARP opinan que las leyes actuales necesitan modificaciones legislativas que favorezcan a los sectores informales, y que no están conformes con algunas legislaciones vigentes; también sugieren la necesidad de mejorar la implementación y el asesoramiento técnico en los entes ejecutores, lo cual reforzaría la importancia del derecho de titularidad.

La tesis doctoral de (Valle Montalva, 2017) titulada "*Barreras burocráticas y formalización de las pymes en la municipalidad de San Martín de Porres*" 2016, tuvo como objetivo examinar cómo las barreras burocráticas afectan la formalización de pequeñas y medianas empresas (Pymes) en la zona comercial de Habich en San Martín de Porres, Lima. Se seleccionó una muestra de 137 representantes de las 214 Pymes ubicadas en esta área. El enfoque de la investigación fue descriptivo-

correlacional, utilizando un diseño no experimental bajo el método hipotético deductivo. Para recopilar datos se empleó una encuesta con un cuestionario de 20 ítems por variable, utilizando una escala de Likert. La fiabilidad del cuestionario fue muy alta, con una correlación de -0.990 para barreras burocráticas y formalización de Pymes. Los resultados indicaron una relación inversa entre las barreras burocráticas y la formalización de Pymes, mostrando diferentes niveles de impacto de las barreras burocráticas y en la formalización de estas empresas en la mencionada municipalidad.

El artículo titulado “*Barreras burocráticas del proceso administrativo en una municipalidad distrital en el año 2023*” de Chávez Nanquen (2023). Este estudio, llevado a cabo en 2023, se enfocó en identificar y analizar las barreras burocráticas presentes en los procesos administrativos de una municipalidad distrital. Se adoptó una metodología de investigación básica con un enfoque cuantitativo y diseño exploratorio. Para recoger los datos, se realizaron entrevistas utilizando una guía estructurada, y la información recopilada, se organizó y analizó utilizando Excel, asegurando el cumplimiento de todos los criterios éticos y de inclusión/exclusiones relevantes. Los hallazgos revelaron desafíos significativos en áreas clave de servicio al ciudadano y manejo de documentos, subrayando cómo estas dificultades afectan la eficiencia operativa del estado a nivel distrital. Se descubrió que los retos burocráticos surgían principalmente de la interacción entre los ciudadanos y la administración municipal, lo que resalta la necesidad de implementar mejoras

específicas como la optimización de los procesos internos y la formación del personal para enfrentar estas problemáticas.

## **2.2. Base teórica**

### **Definición de Titularidad de la Propiedad**

La titularidad de la propiedad se refiere a un conjunto de derechos que incluyen el uso, disfrute, disposición y exclusión de otros sobre un bien. Svampa, (2021) analiza cómo la titularidad de la propiedad en contextos de países emergentes implica no solo un reconocimiento legal sino también una lucha por el reconocimiento social y político, especialmente en zonas rurales y periurbanas donde los conflictos por la tierra son prevalentes.

Maristella Svampa ofrece una perspectiva esencial que resalta la complejidad multifacética de la titularidad de la propiedad en países emergentes, específicamente en contextos latinoamericanos como Perú. Su análisis no se limita a la mera formalización legal de la propiedad, sino que profundiza en cómo esta se entrelaza con el reconocimiento social y político. Este enfoque es particularmente relevante en zonas rurales y periurbanas, donde la propiedad de la tierra no es solo un asunto de titularidad legal sino también un eje central de conflictos sociales y políticos.

La titularidad va más allá de los derechos legales para incrustarse en las luchas de poder y control sobre los recursos. En países como Perú, donde las disparidades en la distribución de la tierra son notorias y donde la historia colonial y postcolonial ha dejado profundas cicatrices en la estructura social, la titularidad se convierte en

un campo de batalla para las comunidades que defienden su derecho a la tierra frente a intereses empresariales y estatales (Svampa, 2021) desde el punto de vista económico es crucial reconocer que la seguridad en la titularidad de la propiedad es fundamental para la inversión y el desarrollo económico. Sin embargo, la realidad peruana muestra que la inseguridad de la titularidad puede frenar el desarrollo, dado que la incertidumbre sobre la propiedad disuade la inversión y la planificación a largo plazo. Este aspecto es crucial para entender los obstáculos al desarrollo económico en regiones con alta conflictividad territorial.

Cockburn (2013) ofrece una visión sobre la formalización de la propiedad en Perú, destacando la importancia del registro y la titulación en la consolidación de derechos económicos y su impacto directo en la inversión y el desarrollo empresarial local.

Un segundo resultado obtenido en el presente estudio reveló que, aunque ha habido esfuerzos por reducir las barreras burocráticas en las PYMES de Arequipa, persisten ciertos desafíos que afectan su operatividad y eficiencia. Este hallazgo es consistente con la literatura que sugiere que la burocracia excesiva puede inhibir significativamente el desarrollo empresarial al incrementar los costos operativos y limitar la agilidad en la toma de decisiones (Traverso, 2015; Valle Montalva, 2017).

Los hallazgos indican que la reducción de barreras burocráticas no ha sido uniforme, y varía considerablemente entre diferentes sectores y tamaños de empresas. Esto resalta la necesidad de una política más adaptada y segmentada que reconozca las particularidades de cada sector dentro de la economía de las PYMES. Estudios

como el de Chávez Nanquen (2023) demuestran cómo intervenciones focalizadas pueden mejorar la eficiencia operativa a nivel municipal, sugiriendo un enfoque similar podría ser efectivo a nivel de PYMES, así mismo se observó que las PYMES que han logrado superar ciertas barreras burocráticas tienden a mostrar una mayor eficiencia operativa y capacidad de adaptación a cambios del mercado. Este aspecto es crucial para el desarrollo económico local y para la competitividad en el mercado global, tal como señalan Schwab & Zahidi (2020) en su informe sobre competitividad global.

Para fortalecer estos resultados, es esencial que las reformas administrativas continúen enfocándose en simplificar procedimientos, digitalizar trámites y mejorar la transparencia. Estas medidas no solo podrían reducir las barreras burocráticas, sino también mejorar la percepción de las PYMES sobre el entorno empresarial y regulatorio en Arequipa.

### **Características de la titularidad de la propiedad**

La titularidad de la propiedad es un concepto multifacético que se extiende más allá de la mera posesión legal de un bien. En su análisis, es esencial incorporar perspectivas amplias en sus dimensiones y consecuencias. A continuación, se discuten las características esenciales de la titularidad de la propiedad:

#### **Exclusividad**

Hernando De Soto (2000) argumenta que la exclusividad en la titularidad de la propiedad permite a los individuos y empresas controlar el uso de sus recursos, lo que es esencial para la inversión y la generación de riqueza. La exclusividad

garantiza que los beneficios derivados del uso de la propiedad sean apropiados por el titular, lo cual incentiva el mantenimiento y la mejora de la propiedad, así como la innovación y el desarrollo económico.

### **Transferibilidad**

North (1990) destaca que la capacidad de transferir propiedad de manera eficiente y segura es fundamental para los mercados eficientes. La transferibilidad reduce los costos de transacción y facilita la redistribución de recursos hacia sus usos más valorados, un principio clave para el funcionamiento óptimo de las economías de mercado.

### **Legalidad**

Hernando de Soto (2000) argumenta que uno de los mayores obstáculos para el crecimiento económico en los países en desarrollo es la falta de un sistema legal claro y accesible que formalice los derechos de propiedad. Según De Soto, la legalidad no solo otorga un reconocimiento oficial de la propiedad, sino que también permite a los individuos convertir su propiedad en capital, algo que es mucho más difícil de realizar con bienes que existen fuera del marco legal formal. La legalidad clara en la titularidad reduce los conflictos por la propiedad, ya que establece evidencia indiscutible y aceptada sobre quién posee qué. Esto es vital para la estabilidad social y económica, ya que los conflictos de propiedad pueden desencadenar inestabilidad y violencia.

## **Tipos de titularidad de la propiedad**

### ***Titularidad Individual***

La titularidad individual se refiere a la propiedad registrada a nombre de una sola persona. Este tipo de titularidad confiere al propietario una serie de derechos y responsabilidades exclusivos sobre el bien inmueble, incluyendo el derecho a usar, disfrutar y disponer de la propiedad de la manera que estime conveniente, siempre y cuando se respeten las leyes y regulaciones vigentes (Torres, 2020).

- **Derechos:** el propietario individual tiene el derecho exclusivo de uso, disfrute y disposición del bien. Puede vender, alquilar, hipotecar o legar la propiedad sin necesidad de consultar a otras partes, lo que facilita la toma de decisiones rápidas y autónomas.
- **Responsabilidades:** el propietario también debe asumir todas las obligaciones asociadas a la propiedad, como el pago de impuestos, mantenimiento y cualquier responsabilidad legal que surja de la posesión del bien.
- **Ventajas:** la claridad en la titularidad individual reduce la incertidumbre jurídica y facilita el acceso a financiamiento, ya que la propiedad puede ser utilizada como garantía en transacciones crediticias.
- **Desventajas:** la dependencia de una sola persona puede limitar la capacidad de movilizar recursos para el desarrollo de la propiedad, especialmente si el propietario enfrenta dificultades económicas.

### ***Titularidad colectiva***

La titularidad colectiva implica que la propiedad es compartida por un grupo de individuos, como familias, comunidades o asociaciones. Este tipo de titularidad es común en áreas rurales y comunidades indígenas donde la tierra y otros recursos se manejan de manera comunal (Torres, 2020).

- **Derechos:** los derechos de uso y disfrute de la propiedad son compartidos entre todos los miembros del grupo. Las decisiones sobre el uso, desarrollo y disposición de la propiedad generalmente se toman de manera consensuada o por mayoría, según lo establecido en los estatutos de la comunidad o grupo.
- **Responsabilidades:** las obligaciones también son compartidas, lo que puede incluir el mantenimiento del bien, el pago de impuestos y la defensa de los derechos de propiedad ante posibles disputas.
- **Ventajas:** la titularidad colectiva puede fortalecer la cohesión social y la gestión sostenible de los recursos. Permite la protección de intereses comunes y la preservación de tradiciones y modos de vida.
- **Desventajas:** la toma de decisiones puede ser lenta y complicada debido a la necesidad de consenso o votación. Además, la fragmentación de los derechos puede dificultar el acceso a financiamiento, ya que la propiedad no se puede utilizar fácilmente como garantía sin el acuerdo de todos los propietarios.

### ***Titularidad estatal***

La titularidad estatal se refiere a la propiedad que está registrada a nombre del Estado. Esta categoría incluye bienes inmuebles que son administrados por diferentes niveles de gobierno (nacional, regional o local) y utilizados para fines públicos como infraestructuras, servicios públicos, reservas naturales y otros (Torres, 2020).

- **Derechos:** el Estado, a través de sus diversas entidades, tiene el derecho de administrar y disponer de estos bienes en función del interés público. Esto puede incluir la construcción de infraestructura, la asignación de terrenos para proyectos de desarrollo y la preservación de áreas naturales.
- **Responsabilidades:** el Estado debe garantizar el uso eficiente y sostenible de los bienes, así como su mantenimiento y protección contra ocupaciones ilegales y otras formas de usurpación. También debe asegurar que los beneficios derivados del uso de estos bienes se distribuyan equitativamente entre la población.
- **Ventajas:** la titularidad estatal permite una planificación a largo plazo y la implementación de políticas públicas que beneficien a la sociedad en su conjunto. Facilita la realización de proyectos de infraestructura y desarrollo a gran escala que podrían ser inviables bajo titularidad individual o colectiva.
- **Desventajas:** la gestión de bienes estatales puede ser ineficiente debido a la burocracia y la corrupción. Además, la falta de participación de las

comunidades locales en la gestión de estos bienes puede generar conflictos y descontento.

### **Importancia de la titularidad de la propiedad en el desarrollo económico**

La titularidad de la propiedad juega un papel crucial en el desarrollo económico, ya que proporciona una base sólida para diversas actividades económicas y facilita un entorno más seguro y atractivo para las inversiones. A continuación, se detallan tres aspectos fundamentales de la importancia de la titularidad de la propiedad: acceso al financiamiento, seguridad jurídica y atracción de inversiones (Sunstein, 2004).

#### ***Acceso al financiamiento***

La claridad y seguridad en la titularidad de la propiedad son esenciales para que los propietarios puedan acceder a financiamiento. Cuando los derechos de propiedad están claramente definidos y reconocidos legalmente, los propietarios pueden utilizar sus bienes como garantía para obtener préstamos y créditos. Este acceso al financiamiento es vital para el crecimiento y la expansión de las empresas, especialmente las pequeñas y medianas empresas (PYMES).

- **Garantía para préstamos:** los bancos y otras instituciones financieras están más dispuestos a otorgar préstamos cuando los bienes ofrecidos como garantía tienen una titularidad clara y libre de conflictos. Esto reduce el riesgo para los prestamistas y facilita el acceso a fondos necesarios para inversión y capital de trabajo.

- **Capitalización:** la capacidad de utilizar la propiedad como garantía permite a los empresarios convertir activos físicos en capital líquido, que puede ser invertido en la expansión de negocios, mejora de infraestructura, adquisición de tecnología y otros fines productivos.
- **Estabilidad financiera:** la titularidad clara de la propiedad contribuye a la estabilidad financiera de los individuos y empresas, ya que proporciona una red de seguridad económica. En momentos de crisis, la propiedad puede ser vendida o hipotecada para obtener fondos necesarios.

### **Seguridad jurídica**

La titularidad de la propiedad proporciona seguridad jurídica, lo que es fundamental para el desarrollo económico. La seguridad jurídica implica que los derechos de los propietarios están protegidos por la ley y pueden ser defendidos en caso de disputas. Esto es crucial para generar confianza entre los inversores y garantizar un entorno de negocios estable (Sunstein, 2004).

- **Protección legal:** una titularidad clara y registrada formalmente asegura que los propietarios tienen derechos protegidos por la ley. Esto reduce el riesgo de conflictos y disputas sobre la propiedad, lo que puede ser costoso y prolongado.
- **Certidumbre en las transacciones:** la seguridad jurídica permite transacciones más seguras y rápidas, ya que los compradores y vendedores

pueden confiar en la validez de los títulos de propiedad. Esto facilita el comercio de bienes inmuebles y la transferencia de propiedades.

- **Confianza del inversor:** la existencia de un sistema legal que protege la titularidad de la propiedad aumenta la confianza de los inversores, tanto nacionales como extranjeros. Los inversores están más dispuestos a invertir en un país donde sus derechos de propiedad están garantizados y pueden ser defendidos efectivamente en los tribunales.

### **Atracción de inversiones**

La titularidad clara y segura de la propiedad es un factor clave para atraer inversiones tanto nacionales como extranjeras. Los inversores buscan entornos donde sus inversiones estén protegidas y puedan operar con certeza y seguridad (Sunstein, 2004).

- **Ambiente propicio para inversiones:** un sistema de propiedad bien definido y protegido por la ley crea un ambiente favorable para las inversiones. Las empresas prefieren invertir en lugares donde la adquisición y uso de propiedades no enfrentan riesgos legales o administrativos.
- **Desarrollo de infraestructura:** la claridad en la titularidad de la propiedad facilita la adquisición de terrenos para proyectos de infraestructura. Esto es crucial para el desarrollo de proyectos de gran escala que requieren grandes extensiones de tierra, como la construcción de carreteras, puertos, aeropuertos y zonas industriales.

- **Estímulo económico:** la seguridad en la titularidad de la propiedad promueve la inversión en la mejora y desarrollo de propiedades existentes. Los propietarios están más dispuestos a invertir en mejoras y mantenimiento cuando tienen la seguridad de que sus inversiones están protegidas.
- **Competitividad regional:** regiones con sistemas de propiedad bien definidos y protegidos son más competitivas en el mercado global. La seguridad y claridad en la titularidad de la propiedad pueden atraer empresas multinacionales y grandes inversores que buscan entornos estables y predecibles para sus operaciones.

### **Experiencias internacionales y mejores prácticas**

Analizar experiencias internacionales y adoptar mejores prácticas puede ofrecer soluciones valiosas para mejorar la titularidad de la propiedad en Perú. A continuación, se detallan modelos exitosos de otros países y cómo estas prácticas pueden adaptarse al contexto peruano.

#### ***Modelos exitosos de otros países***

##### **Estonia: Registro Electrónico de Propiedades**

- **Descripción:** Estonia ha implementado un sistema de registro de propiedades completamente digital. Este sistema permite a los usuarios registrar, transferir y consultar propiedades de manera rápida y segura a través de plataformas electrónicas (Collera, 2018).

- **Resultados:** la digitalización ha reducido significativamente los tiempos de registro y los costos asociados. Además, ha aumentado la transparencia y la accesibilidad de la información registral (Collera, 2018).
- **Lecciones para Perú:** la implementación de un sistema de registro electrónico podría simplificar los trámites burocráticos y mejorar la eficiencia en la gestión de propiedades. La tecnología blockchain podría ser utilizada para asegurar la integridad y seguridad de los registros.

## 2. Ruanda: Programa Nacional de Titulación de Tierras

- **Descripción:** Ruanda lanzó un programa nacional de titulación de tierras que involucró la cartografía sistemática y el registro de todas las tierras del país. Este programa incluyó la participación de la comunidad para asegurar la precisión y la aceptación del proceso (Magara et al., 2011).
- **Resultados:** el programa ha logrado registrar más del 90% de las tierras en Ruanda, proporcionando seguridad jurídica a los propietarios y fomentando la inversión en el desarrollo agrícola y urbano (Magara et al., 2011).
- **Lecciones para Perú:** un enfoque sistemático y participativo en la titulación de tierras podría resolver problemas de inseguridad jurídica y promover el desarrollo económico. La participación comunitaria es crucial para el éxito y la sostenibilidad del programa.

### 3. Nueva Zelanda: Sistema Torrens

- **Descripción:** el sistema Torrens de Nueva Zelanda es un modelo de registro de tierras que garantiza la certeza de la titularidad. Este sistema registra las tierras en un registro central y las transacciones se inscriben en este registro para asegurar la validez de los títulos.
- **Resultados:** este sistema ha reducido las disputas sobre la titularidad de la tierra y ha facilitado las transacciones inmobiliarias. La certeza de los títulos ha mejorado el clima de inversión.
- **Lecciones para Perú:** adoptar principios del sistema Torrens, como la garantía del título por parte del Estado y la centralización de registros, podría mejorar la seguridad jurídica y la eficiencia del sistema registral peruano.

#### 1. Adaptación de mejores prácticas a Perú

##### Digitalización del Registro de Propiedades

- **Implementación:** adoptar un sistema de registro electrónico inspirado en el modelo de Estonia. Esto incluiría la digitalización de los registros existentes y la creación de una plataforma en línea para la gestión de propiedades (SUNARP, 2024).
- **Beneficios:** reducción de tiempos y costos de registro, aumento de la transparencia, y facilidad de acceso a la información registral.

- **Desafíos:** necesidad de inversión en infraestructura tecnológica y capacitación del personal. Es crucial asegurar la ciberseguridad para proteger los datos sensibles.

## 2. Programa Nacional de Titulación de Tierras

- **Implementación:** inspirándose en el modelo de Ruanda, Perú podría desarrollar un programa nacional de titulación de tierras que involucre la cartografía y el registro sistemático de todas las tierras del país, con participación comunitaria (SUNARP, 2024).
- **Beneficios:** mayor seguridad jurídica, reducción de disputas sobre la propiedad, y fomento de inversiones en áreas rurales y urbanas.
- **Desafíos:** la escala del proyecto requeriría una significativa movilización de recursos y coordinación interinstitucional. Es esencial involucrar a las comunidades locales para asegurar la aceptación y precisión del registro.

## 3. Adopción del Sistema Torrens

- **Implementación:** Perú podría adaptar elementos del sistema Torrens, como la garantía estatal de los títulos y la centralización de los registros de propiedad en una única entidad nacional (SUNARP, 2024).
- **Beneficios:** reducción de las disputas sobre la propiedad, mayor certeza en las transacciones inmobiliarias, y aumento de la confianza de los inversores.
- **Desafíos:** reformar el marco legal existente y asegurar la coordinación entre las diferentes entidades que actualmente gestionan los registros de

propiedad. Además, se necesita un proceso de transición cuidadoso para integrar el nuevo sistema.

### **Definición de Burocracia Gubernamental**

La burocracia gubernamental es un sistema de organización y gestión que se utiliza en las estructuras del gobierno y de la administración pública. Este sistema se basa en la aplicación de reglas, procedimientos y jerarquías para llevar a cabo las tareas y funciones del Estado, con el objetivo de garantizar la eficiencia, transparencia y rendición de cuentas en la gestión pública (Zuwanic & Lacoviello, 2010). La democracia desempeña un papel central en la organización y funcionamiento de las instituciones estatales. Esta estructura, que tiene sus raíces en los trabajos de Max Weber, ha sido adoptada por gobiernos de todo el mundo en diversos grados y formas.

En la burocracia gubernamental, se establecen reglas y procedimientos estandarizados para la toma de decisiones y la resolución de problemas, lo que permite una mayor previsibilidad y control en la gestión pública. Además, se establecen jerarquías y estructuras organizativas que definen las responsabilidades y los roles de los funcionarios públicos, lo que ayuda a garantizar la coordinación y la coherencia en la gestión pública (Oszlak, 2006).

Aunque la burocracia gubernamental puede tener efectos positivos, como la eficiencia y la transparencia, también puede ser criticada por su rigidez y su falta de flexibilidad para adaptarse a las necesidades cambiantes de la sociedad.

## **Características de la burocracia**

La burocracia, un tema ampliamente debatido en la literatura académica, ha sido objeto de críticas y defensas por parte de distintos teóricos. En este ensayo, profundizaré en la perspectiva de Max Weber y la criticaré con base en la opinión de Robert K. Merton. Además, trataré de vincular estas perspectivas clásicas con las tendencias contemporáneas, utilizando ejemplos prácticos para ilustrar los argumentos y elaborando una estructura argumentativa clara.

Max Weber, en su obra "*Economía y sociedad*" (1921), conceptualizó la burocracia como una estructura organizacional racional que se basa en reglas y procedimientos formales, estructura jerárquica y especialización. Sostenía que esta forma de organización es necesaria para manejar de manera eficiente las operaciones a gran escala (Weber, 1921).

## **Modelos de burocracia estatal**

Existen diferentes modelos de burocracia estatal que han sido utilizados a lo largo de la historia y en diferentes países. Algunos de los modelos más destacados son:

1. Modelo weberiano: este modelo, propuesto por el sociólogo alemán Max Weber, se caracteriza por una estructura jerárquica clara, una división del trabajo especializada, la formalización de las reglas y procedimientos, la impersonalidad en la toma de decisiones y la eficiencia en la gestión.
2. Modelo japonés: este modelo se caracteriza por la atención a la calidad y la mejora continua, la participación de los empleados en la toma de decisiones, la

flexibilidad en la adaptación a los cambios y la importancia de las relaciones sociales.

3. Modelo norteamericano: este modelo se centra en la innovación y la creatividad, la descentralización de la toma de decisiones, la competencia y el rendimiento individual, y la atención al cliente.

4. Modelo francés: este modelo se caracteriza por una fuerte centralización en la toma de decisiones, la rigidez en las reglas y procedimientos, la importancia de los valores y principios republicanos, y la protección de los derechos de los ciudadanos.

5. Modelo chino: este modelo se basa en una fuerte planificación centralizada, la priorización del bien común sobre los intereses individuales, la valoración de la lealtad y la disciplina, y la adaptación a las condiciones locales y culturales.

Es importante destacar que estos modelos no son excluyentes y pueden coexistir elementos de distintos modelos en una misma burocracia estatal. Además, cada país y organización puede adaptar estos modelos a sus propias necesidades y características.

El modelo weberiano de burocracia es un reflejo de la búsqueda de Max Weber de un sistema de organización que pudiera manejar las crecientes necesidades de las sociedades industriales modernas. Weber veía la burocracia como la forma más eficiente y racional de organizar el trabajo humano en un entorno institucional. En su visión, una estructura jerárquica bien definida permitía una distribución clara de

responsabilidades y poder, lo cual garantizaba una mejor coordinación y eliminaba las ambigüedades sobre quién debe hacer qué.

La especialización de roles era también esencial para Weber, quien argumentaba que cuando las personas se especializan en tareas específicas, se vuelven más expertas y eficientes en su trabajo, aumentando la productividad general de la organización. Esta idea de la eficiencia a través de la especialización ha tenido una gran influencia en las organizaciones modernas y sigue siendo un principio fundamental en la gestión.

### **Teoría en la gestión pública**

La teoría de la gestión pública es un campo de estudio interdisciplinario que explora cómo las agencias gubernamentales implementan políticas y administran servicios con el objetivo de mejorar el bienestar público. Esencialmente, esta teoría busca entender y mejorar la eficiencia, efectividad, y equidad de las instituciones públicas. El campo se nutre de varias disciplinas, incluyendo la economía, la sociología, la ciencia política y la administración, proporcionando un marco teórico para abordar los desafíos administrativos y políticos en el gobierno (Cejudo, 2011; Sánchez, 2007; Villanueva, 2015).

En su evolución, la teoría de la gestión pública ha sido moldeada por varios pensadores cuyas ideas han tenido un impacto duradero en la forma en que entendemos la administración pública. Max Weber, con su descripción de la burocracia como una forma racional y eficiente de organizar esfuerzos humanos, sentó las bases para entender la importancia de la estructura organizativa y la

formalización en la gestión pública. Weber argumentó que la burocracia, con su jerarquía clara y reglas fijas, es esencial para lograr la eficiencia y previsibilidad en la administración pública (Weber, 1921).

En las últimas décadas, el enfoque ha evolucionado desde las rígidas estructuras burocráticas hacia modelos más flexibles y adaptativos, en respuesta a las críticas de que la burocracia puede ser demasiado impersonal y lenta para responder a los cambios rápidos y las necesidades diversas de la sociedad moderna. Este cambio es evidente en el desarrollo de la "Nueva Gestión Pública" (NGP), que introdujo en la década de 1990 conceptos del sector privado como la competencia, la orientación al servicio y la gestión basada en el rendimiento en el sector público. Christopher Hood fue uno de los principales proponentes de esta teoría, y en su artículo seminal "A Public Management for All Seasons?" de 1991, describió cómo la NGP busca mejorar la responsabilidad y eficiencia del sector público mediante la incorporación de técnicas de gestión del sector privado (Hood, 1991).

Sin embargo, la NGP ha enfrentado críticas por su excesiva dependencia de los valores de mercado y por potencialmente descuidar los objetivos de equidad y servicio público. En respuesta, académicos como Janet y Robert Denhardt han propuesto el "Nuevo Servicio Público", que enfatiza el compromiso con la ciudadanía y la democracia por encima de la simple eficiencia del mercado. Los Denhardt argumentan en su libro "The New Public Service: Serving, not Steering" de 2003 que la gestión pública debe centrarse en servir a los ciudadanos, no en

dirigirlos, y en facilitar el compromiso cívico en lugar de simplemente ofrecer servicios (Denhardt & Denhardt, 2000).

Así, la teoría de la gestión pública continúa evolucionando, reflejando una tensión entre la eficiencia administrativa y la necesidad de responsabilidad y compromiso democrático. A través de estas diversas perspectivas y modelos, la teoría de la gestión pública se esfuerza por encontrar un equilibrio entre diferentes valores y eficacias, demostrando ser un campo vital para asegurar que la administración del gobierno sirva eficazmente al interés público en un entorno complejo y cambiante.

### **Barreras burocráticas**

Las barreras burocráticas se refieren a los obstáculos impuestos por procedimientos y reglamentaciones administrativas excesivas o innecesarias que limitan la eficiencia de las organizaciones o el acceso de los individuos y empresas a servicios públicos o mercados. Estas barreras pueden incluir trámites complejos, demoras injustificadas, requisitos de documentación redundantes y tasas exorbitantes (Carrasco, 2023; Guimaray & Romero, 2017).

### **Tipos**

- **Barreras explícitas:** normas y regulaciones claramente definidas que restringen la entrada o la actividad en ciertos sectores o mercados.
- **Barreras implícitas:** obstáculos no escritos que surgen de la práctica administrativa, como la lentitud en la tramitación de permisos o la discrecionalidad excesiva de los funcionarios (Guimaray & Romero, 2017).

## **Paradigmas**

- Paradigma de la Nueva Gestión Pública (NGP): aboga por la adopción de prácticas de gestión del sector privado en el sector público para aumentar la eficiencia y reducir las barreras burocráticas.
- Paradigma de la Gobernanza Colaborativa: propone la participación de múltiples actores, incluidos ciudadanos y sector privado, en el diseño e implementación de políticas públicas para identificar y superar barreras burocráticas de manera más efectiva.

## **Instituciones de gestión de propiedades en Perú y su impacto en la burocracia para la inversión privada**

### **La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)**

Es un organismo técnico especializado adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Su función principal es administrar y regular los bienes inmuebles estatales con el objetivo de asegurar su uso eficiente, sostenible y al servicio de la política de desarrollo del país. La SBN actúa como ente rector en la gestión de los bienes estatales, lo que incluye la identificación, registro, saneamiento, conservación, y supervisión de estos bienes, así como la promoción de su adecuada utilización y disposición.

## Principales funciones de la SBN

- **Registro y catastro:** la SBN mantiene un registro actualizado de todos los bienes inmuebles estatales, asegurando que esta información sea precisa y esté disponible para su gestión eficiente.
- **Saneamiento físico legal:** se encarga del proceso de saneamiento de los bienes estatales, que incluye la regularización de la situación jurídica y física de los inmuebles, garantizando así su titularidad y uso adecuado.
- **Supervisión y fiscalización:** supervisa el uso y conservación de los bienes estatales por parte de las entidades públicas, para asegurar que estos sean utilizados de manera eficiente y acorde a los fines para los que fueron destinados.
- **Promoción del uso eficiente:** La SBN también promueve el uso eficiente de los bienes inmuebles estatales, buscando maximizar su contribución al desarrollo y al bienestar social. Esto puede incluir la identificación de bienes para proyectos de inversión pública o para la generación de ingresos para el Estado.
- **Transferencias y adjudicaciones:** Realiza transferencias de bienes estatales a entidades públicas o privadas, según lo permita la legislación, y adjudica bienes para fines específicos de desarrollo social, económico o cultural.

## **Importancia de la SBN**

La gestión eficiente de los bienes estatales es fundamental para el desarrollo del país, ya que permite asegurar que estos recursos sean utilizados de la mejor manera posible en beneficio de la población. La labor de la SBN contribuye a evitar el uso inadecuado, el deterioro, o la pérdida de estos bienes, optimizando su contribución al desarrollo económico y social del Perú. Además, mediante el saneamiento y la regularización de los bienes estatales, la SBN facilita la implementación de políticas públicas y proyectos de inversión que requieren del uso de terrenos o inmuebles estatales.

## **Organismo de formalización de la propiedad informal**

El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) es un organismo público descentralizado adscrito al Sector Vivienda con personería jurídica de derecho público y constituye un pliego presupuestal. COFOPRI es el organismo rector máximo, encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, integral y rápido el programa de formalización de la propiedad y su mantenimiento dentro de la formalidad a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones con esta finalidad. COFOPRI efectúa el levantamiento, modernización, consolidación, conservación y actualización del catastro predial del país derivado de la formalización. COFOPRI brinda asesoría técnica y transferencia de capacidades a los Gobiernos Locales y Regionales (COFOPRI, 2024).

El principal objetivo de COFOPRI es llevar a cabo la formalización de propiedades a lo largo de todo el territorio nacional, buscando establecer derechos de propiedad que sean legalmente sólidos y perdurables en el tiempo.

Su misión incluye ofrecer a los habitantes del Perú, tanto en zonas urbanas como rurales, la posibilidad de acceder a viviendas adecuadas, a través de la implementación de normativas y acciones de gestión.

### **Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en Perú**

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) en Perú es una entidad pública autónoma encargada de organizar y mantener el sistema de registros públicos del país. Su función principal es brindar seguridad jurídica a través de la inscripción y publicidad de los actos y derechos susceptibles de inscripción en los registros a su carga. Entre estos registros se encuentran el Registro de Propiedad Inmueble, el Registro de Personas Jurídicas, el Registro de Propiedad Vehicular, y el Registro de Personas Naturales, entre otros (SUNARP, 2024).

La SUNARP juega un papel fundamental en la protección de la propiedad y los derechos reales, al asegurar que la información registrada sea pública, precisa y actualizada. Esto facilita la realización de transacciones comerciales y financieras de manera segura, contribuyendo al desarrollo económico del país. La entidad también ofrece servicios en línea, permitiendo a los usuarios realizar búsquedas de registros, solicitudes de inscripción y otros trámites a través de su plataforma digital, lo que mejora la accesibilidad y eficiencia de sus servicios.

## **Base legal**

- Ley N° 26366: crea el Sistema de Nacional de Registros Públicos, y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP.
- Resolución Suprema N° 135-2002-JUS: aprueba el Estatuto de la SUNARP.
- Resolución N° 346-2015-SUNARP/SN: la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobó su Plan Estratégico Institucional para el periodo 2016-2018, en el cual se indica que la visión se desarrolla a nivel del Sector Justicia y Derechos humanos y la misión se define a nivel institucional (SUNARP, 2024).

## **La burocracia en la SUNARP**

Para analizar cómo la mala gestión pública, como en el caso de Sunarp (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en Perú) o cualquier otra agencia o ministerio, afecta la inversión privada, es crucial entender los mecanismos por los cuales esto sucede. Los cuatro canales que mencionas son fundamentales en este análisis:

**Altos costos operativos:** la mala gestión puede llevar a regulaciones excesivas, trámites burocráticos largos y costosos, y falta de infraestructura adecuada. Esto aumenta los costos operativos de las empresas, reduciendo su margen de ganancia y desincentivando la inversión.

Los altos costos operativos se refieren a los gastos significativos asociados con el funcionamiento y mantenimiento diario de una empresa o negocio. Estos costos son

parte de los gastos operativos necesarios para que la empresa realice sus actividades habituales. Pueden incluir una amplia gama de gastos, como:

**Costos de personal:** salarios, beneficios, capacitación y otros costos relacionados con la contratación y mantenimiento de empleados.

**Costos de alquiler o propiedad:** pagos por el uso o compra de espacios físicos necesarios para operar el negocio.

**Gastos de servicios públicos:** electricidad, agua, gas, internet y otros servicios esenciales para el funcionamiento de las instalaciones de la empresa.

**Materiales y suministros:** compra de materias primas y otros insumos necesarios para la producción o prestación de servicios.

**Mantenimiento y reparaciones:** costos asociados con el mantenimiento regular y las reparaciones necesarias de equipos y maquinaria.

**Seguros:** Primas de seguros requeridas para proteger la empresa contra diversos riesgos.

**Costos de marketing y publicidad:** gastos en promoción, publicidad y otras actividades de marketing para atraer y retener clientes.

**Tecnología e informática:** inversiones en software, hardware, sistemas de información y mantenimiento de tecnología de la información.

**Impuestos y licencias:** pagos obligatorios al gobierno y costos por licencias y permisos necesarios para operar legalmente.

Los altos costos operativos pueden reducir el margen de beneficio de una empresa y afectar su competitividad en el mercado. Por lo tanto, la gestión eficiente de estos

costos es crucial para la sostenibilidad financiera y el éxito a largo plazo de cualquier negocio. Las empresas buscan constantemente formas de optimizar sus operaciones y reducir gastos sin comprometer la calidad de sus productos o servicios.

## **CAPÍTULO III: MÉTODO DE INVESTIGACIÓN**

### **3.1. Diseño de investigación**

La investigación tiene un diseño no experimental, ya que la investigación se realizará “sin la manipulación deliberada de variables y en los que sólo se observan los fenómenos en su ambiente natural para analizarlos” (Hernández, et al., 2014, p. 152). Es decir, en la presente investigación solo se observará las características del fenómeno de estudio.

### **3.2 Tipo de investigación.**

De acuerdo con el tema y los objetivos abordados, esta investigación es de tipo básica propositiva, ya que se enfoca en comprender y analizar las dinámicas y desafíos que enfrentan las PYMES en Arequipa, con el propósito de proponer estrategias y soluciones que mejoren su desempeño y contribuyan al desarrollo económico de la región (Arias, 2003).

### **3.3 Nivel de investigación.**

El nivel de investigación es explicativo propositivo, porque se pretende establecer la relacional causal entre las dos variables así mismo se explicará las causas y consecuencias que afectan la inversión privada debido a la titularidad de la propiedad.

### **3.4 Enfoque**

La presente investigación adoptó un enfoque cuantitativo porque permite medir y analizar de manera objetiva las relaciones entre variables clave, como la titularidad de la propiedad y la reducción de barreras burocráticas en las PYMES de Arequipa.

Utilizando métodos cuantitativos, como encuestas estructuradas y análisis estadísticos, se puede obtener una comprensión precisa y generalizable del impacto de la titularidad de la propiedad en la eficiencia administrativa y la inversión privada. Este enfoque proporciona datos concretos y replicables que son esenciales para formular conclusiones sólidas y recomendaciones basadas en evidencias.

### **3.5 Técnicas e instrumentos.**

El trabajo se realizó utilizando fuentes primarias y fuentes secundarias por medio el diseño de investigación se obtuvo la información necesaria para aceptar o rechazar la hipótesis. El instrumento fue el cuestionario, según Chasteauneuf (2009) como se citó en (Hernández-Sampieri, Et al. 2018) “un cuestionario consiste en un conjunto de preguntas respecto de una o más variables a medir” (p. 217).

### **3.6 Instrumentos de investigación**

El instrumento será el cuestionario, cabe resaltar que la escala no es uniforme, ya que la tabulación se trabajó por dimensiones con indicadores.

### **3.7 Población y muestra.**

PYMES de la ciudad de Arequipa que se encuentren en actividad y estén registradas en la SUNAT.

En el contexto de Arequipa y dado el tipo de investigación se decidió enfocarse en sectores económicos estratégicos como:

- **Minería:** Arequipa es una región rica en recursos minerales, muchas PYMES pueden estar involucradas en servicios relacionados con la

minería, como proveedores de equipos, mantenimiento y servicios logísticos.

La minería es uno de los sectores más importantes en la economía de Arequipa, debido a la abundancia de recursos minerales en la región, especialmente cobre y oro. Este sector generalmente representa una porción significativa del PBI regional, alrededor del 30% al 40%.

- **Manufactura:** este sector puede incluir desde la producción de textiles hasta la manufactura de alimentos, donde las PYMES juegan un papel crucial en las cadenas de suministro locales y regionales.

La manufactura en Arequipa incluye una variedad de industrias como textiles, alimentos y bebidas, y productos metálicos. La participación de este sector en el PBI regional suele estar entre el 15% y el 20%.

- **Agricultura:** siendo una actividad tradicional en Arequipa, la agricultura sostiene a numerosas PYMES dedicadas al cultivo, procesamiento y comercialización de productos agrícolas.

El sector agropecuario incluye agricultura, ganadería, y pesca. Aunque es vital para la economía local, especialmente en términos de empleo y sustento para muchas familias, su contribución al PBI es menor en comparación con minería y manufactura, generalmente entre el 10% y el 15%.

**Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) 2022, en el “V**

***Censo Nacional Económico 2022” Arequipa cuenta con:***

- 48 empresas dedicadas al sector minero
- 205 empresas dedicadas al sector manufacturero
- 38 empresas dedicadas al sector agrícola

**Tabla 1**

*Pymes de Arequipa por sector económico de atención a la minería*

	<b>Sector</b>		
	<b>Sector explotación de minas y canteras</b>	<b>manufacturas que prestan servicios especializados para minería</b>	<b>Sector agrícola y agropecuaria</b>
<b>Arequipa metropolitana</b>	48	205	38

*Nota: Instituto Nacional de Estadística e Informática - V Censo Nacional Económico 2022 - Censo Nacional de Establecimientos.*

En la investigación se tiene una unidad de estudio de 291 empresas se tuvo una muestra de 85 empresas pertenecientes a tres sectores económicos clave en la ciudad de Arequipa. Las empresas seleccionadas fueron distribuidas de la siguiente manera:

**Figura 1**

*Fórmula para el cálculo muestral*

$$n = \frac{N * Z_{1-\alpha/2}^2 * S^2}{d^2 * (N - 1) + Z_{1-\alpha/2}^2 * S^2}$$

## Tabla 2

### *Aplicación de la fórmula para cálculo de la muestra*

N =	291
$\alpha =$	0.050
$1 - \alpha/2 =$	0.975
$Z (1 - \alpha/2) =$	1.960
s =	0.781
$s^2 =$	0.610
d =	0.140
n =	84.94

- Minería: 26 empresas
- Manufactura: 32 empresas
- Agricultura: 27 empresas

La selección de 291 empresas como universo en el estudio de las PYMES en Arequipa se justifica por la necesidad de obtener representatividad y diversificación que refleje adecuadamente la diversidad económica de la región, abarcando sectores clave como la minería, manufactura y agricultura. Este tamaño permite un análisis estadístico significativo, garantizando un margen de error y nivel de confianza adecuados, mientras se mantiene manejable en términos de recursos y logística. Además, asegura una cobertura amplia y variabilidad en los datos, cruciales para identificar patrones y desafíos específicos en los diferentes contextos económicos de Arequipa (Tamayo, 2004).

Al seleccionar una muestra de 85 PYMES, distribuyendo equitativamente 25 empresas para cada uno de los sectores de minería, manufactura y agricultura mediante un muestreo estratificado aleatorio, se facilita la comparación directa entre estos pilares fundamentales de la economía de Arequipa. Esta uniformidad en la muestra no solo permite realizar análisis comparativos directos y confiables entre los sectores, sino que también refleja una estrategia deliberada para cubrir de manera equitativa los principales motores económicos de la región. Así, la investigación proporciona una visión integral y equilibrada.

Este enfoque asegura que los resultados sean relevantes y aplicables a las dinámicas específicas de cada sector, contribuyendo efectivamente a la formulación de políticas y estrategias basadas en evidencia sólida y comparable.

### **Justificación del Tamaño de la Muestra**

La fórmula para calcular el tamaño de la muestra consideró varios factores importantes:

1. **Tamaño del universo (N):** el universo está compuesto por 291 empresas.
2. **Nivel de confianza (1- $\alpha$ /2):** se utilizó un nivel de confianza del 94% ( $Z = 1.970$ ), lo que significa que existe un 94% de probabilidad de que los resultados obtenidos reflejen la realidad del universo.
3. **Desviación estándar (s):** la desviación estándar estimada para la población es de 0.781, y su varianza ( $s^2$ ) es de 0.610.

4. **Error de Estimación (d):** se determinó un error de estimación aceptable de 9.03% y no 5% debido a las siguientes razones

Aplicando estos parámetros en la fórmula de cálculo de la muestra, se obtuvo un tamaño de muestra de aproximadamente 84.94, que se redondeó a 84 empresas.

La razón para no seleccionar 166 empresas como muestra es multifacética:

- **Precisión y Confiabilidad Adecuadas:** con un nivel de confianza del 94% y un error de estimación de 9.03, el tamaño de muestra de 84 empresas proporciona resultados suficientemente precisos y confiables para los objetivos de esta investigación.
- **Recursos Disponibles:** la elección de 84 empresas fue también una decisión pragmática basada en la disponibilidad de recursos, incluyendo tiempo y costos, necesarios para llevar a cabo la recolección y análisis de datos de una muestra mayor.
- **Eficiencia en la Recolección de Datos:** una muestra más grande podría haber requerido recursos adicionales sin una mejora proporcional en la precisión de los resultados. El tamaño de muestra de 84 empresas equilibra la necesidad de precisión con la eficiencia en la recolección de datos.

### 3.8. Criterios de Inclusión

- **Ubicación Geográfica:** Las empresas deben estar ubicadas en la región de Arequipa.

- **Actividad Económica:** Deben pertenecer a uno de los siguientes sectores:

Minería: involucradas en servicios relacionados con la minería, como proveedores de equipos, mantenimiento y servicios logísticos. Manufactura: empresas que participan en la producción de textiles, fabricación de alimentos y otros bienes, esenciales para las cadenas de suministro locales y regionales. Agricultura: dedicadas al cultivo, procesamiento y comercialización de productos agrícolas.

- **Operatividad:** deben estar actualmente en actividad.
- **Tamaño de la Empresa:** deben calificar como PYMES según los criterios locales o nacionales aplicables.
- **Necesidades espaciales:** las empresas deben requerir espacios grandes para sus operaciones, como almacenes o áreas de procesamiento.
- **Propiedad de Espacios:** preferiblemente, deben alquilar o poseer grandes espacios que sean clave para sus operaciones y logística.

#### **Criterios de exclusión**

- **Empresas Fuera de Arequipa:** empresas que no están ubicadas en la región de Arequipa.
- **Sectores No Específicos:** empresas que no pertenezcan a los sectores de minería, manufactura o agricultura.
- **Inactividad:** empresas que no están actualmente en operación.

- **Tamaño Inadecuado:** empresas que no cumplen con la definición de PYMES.
- **Espacios Inadecuados:** empresas que no requieren el uso de espacios grandes para sus operaciones.
- **Propiedad de Espacios Inaplicable:** empresas que no alquilan ni poseen espacios significativos necesarios para el estudio.

### **3.9 Campo de verificación**

#### **Ubicación espacial.**

- **Ámbito geográfico:** Arequipa, Perú

#### **Ubicación temporal.**

- Diciembre 2023 a marzo 2024

### **3.10. Fuente de Información.**

#### **Fuentes Primarias:**

- **Encuestas:** se utilizaron encuestas estructuradas para recolectar datos cuantitativos de las PYMES en Arequipa. Estas encuestas estarán diseñadas para capturar información relevante sobre la titularidad de la propiedad y las barreras burocráticas.

## **Fuentes Secundarias:**

- Se identificó documentos publicados por entidades gubernamentales que proporcionan datos estadísticos, análisis y políticas relacionadas con la titularidad de la propiedad y las PYMES. Mediante encuestas. Se revisaron documentos legales, reportes de instituciones gubernamentales y publicaciones académicas.

### **3.11 Hipótesis de investigación**

#### **Hipótesis general**

- La titularidad de la propiedad tiene un efecto positivo en la reducción de las barreras burocráticas en la inversión Privada de las PYMES de Arequipa 2024

#### **Hipótesis específicas**

- La titularidad de la propiedad afecta positivamente la eficacia operativa de la inversión privada de las PYMES de Arequipa en 2024.
- La titularidad de la propiedad reduce las regulaciones y restricciones de la inversión privada de las PYMES de Arequipa en 2024.
- La titularidad de la propiedad disminuye el costo de capital en la inversión privada de las PYMES de Arequipa en 2024.

### 3.12. Operacionalización de las Variables

**Tabla 3**

*Operacionalización de la variable titularidad de la propiedad - Variable Independiente*

<b>Variable</b>	<b>Definición conceptual</b>	<b>Definición operacional</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>
Titularidad de la propiedad	La titularidad de la propiedad combina el reconocimiento legal y social de derechos, apoyado por procedimientos administrativos eficientes y sistemas de información transparentes	La titularidad de la propiedad se define como el reconocimiento legal de derechos sobre un bien, asegurado por procesos administrativos ágiles y acceso claro a la información.	Eficacia de los procedimientos administrativos	Tiempo promedio de trámites requeridos Número de trámites requeridos Resolución de solicitudes

---

<p>y accesibles (De Soto 2000).</p>	<p>Disponibilidad de información en línea</p>
	<p>Transparencia y Acceso a la Información</p>
	<p>Claridad y consistencia de la información</p>
	<p>Accesibilidad de los servicios digitales</p>

---

Esta variable representa la claridad, seguridad y estado legal de los derechos de propiedad de los inmuebles en las PYMES de Arequipa. Implica cómo se gestionan y reconocen legalmente los derechos de propiedad.

**Justificación de los indicadores para la variable independiente: titularidad de la propiedad**

**Definición conceptual:** la titularidad de la propiedad combina el reconocimiento legal y social de derechos, apoyado por procedimientos administrativos eficientes y sistemas de información transparentes y accesibles (De Soto 2000).

**Definición operacional:** la titularidad de la propiedad se define como el reconocimiento legal de derechos sobre un bien, asegurado por procesos administrativos ágiles y acceso claro a la información.

**Dimensión:** eficiencia y efectividad de los procesos administrativos relacionados con el registro de propiedad.

**Indicadores:**

**a. Tiempo promedio de trámites:**

- **Definición:** duración promedio para completar los trámites de registro de propiedad desde la solicitud hasta la finalización.
- **Justificación:** un menor tiempo de tramitación indica un proceso administrativo más eficiente y menos burocrático, lo cual es crucial para fomentar la inversión y reducir costos asociados.

**b. Número de trámites requeridos:**

- **Definición:** cantidad de pasos administrativos necesarios para completar el registro de propiedad.
- **Justificación:** un menor número de trámites refleja una simplificación del proceso burocrático, facilitando la adquisición y transferencia de propiedades y reduciendo las barreras administrativas.

**c. Resolución de solicitudes:**

- **Definición:** proporción de solicitudes de registro de propiedad que se resuelven satisfactoriamente dentro de un período determinado.
- **Justificación:** los usuarios tienen más confianza en un sistema que puede manejar sus solicitudes de manera rápida y efectiva. Esto puede aumentar la satisfacción del cliente y la percepción positiva del sistema de registro de propiedad.

**Dimensión:** transparencia y acceso a la información

**Indicadores:**

**a. Disponibilidad de información en línea:**

- **Definición:** acceso a información registral a través de plataformas digitales.
- **Justificación:** la disponibilidad de información en línea mejora la transparencia del sistema de registro, facilitando el acceso de los interesados a datos relevantes y reduciendo la necesidad de trámites presenciales.

**b. Claridad y consistencia de la información:**

- **Definición:** nivel de exactitud y coherencia de la información proporcionada sobre la titularidad de la propiedad.

- **Justificación:** la claridad y consistencia de la información registral son esenciales para evitar conflictos y disputas legales, asegurando que los derechos de propiedad estén bien definidos y protegidos.

### c. Accesibilidad de los servicios digitales

- **Definición:** facilidad de uso y acceso a los servicios registrales a través de plataformas digitales.
- **Justificación:** una mayor accesibilidad reduce las barreras para los usuarios y mejora la eficiencia del sistema, permitiendo a más personas completar trámites de manera autónoma y rápida.

**Tabla 4***Operacionalización de la variable barreras burocráticas – Variable dependiente*

<b>Variable</b>	<b>Definición conceptual</b>	<b>Definición operacional</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>
Reducción de Barreras Burocráticas para la inversión privada	Reducir barreras burocráticas implica simplificar procedimientos y regulaciones para facilitar inversiones, eliminar trámites excesivos, y reducir costos, fomentando un ambiente de negocio dinámico y competitivo	La reducción de barreras burocráticas busca simplificar trámites y regulaciones para agilizar inversiones y fomentar un entorno empresarial más competitivo.	Eficiencia operativa	Costos Operativos Costos logísticos
				Costos
				Operativos
				Costos
				logísticos
				Acceso a mercados
				Costos financieros
				Tiempo de cumplimiento

---

(Zuwanic &  
Lacoviello,  
2010).

---

Esta variable mide cómo la claridad y seguridad en la titularidad de la propiedad afectan las barreras burocráticas enfrentadas por las PYMES y cómo esto, a su vez, influye en la inversión privada en estas empresas.

### **Relación entre las variables**

La variable independiente (titularidad de la propiedad) se considera la causa que influye sobre la variable dependiente (reducción de barreras burocráticas e inversión privada). En otras palabras, el estudio analizará cómo mejorar la titularidad de la propiedad puede reducir las barreras burocráticas y fomentar la inversión privada en las PYMES de Arequipa.

## **CAPÍTULO IV: RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

### **Análisis, interpretación y difusión de resultados.**

A continuación, se presentan los resultados del análisis realizado con la información recabada a través del instrumento denominado “El impacto de la titularidad en la reducción de barreras burocráticas” aplicado a 85 PYMES distribuidas de la siguiente manera:

- Minería: 26 empresas
- Manufactura: 32 empresas
- Agricultura: 27 empresas

En un primer momento se presenta los hallazgos de la investigación en torno a los principales aspectos evaluados, que incluyen el tiempo de registro de propiedad, los costos asociados, la percepción de la efectividad de SUNARP en la titularidad de la propiedad con miras a generar inversión privada.

### **Tiempo de registro de propiedad**

En las PYMES de Arequipa, se observa que el tiempo requerido para completar el registro de propiedades varía significativamente entre los sectores, reflejando una carga burocrática considerable y la duplicación de funciones entre diferentes entidades. En el sector de minería, las empresas reportan un tiempo promedio de seis meses para completar los registros, lo que destaca las ineficiencias sistémicas y la redundancia en los procesos. Por otro lado, el sector manufactura experimenta un tiempo promedio un poco menor, de cuatro meses, aunque enfrenta desafíos adicionales relacionados con la verificación de límites de propiedad que complica

aún más el procedimiento. El sector más afectado es el de Agroindustria, donde el tiempo promedio asciende a siete meses, exacerbado por la superposición de información catastral que introduce una capa adicional de complejidad y retraso.

**Tabla 5***Tiempo promedio de los tramites en las PYMES de Arequipa*

	Nivel							
	Muy lento		Lento		Rápido		Muy rápido	
	f	%	f	%	f	%	f	%
Eficiencia de los procedimientos administrativos	32	37.3	25	30	18	21	10	11.7
Acceso a la información	02	5.8	10.2	11.8	27.3	31.8	43.2	50.6

En la tabla 5 se presentan los resultados sobre la percepción de la eficiencia en los procedimientos administrativos en las PYMES de Arequipa tiende a ser percibida como lenta, reflejando una necesidad de mejorar la agilidad en estos trámites. Por otro lado, el acceso a la información muestra una tendencia positiva, con una mayoría de las respuestas indicando rapidez y facilidad, lo que sugiere una eficiente disponibilidad de recursos informativos para las empresas.

**Tabla 6***Años de operación de las Pymes analizadas*

<b>Años de operación</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>%</b>
5 a 10 años	20	23.0
10 a 15 años	25	29.3
15 a 20 años	30	36.0
Más de 20 años	10	11.7
Total	85	100.0

Las PYMES de los sectores analizados en Arequipa exhiben una tendencia hacia una operación prolongada, con un notable enfoque en aquellas que superan la década de existencia. Esto subraya la estabilidad y potencial consolidación en el mercado regional.

#### **Percepción de la Efectividad de SUNARP**

Los empresarios de los sectores de Minería y Manufactura perciben la necesidad de simplificación y reducción de costos.

Los empresarios del sector Agricultura fueron críticos respecto a la falta de coordinación efectiva entre SUNARP, COFOPRI y BIENES NACIONALES.

**Tabla 7***Análisis de la percepción de Efectividad de SUNARP por Sector en Arequipa*

<b>Sector</b>	<b>Eficiencia en el Procesamiento (%)</b>	<b>Accesibilidad y Claridad de la Información (%)</b>	<b>Soporte y Asistencia (%)</b>	<b>Impacto y Relevancia (%)</b>
Minería	62 %	52 %	65 %	75 %
Manufactura	57 %	47 %	65 %	40 %
Agroindustria	37 %	32 %	25 %	40 %

Esta tabla demuestra que la SUNARP enfrenta desafíos en la eficiencia de procesamiento y la accesibilidad de la información, especialmente en el sector de Agroindustria, donde los valores son notablemente más bajos en comparación con otros sectores. El soporte y la asistencia se mantienen relativamente estables, menos en el sector de agroindustria, siendo éste el más afectado, Esto podría indicar que las intervenciones y servicios que presta la SUNARP son percibidos como menos beneficiosos en Manufactura, lo que refleja la necesidad de mejorar la adaptación de sus servicios a las necesidades específicas de este sector. La Agroindustria registra las evaluaciones más bajas en todas las categorías, señalando una necesidad urgente de mejora en la accesibilidad de la información y el soporte por parte de SUNARP para este sector crítico.

**Tabla 8***Prueba de normalidad Kolmogórov-Smirnov*

	<b>Estadístico</b>	<b>Sig.</b>
Titularidad de la propiedad	0.076	0.0.007
Reducción de barreras burocráticas	0.073	0.012

Se realizó la prueba de normalidad de las muestras, se puede no tiene una distribución normal, por lo tanto, se usará la correlación de Spearman.

**Tabla 9**

*Análisis la relación entre la titularidad de la propiedad y la reducción de barreras burocráticas en las PYMES de Arequipa en 2024*

<b>Variable</b>	<b>Titularidad de la propiedad</b>	
Reducción de barreras burocráticas	Spearman's rho	0.025
*p < .05, **p < .01, ***p < .001	P- value	0.726

En la tabla 9 se realizó la prueba no paramétrica rho de Spearman para determinar la relación entre las variables de titularidad de la propiedad y la reducción de barreras burocráticas. Se puede observar que existe una relación no significativa (Rho= 0.025; p< .726).

**Tabla 10**

*Valoración de la importancia de la reducción de las barreras burocráticas en las PYMES de Arequipa*

	<b>Dimension de la Variable</b>			
	Eficiencia operativa		Regulacion y restricciones	
	f	%	f	%
<b>Poco importante</b>	12	14.0	8	9.6
<b>Moderadamente Impo</b>	30	35.0	16	18.8
<b>Moderadamente Impor</b>	25	30.0	33	38.8
<b>Muy Importante</b>	18	21.0	28	32.8
	85	100.0	85	100.0

Se identifico que la eficiencia operatiba tiene un nivel de 35% moderadamente importante y en la regulacion y restricciones tiene 38.8% en el nivel considerablemente importante

**Tabla 11**

*Relación de la titularidad de la propiedad y la eficiencia operativa en las PYMES de Arequipa*

<b>Variable</b>	<b>Eficiencia operativa</b>	
Titularidad de la propiedad	Spearman's rho	0.625
*p < .05, **p < .01, ***p < .001	P- value	0.026

En la tabla 11 se presenta la prueba no paramétrica rho de Spearman para determinar la relación entre las dimensiones Eficiencia operativa y titularidad de la propiedad. Se puede observar que existe una relación significativa (Rho= 0.625; p< .026).

**Tabla 12**

*Relación de la titularidad de la propiedad y la regulación y restricciones en las PYMES de Arequipa*

<b>Variable</b>	<b>regulación y restricciones</b>	
Titularidad de la propiedad	Spearman's rho	-0.723
*p < .05, **p < .01, ***p < .001	P- value	0.002

En la tabla 12 se presentan los resultados de la prueba no paramétrica rho de Spearman para determinar la relación entre las dimensiones regulación y restricciones y titularidad de la propiedad . Se puede observar que existe una relación significativa (Rho= 0.723; p< .002).

## **Análisis del Impacto en Inversiones y Proyectos**

Más del 80% de las empresas encuestadas reportaron que han experimentado retrasos significativos en sus proyectos debido a incertidumbres relacionadas con el proceso de registro de propiedad. Además, aproximadamente el 70% de los participantes indicaron que la burocracia asociada con este proceso ha desincentivado la realización de nuevas inversiones, lo que subraya el impacto negativo que las dificultades en el registro de propiedades pueden tener en la actividad económica y el desarrollo empresarial en la región.

## **Análisis de los costos asociados al registro**

Los costos asociados al registro de propiedades en Arequipa representan una barrera significativa para la inversión, afectando desproporcionadamente a las PYMES, especialmente las más pequeñas. Este costo, que alcanza en promedio el 5% del valor de la propiedad, se manifiesta de manera diferenciada en cada sector económico, complicando las decisiones de inversión y crecimiento empresarial.

En el sector de minería, donde las inversiones suelen ser de mayor envergadura, este porcentaje puede traducirse en cantidades considerables de dinero, lo que podría retrasar o incluso desincentivar proyectos de exploración y expansión. Aunque las empresas mineras suelen tener capacidades financieras más robustas, el impacto del costo burocrático en la fluidez y la planificación de nuevos proyectos es palpable.

Para las empresas de Manufactura, el impacto del costo registral es doblemente problemático. No solo enfrentan la carga financiera directa, sino que

también deben gestionar las interrupciones en la producción y la cadena de suministro que pueden surgir de los retrasos en el registro. Esto es particularmente crítico para las PYMES que operan con márgenes estrechos y no tienen el colchón financiero para absorber costos adicionales sin afectar su operatividad.

El sector de agro industria, frecuentemente compuesto por empresas más pequeñas y menos capitalizadas, es quizás el más afectado. Para estos negocios, un 5% del valor de la propiedad no es simplemente un costo transaccional, sino una barrera considerable que puede limitar la expansión, la modernización y, en algunos casos, la viabilidad misma del negocio. Además, la agricultura depende críticamente de la claridad en la titularidad de la tierra para asegurar inversiones en infraestructura y tecnología, por lo que los altos costos de registro y las incertidumbres asociadas pueden desincentivar inversiones esenciales para la competitividad y sostenibilidad del sector.

## DISCUSIÓN

La investigación reveló que el nivel de titularidad de la propiedad en las PYMES de Arequipa varía significativamente, lo que refleja un espectro diverso de estructuras de propiedad y control. Este hallazgo es crucial, ya que estudios anteriores han demostrado que la claridad y seguridad en la titularidad de la propiedad son fundamentales para el acceso al crédito y las inversiones en las pequeñas y medianas empresas, Delgado (2012) y Huertas (2018) resaltan la importancia de la titularidad de la propiedades es fundamental para reducir la informalidad y los empleos de calidad, sobre los resultados; la variabilidad observada en Arequipa sugiere que mientras algunas PYMES poseen claros títulos de propiedad y aprovechan estos activos para su crecimiento, otras enfrentan incertidumbres que podrían estar limitando su capacidad de atraer inversiones y financiamiento externo.

Además, se identificó que las PYMES con titularidad de propiedad claramente definida tienden a experimentar menos barreras burocráticas en sus operaciones diarias. Esto está en consonancia con la literatura que sugiere que la propiedad clara puede simplificar interacciones con entidades gubernamentales y reducir la carga administrativa (Schwab & Zahidi, 2020). Este patrón indica la importancia de políticas que promuevan la claridad en la titularidad de la propiedad como un medio para facilitar el desarrollo empresarial en la región tal como afirma Banu et al (2020).

La relación entre la titularidad de la propiedad y las barreras burocráticas observadas en las PYMES de Arequipa también resalta un punto crítico: la necesidad de reformas legales y administrativas que aseguren y simplifiquen los

procesos de registro y transferencia de propiedad. De acuerdo con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID, 2018), tales reformas podrían ser un catalizador para el aumento de la eficiencia operativa y la atracción de inversiones en economías emergentes como la de Arequipa.

Un segundo resultado en el presente estudio reveló que, aunque ha habido esfuerzos por reducir las barreras burocráticas en las PYMES de Arequipa, persisten ciertos desafíos que afectan su operatividad y eficiencia. Este hallazgo es consistente con la literatura que sugiere que la burocracia excesiva puede inhibir significativamente el desarrollo empresarial al incrementar los costos operativos y limitar la agilidad en la toma de decisiones (Traverso, 2015; Valle-Montalva, 2017).

Los hallazgos obtenidos indican que la reducción de barreras burocráticas no ha sido uniforme, y varía considerablemente entre diferentes sectores y tamaños de empresas. Esto resalta la necesidad de una política más adaptada y segmentada que reconozca las particularidades de cada sector dentro de la economía de las PYMES. Estudios como el de Chávez-Nanquen (2023) demuestran cómo las intervenciones focalizadas pueden mejorar la eficiencia operativa a nivel municipal, sugiriendo un enfoque similar podría ser efectivo a nivel de PYMES. Así mismo se observa que las PYMES que han logrado superar ciertas barreras burocráticas tienden a mostrar una mayor eficiencia operativa y capacidad de adaptación a cambios del mercado. Este aspecto es crucial para el desarrollo económico local y para la competitividad en el mercado global, tal como señalan Schwab & Zahidi (2020) en su informe sobre competitividad global.

El tercer objetivo específico de la investigación fue “Establecer la relación entre la titularidad de la propiedad y la eficiencia operativa en las PYMES de Arequipa.”, Los resultados resaltan la relación significativa entre la titularidad clara y bien definida de la propiedad y la eficiencia operativa en las PYMES de Arequipa. Este hallazgo está en consonancia con la teoría de Hernando De Soto (2000), quien enfatiza que la claridad en la titularidad de la propiedad es fundamental para el control efectivo de los recursos, lo cual es esencial para fomentar la inversión y la generación de riqueza. La seguridad jurídica que proporciona una titularidad bien establecida permite a los empresarios tomar decisiones de inversión más informadas y seguras, facilitando así la innovación y la mejora continua.

La investigación corrobora la visión de Cockburn (2013), quien resalta la importancia del registro y la titulación para la consolidación de derechos económicos y su impacto directo en el desarrollo empresarial local. La formalización de la propiedad no solo mejora la eficiencia operativa por medio de un acceso más fácil a los servicios financieros, sino que también incrementa la credibilidad ante posibles inversores y colaboradores. Sin embargo, los resultados también reflejan que las mejoras en la titularidad no se traducen automáticamente en una mayor eficiencia operativa para todas las PYMES. Las diferencias entre sectores y tamaños de empresas sugieren que mientras algunos negocios se benefician más inmediatamente de una titularidad clara, otros pueden requerir intervenciones adicionales para superar barreras burocráticas residuales que siguen impactando su operatividad, como fue analizado en los estudios de Traverso (2015) y Valle-Montalva (2017).

## DISEÑO DE PROPUESTA

### Base legal

- Constitución Política del Perú
- Código Civil Peruana
- Ley de Registros Públicos (Ley Nº 26366)
- Ley General del Ambiente (Ley Nº 28611)
- Ley de Creación, Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (Ley Nº 29395)

### Análisis del contexto

En la actualidad en el estado tenemos varias entidades públicas independientes entre sí, no están interconectadas, con diferentes criterios de aplicación en su marco normativo, lo que lleva a diferencias significativas entre lo registrado en una y otra esta ya es una dificultad al complejo proceso de la gestión de propiedad en el Perú por lo expuesto hay dificultades en el tráfico jurídico que generan incertidumbres que dificultan la inversión pública y privada generando superposiciones de derechos, dificultades para determinar la titularidad de las propiedades, lo que hace muy complejo y a veces imposible el saneamiento de las propiedades, con las consecuencias económicas que perjudican a los propietarios y aún más al estado mismo, que ha visto trabado muchos proyectos emblemáticos por estas dificultades, al no poder cumplir con los plazos que requiere las inversiones; como 12 por ejemplo las irrigaciones más grandes del sur y norte del país fueron paralizadas por estas dificultades.

Un aparato estatal eficiente, debe ser capaz de dar respuesta al ciudadano en el menor tiempo posible, con un buen nivel de fiabilidad, contribuyendo a ser más ágil el tráfico jurídico tanto en los inmuebles, como en los bienes y actos jurídicos que se registran en las diversas transacciones.

En la actualidad esta situación no se da, dificultando las inversiones e impidiendo que el Estado puede tomar decisiones frente a emergencias o a obras prioritarias para el desarrollo nacional; que lamentablemente se ven paralizadas por no tener un ordenamiento territorial, que permita que pueda haber un funcionamiento coordinado y eficaz de parte del estado.

Por lo expuesto sí es necesario la existencia de un solo organismo, que tenga como finalidad fortalecer los derechos de propiedad y favorecer la formalización facilitando la inversión privada y pública; que permitan planificar, normar, dirigir y coordinar y supervisar la utilización ordenada del territorio nacional a través de una gestión administrativa eficiente, manteniendo integración del catastro nacional; formalizando la titulación y saneamiento de la propiedad y permitiendo que los contratos sean inscribibles en los registros públicos facilitando la inversiones. Este nuevo organismo utilizará las tecnologías actuales, que permita brindar servicios de igual calidad y con los mismos estándares de servicio, en todas las localidades del país aprovechando la posibilidad que brinda los actuales mecanismos de interconexión informática, para brindar servicios con competencia nacional de tal forma que este nuevo sistema de vinculación catastral, reúna todas las capas catastrales creadas y administradas por los diversos organismos generadores de

catastro y vincularlas a través de un único sistema, el mismo que permita consulta a nivel nacional logrando con ello facilitar la toma de decisiones y conociendo de manera integral las características y demás condiciones de los predios, este sistema estará vinculado igualmente a un sistema registral de competencia nacional, moderno y eficaz capaz de permitir identificar rápidamente los predios y conocer en detalle su situación registral, vinculándolos con la ubicación geográfica; igualmente los demás registros jurídicos contarán con un nuevo sistemas de alcance nacional basados en una edad estructurada y de competencia nacional, que permita agilizar el tráfico jurídico dando una elevada seguridad jurídica a los ciudadanos.

Esta nueva identidad que se propone, debe regular los procesos de titulación y formalización a nivel nacional, proporcionando un sistema informático único y de alcance nacional, que permita tramitar todos los procesos a través el mismo y no por parte de los diversos actores competentes para emitir títulos; de manera que se estandarice la calidad de los trámites y se garantice la idoneidad de los procedimientos para transparentar los resultados mismos, vinculándolos de manera automática a los sistemas de registro y catastro; otro aspecto importante es que la interconexión beneficiará a todos los sistemas actualmente establecidos y dará oportunidad a un ordenamiento territorial y a la administración de los bienes públicos, permitiendo impulsar inversiones públicas y privadas, todas estas acciones tienen como finalidad impulsar el proceso de formalización del país, favoreciendo la prestación eficaz de los derechos registrales, que estén ordenados y regulados de tal que se forma que favorezca la predictibilidad de las decisiones,

se simplifique el acceso al mismo, permitiendo un mayor y más fácil acceso a la formalidad en un marco de transparencia y no corrupción, debe sentar las bases de futuras transformaciones que nos lleven a modernizar el estado, en este caso a priorizar la formolización, con un estado más eficiente.

Considero que primero debe establecerse el registro obligatorio y posteriormente avanzar hacia un modelo de registro constitutivo; actualmente las tareas asignadas están distribuidos en varios organismos el tener uno solo, con las competencias que se plantea daría lugar a que la gestión de la propiedad se vea facilitada, no solo en los ciudadanos sino también las comunidades campesinas y nativas a través del saneamiento de sus propiedades, también daría fácil acceso a la información catastral predial y de registro de personas jurídicas, permitiendo el respeto a los derechos constitucionales adquiridos, esta integración de estos sistemas permitiría identificar los bienes su ubicación y demás condiciones, de manera que el Estado y el inversionista puedan tomar decisiones adecuadas para su uso y administración, de la misma manera esto beneficiaría de manera muy importante a la inversión ya que muchos de los problemas graves que afronta la inversión es lo engorroso que significa el registro de la propiedad, esto permitiría conocer de manera integral la institución física y registro de los predios el impacto que se generaría sería importante en la lucha contra la corrupción al permitir el acceso a la información registral tanto a autoridades particulares y establecer trámites y procedimientos que permitan la formalización de actos y contratos facilitando su registro brindando un conjunto de mecanismos y herramientas para la identificación y trazabilidad de los bienes y sus propietarios.

El problema fundamental que nosotros encontramos, es la existencia de tres organismos que duplican sus funciones y no permiten la transparencia en los derechos de propiedad, en este caso tenemos a la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP- y Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN; las mismas que deben liquidarse e ir a un sistema de gestión único, donde pueda asumir las funciones de la gestión territorial, catastro y registro; este nuevo organismo debe tener un sistema integrado y eficiente que impida la duplicidad de estas instituciones; este tendrá una gestión, centralizada y transparente, facilitando el tráfico jurídico; siendo sus funciones Registros Públicos, Titulación, Catastro y Bienes Estatales, su cobertura será a nivel nacional.

**Tabla 13***Superposición de funciones entre COFORPI, SUNARP Y SBN*

<b>Función</b>	<b>COFORPI</b>	<b>SUNARP</b>	<b>SBN</b>
<b>Registro de Propiedad</b>	- Gestión de registros informales	- Registro oficial de propiedades	- Registro de bienes estatales
<b>Titulación de Propiedades</b>	- Titulación de terrenos informales	- Certificación de títulos	- Gestión de títulos para bienes estatales
<b>Catastro</b>	- Catastro de propiedades en zonas informales	- Catastro nacional	- Catastro específico de propiedades estatales
<b>Administración de Bienes</b>	- Administración de tierras para reforma agraria	- No aplica	- Gestión y administración de bienes estatales
<b>Gestión Territorial</b>	- Planificación y ordenamiento territorial informal	- Soporte en el ordenamiento territorial oficial	- Administración territorial de bienes estatales

En la Tabla 13 se muestra claramente cómo las tres instituciones manejan tareas similares o interconectadas, lo que justifica la propuesta de consolidarlas en un solo ente más eficiente y transparente que pueda manejar todas estas funciones de manera unificada y centralizada, eliminando redundancias y mejorando el servicio a los ciudadanos.

Un organismo central encargado de las funciones de los tres organismos anteriores implicará una reducción significativa de la burocracia y de los tramites; permitiendo mayor eficiencia en el uso de los recursos públicos; lo cual redundará en mayores inversiones, con todas las ventajas que ocasiona; por otra parte, el problema de la informalidad de la empresa privada es la poca posibilidad de poder formalizar sus títulos de propiedad.

El sistema de propiedad en el Perú, es una de las dificultades más grandes que se tiene, para fomentar la inversión; porque es inseguro y complejo; la traba más grande que tiene el inversionista es la formalización de los derechos de propiedad; este es problema de todos los peruanos y de las empresas que desean invertir, el registro de la propiedad, donde tienen serias dificultades. Esto no solo pone en riesgo la gran inversión realizada por el estado; sino también el gran esfuerzo realizado por muchas entidades privadas, para tratar de llevar adelante proyectos que son importantes para generar un desarrollo un auténtico desarrollo nacional.

El sistema actual de registro de la propiedad en el Perú es complejo, pues existen diversos niveles y competencias: distrital, regional y nacional; las cuales pueden modificar por las entidades a su cargo; asimismo existe la libre discrecionalidad del registrador, que puede llevar a criterios subjetivos; otra situación importante es que no tienen los recursos suficientes para organizar un sistema que permita ser transparente y unificado; otro factor que creo que es importante, es que el Gobierno, de oportunamente las reformas legales, para hacer reformas sustantivas que podrían mejorar su servicio.

Por otra parte, el sistema que se utiliza de registro de la propiedad es demasiado complicado y problemático, no solo por lo difícil de la formalización individual de las transacciones; sino porque existe un problema grave, que es la superposición, este es un problema gravísimo; porque existen errores de áreas, de linderos, de medidas perimétricas, en la gran mayoría de los pedidos, lo cual es difícil solucionar. Además existe sin definir los límites políticos de provincias y distritos, lo cual genera procedimientos administrativos largos, que terminan en procesos judiciales, inclusive en conflictos y peleas por disputa de terrenos; además estos trámites son demasiado costosos; no solo para el ciudadano de menos recursos, sino también para el inversionista, que tiene que contratar abogados especialistas, técnicos o ingenieros para los levantamientos, además pagar derechos onerosos a las entidades del Estado, en sus distintos niveles, gastos notariales, gastos registrales y lo más grave a veces llegar a largos procesos administrativos o judiciales. También es importante notar que este sistema es inseguro, porque si analizamos realmente lo qué ha pasado con los diversos archivos de registro de la propiedad y catastros; los cuales han estado circulando por diversas entidades del Estado; además de la utilización de diversas sistemas de coordenadas en la delimitación de los predios; el extravió de expedientes Por otro lado los bases de datos que dispone la SUNARP sobre pedidos urbanos y rurales no están actualizados y esto lleva a que el catastro registral lamentablemente, no puede registrar los pedidos oportunamente; además es importante notar que el catastro de oficial de predios del país, se encuentra desarrollado por varias identidades que lo administran, muchas

de las cuales no tienen los recursos y la capacidad técnica para ejecutarlo técnicamente.

Formalizar una propiedad es muy oneroso, engorroso y dura demasiado tiempo; pues los procedimientos establecidos por el ordenamiento por las instituciones actuales requieren largos procesos de tramitación que los ciudadanos comunes y corrientes no están en condiciones de solventar.

Por los que he expuesto la gente o el inversionista privado, por lo engorroso de los procesos, la inseguridad de estos organismos además del alto costo que significaría registrar la propiedad como paso previo; hacen que la inversión se vea retraída, lógicamente en perjuicio del país.

El no promover el gobierno, la protección y formalización de los derechos de propiedad de los predios urbanos y rurales del Perú; va a contribuir significativamente:

A disminuir el acceso al desarrollo de peruanos de bajos recursos; ya que muchos proyectos del estado están en peligro por ello y ocasionarían en primer lugar, la pérdida de inversión del Gobierno en proyectos fundamentales para el desarrollo; que beneficiarían principalmente a peruanos de bajos recursos.

En la actualidad existen 24 proyectos de irrigación a nivel nacional que permitirían incorporar 421,181 hectáreas y en que el Estado tiene invertido más de 4,200 millones de dólares y que actualmente se encuentran en peligro por problemas de saneamiento de la propiedad; de igual manera la inversión minera ha disminuido en

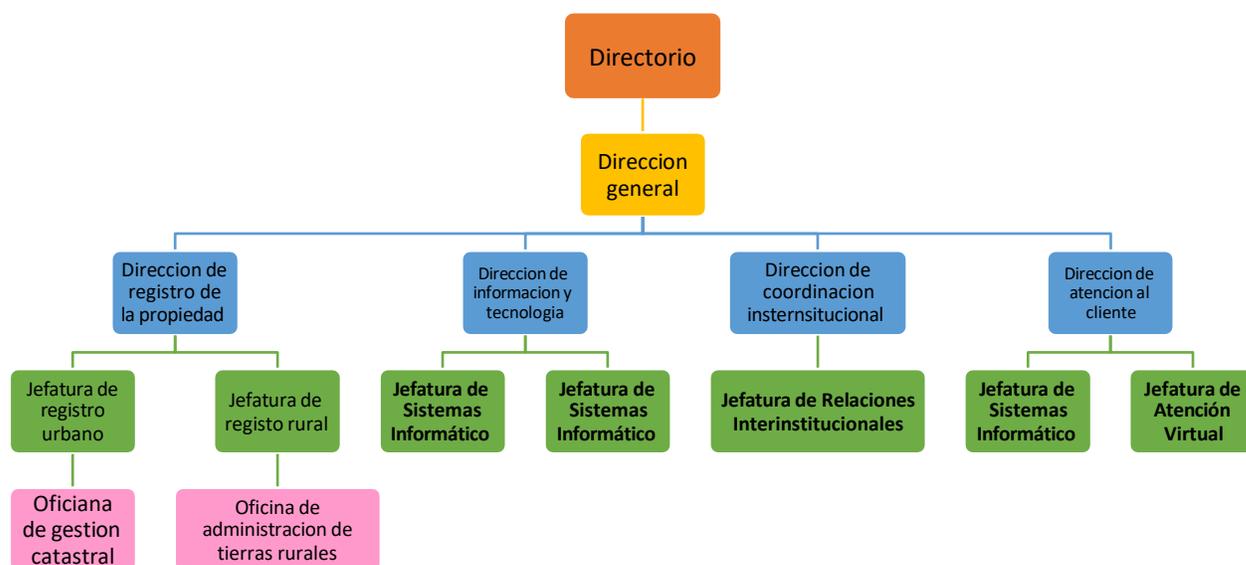
el Perú un 27%; no está de más decir que muchas de ellas están en procesos judiciales que afectan seriamente la transferencia de propiedades del Estado a privados la relación costo beneficio de paralización de estos proyectos son totalmente perjudiciales para la población por las oportunidades quedarían estos proyectos para beneficiar a la población peruana.

La informalidad que existe en la falta de formalización de los derechos de propiedad de los predios en el Perú como consecuencia de la inactividad del Estado y de la burocracia estatal hacen que aumenten significativamente los costos de transacción por la complejidad de los procedimientos que significan altos costos de asesoría legal y técnica altos costos registrales y notariales pago preliminar de los tributos relacionados a la propiedad y otra serie de trámites engorrosos que solo dificultan el registro de la propiedad los titulares de los derechos de propiedad prefieren mantenerse en la informalidad de sus predios ante las dificultades que representa su formalizar su registro en el registro de predios esto ocasiona menos posibilidades de desarrollo para los peruanos ya que disminuyen las oportunidades de inversión, la inseguridad jurídica sobre las propiedades y lógicamente el aumento de la imprescriptibilidad de derechos, la imposibilidad de oponibilidad de derechos ante terceros y el aumento de litigios, y problemas sociales la disminución de las empresas al crédito por la falta de titularidad de la propiedad, la imposibilidad de dinamizar la economía y el crecimiento de la informalidad en la economía que no les permite ser competitivos a la gente de menores recursos por el sistema de exclusión del sistema legal formal, por lo tanto que si queremos hacer un estado eficiente, una manera es formalizar la propiedad y aquí éste va a ser el eje

fundamental sobre la cual vamos a también formalizar nuestra economía y vamos a fomentar la inversión; que es la labor fundamental del Estado dentro de una economía como la cual tenemos actualmente. Por lo expuesto se propone crear el instituto de ordenamiento territorial y registros, que unifique y fusione las entidades a nivel de gobierno central que actualmente tienen competencia sobre saneamiento legal, catastro titulación y registros públicos.

**Figura 2**

*Organigrama de la propuesta de la nueva institución unificada: Instituto de Ordenamiento Territorial y Registros Públicos.*



Para optimizar la eficiencia en la titularidad de propiedades, se propone la creación de una institución que se basa en la teoría de la administración y la gestión eficiente de recursos (Armijos Mayon et al., 2019; Hernández Palma, 2011). Este enfoque se basa en la centralización de funciones relacionadas y la creación de flujos de trabajo

optimizados para reducir redundancias y aumentar la transparencia, y la accesibilidad. Aquí se explica cómo se puede hacer esto:

### **Paso 1: centralización de Funciones**

- Unificar registros: la jefatura de registro urbano y la Jefatura de registro rural deberían operar bajo una plataforma común para asegurar que todos los registros de propiedad, ya sean urbanos o rurales, se manejen con las mismas políticas y procedimientos, facilitando un acceso uniforme y estandarizado a la información.
- Centralizar sistemas de información: la jefatura de sistemas Informático debe centralizar todos los sistemas de datos relacionados con el registro de propiedades para asegurar que la información sea coherente, actualizada y fácilmente accesible tanto para el personal interno como para los usuarios externos.

### **Paso 2: mejora de procesos**

- Automatización de procesos: implementar la automatización en el registro y actualización de propiedades para reducir el tiempo de procesamiento y los errores humanos. Esto incluye la adopción de tecnologías como la gestión electrónica de documentos y el uso de firmas digitales.
- Capacitación continua: desarrollar programas de capacitación para el personal en las últimas tecnologías y procedimientos administrativos para mantener una alta eficiencia y competencia en la gestión de registros.

### **Paso 3: integración y comunicación**

- Fomentar la Comunicación Interdepartamental: Asegurar que exista una comunicación fluida entre la Dirección de registro de la propiedad y la Dirección de coordinación interinstitucional para alinear las políticas de registro con las necesidades y regulaciones nacionales e internacionales.
- Portal Unificado para Clientes: La Dirección de atención al cliente debe establecer un portal unificado que ofrezca acceso a todos los servicios relacionados con la propiedad, permitiendo a los usuarios realizar consultas, actualizar registros y realizar transacciones en línea.

## **CONCLUSIONES**

### **PRIMERA**

El análisis de la relación entre la titularidad de la propiedad y la reducción de barreras burocráticas en las PYMES de Arequipa revela que una clara titularidad de la propiedad facilita significativamente la reducción de obstáculos burocráticos, permitiendo a estas empresas acceder más fácilmente a servicios financieros y legales, y mejorando su capacidad para gestionar recursos y atraer inversiones. Asimismo, la reducción de barreras burocráticas por parte del gobierno mediante la simplificación y digitalización de trámites administrativos es crucial para crear un entorno empresarial más favorable. En conjunto, estos factores son fundamentales para potenciar el desarrollo y crecimiento de las PYMES en Arequipa, contribuyendo a una economía regional más dinámica y resiliente.

### **SEGUNDA**

El análisis revela que el nivel de titularidad de la propiedad en las PYMES de Arequipa varía significativamente, con muchas empresas enfrentando desafíos para formalizar y registrar sus propiedades. Esta falta de claridad y seguridad en la titularidad de la propiedad puede limitar su acceso a financiamiento y otros recursos esenciales para su crecimiento y estabilidad.

### **TERCERA**

El estudio indica que, aunque se han realizado esfuerzos para reducir las barreras burocráticas en Arequipa, muchas PYMES aún enfrentan obstáculos significativos en este ámbito. La simplificación de procesos administrativos y la digitalización de trámites han tenido un impacto positivo, pero es necesario continuar con estas reformas para lograr una mayor eficiencia y accesibilidad para las pequeñas y medianas empresas.

### **CUARTA**

La investigación demuestra que existe una relación positiva entre la titularidad clara de la propiedad y la eficiencia operativa en las PYMES de Arequipa. Las empresas que tienen bien definida su propiedad pueden operar de manera más eficiente, debido a la reducción de riesgos legales y una mejor capacidad para planificar y utilizar sus recursos de manera óptima.

### **QUINTA**

El estudio establece que una titularidad de la propiedad bien definida ayuda a las PYMES a enfrentar mejor las regulaciones y restricciones. Las empresas con una propiedad claramente registrada encuentran más fácil cumplir con las normativas vigentes, reduciendo así el tiempo y los costos asociados a la gestión de cumplimiento regulatorios y evitando posibles sanciones.

## **SEXTA**

El diseño de una propuesta de mejora para reducir las barreras burocráticas en la titularidad de la propiedad en Arequipa debe centrarse en la simplificación y digitalización de los procesos de registro de propiedad. Además, es fundamental implementar programas de capacitación y asistencia técnica para las PYMES, así como establecer políticas de apoyo que fomenten la formalización de propiedades y aseguren un entorno regulatorio más amigable y accesible.

## **SÉPTIMA**

El presente estudio se centró exclusivamente en las PYMES de Arequipa, lo cual puede limitar la generalización de los hallazgos a otras regiones de Perú o a contextos internacionales. La calidad y disponibilidad de los datos, dependen en gran medida de fuentes secundarias y encuestas, lo que pueden introducir sesgos que afecten la validez de los resultados. El horizonte temporal del estudio, fijado en el año 2024, también representa una limitación, ya que los cambios posteriores en políticas y en el entorno económico pueden alterar la relevancia de los hallazgos. Finalmente, la exclusión de factores externos significativos, como cambios en la política nacional y crisis económicas, puede limitar la comprensión completa del fenómeno estudiado. Para futuras investigaciones, se recomienda realizar estudios similares en otras regiones de Perú y en otros países de América Latina, lo que permitiría comparar resultados y detectar patrones comunes y diferencias regionales. Ampliar el estudio a un análisis longitudinal que abarque varios años podría identificar tendencias y cambios a lo largo del tiempo. Incluir el impacto de

factores macroeconómicos y cambios en políticas nacionales e internacionales proporcionaría una visión más contextualizada. Complementar los análisis cuantitativos con métodos cualitativos, como entrevistas a profundidad y estudios de caso, podría enriquecer la interpretación de los datos. Finalmente, investigar cómo la implementación de tecnologías digitales y blockchain puede mejorar la titularidad de la propiedad y reducir las barreras burocráticas sería de gran valor, dado el potencial transformador de estas tecnologías.

## **RECOMENDACIONES**

### **PRIMERA**

Crear un comité interinstitucional con representantes de las entidades encargadas de la titularidad de la propiedad conjuntamente con los stakeholders de las PYMES para revisar y redefinir las funciones de cada entidad, con el objetivo de eliminar duplicidades. Este comité debería trabajar en la creación de un marco regulatorio que permita una integración de funciones o, cuando sea necesario, una clara división de responsabilidades que minimice la interferencia y redundancia operativa.

### **SEGUNDA**

Implementar un portal único de servicios digitales que combine los trámites necesarios para la formalización y registro de propiedades y empresas. Este sistema debería facilitar el acceso a la información y los servicios, y ser diseñado con una interfaz amigable para los usuarios, con el fin de agilizar los procesos y reducir las barreras de entrada para las PYMES.

### **TERCERA**

Establecer un sistema de garantías claras y un marco legal robusto para la protección de inversiones, con un énfasis en la transparencia y la certeza de los derechos de propiedad. Esto podría incluir la creación de una base de datos centralizada y accesible al público que permita a los inversores verificar fácilmente

la titularidad y el estado legal de las propiedades, reduciendo así la percepción de riesgo.

#### **CUARTA**

Lanzar una iniciativa piloto que integre tecnologías de automatización y blockchain para la gestión de registros. Este proyecto debería enfocarse en mejorar la eficiencia y la transparencia de los procesos, además de reducir los tiempos de espera y costos operativos. La experiencia y resultados de este piloto podrían guiar futuras reformas y la expansión del sistema a otras regiones.

Estas recomendaciones buscan ofrecer soluciones prácticas y viables a los problemas identificados en la investigación, facilitando un entorno más propicio para el crecimiento y desarrollo de las PYMES en Arequipa.

## REFERENCIAS

- Armijos Mayon, F. B., Bermúdez Burgos, A. I., & Mora Sánchez, N. V. (2019). Gestión de administración de los Recursos Humanos. *Revista Universidad y Sociedad*, 11(4), 163-170.
- Banu, N., Patel, M., Ali, M. D., & Ahmad, A. (2020). Assessing the perceptions and practice of self- medication among saudi undergraduate pharmacy students. *International Journal of Pharmaceutical Research*, 12, 2828-2835.  
<https://doi.org/10.31838/ijpr/2020.SP2.171>
- BID. (2018). *Informe de Sostenibilidad del BID: 2018*. Inter-American Development Bank.
- Camara de Comercio de Lima, L. (2023). *Barreras Burocraticas: Un laste para la inversión*. 1108. [https://lacamara.pe/wp-content/uploads/2023/12/LA\\_CAMARA\\_1108.pdf](https://lacamara.pe/wp-content/uploads/2023/12/LA_CAMARA_1108.pdf)
- Carrasco, A. (2023, diciembre 11). Barreras burocráticas: ¿Por qué son un obstáculo y cuál es su impacto económico? *La Cámara*.  
<https://lacamara.pe/barreras-burocraticas-por-que-son-un-obstaculo-y-cual-es-su-impacto-economico/>
- Cejudo, G. M. (2011). *Nueva gestión pública*. Siglo Veintiuno Editores.  
<https://lumen.uv.mx/resources/files/documents/2022/1/28/6276/049a5d7a-9dc2-4449-9e4e-66ab94ae6e6b.pdf>
- Chávez Nanquen, O. (2023). *Barreras burocráticas del proceso administrativo en una municipalidad distrital en el año 2023*.

Cockburn, J. C. (2013). *Titulación masiva de tierras en el Perú 2007-2011*.

*Contexto y resultados*.

[https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/calderon-wp14jc3sp-full\\_0.pdf](https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/calderon-wp14jc3sp-full_0.pdf)

COFOPRI. (2024). *Información institucional*.

<https://www.gob.pe/institucion/cofopri/institucional>

Collera, V. (2018). Estonia, el primer país digital del mundo. *El País Semanal*, 7.

[https://www.cs.buap.mx/~daniel.valdes/docs/Estonia\\_%20el\\_primer\\_pais\\_digital\\_del%20\\_mundo.pdf](https://www.cs.buap.mx/~daniel.valdes/docs/Estonia_%20el_primer_pais_digital_del%20_mundo.pdf)

Congreso de la republica de Perú. (2016). *Ley de prevención y eliminación de barreras burocráticas*.

<https://diariooficial.elperuano.pe/Normas/obtenerDocumento?idNorma=90013>

De Soto, H. (2000). *El misterio del capital*. Planeta de libros.

<https://www.planetadelibros.com.pe/libro-el-misterio-del-capital/294679>

Delgado Flores, E. (2012). *Propuesta de Reforma del sistema de eliminación de barreras burocráticas*.

Denhardt, R. B., & Denhardt, J. V. (2000). The New Public Service: Serving Rather than Steering. *Public Administration Review*, 60(6), 549-559.

<https://doi.org/10.1111/0033-3352.00117>

Guimaray, A., & Romero, Y. (2017). *Manual sobre prevención y eliminación de barreras burocráticas* (INDECOPI).

<https://www.indecopi.gob.pe/documents/20182/0/barreras+vol+1.pdf/eee38b85-5dd9-b947-ea26-533c6cdb4d10>

Hernández Palma, H. G. (2011). *La gestión empresarial, un enfoque del siglo XX, desde las teorías administrativas científica, funcional, burocrática y de relaciones humanas*. <http://repositorio.uac.edu.co/handle/11619/1628>

Hood, C. (1991). A PUBLIC MANAGEMENT FOR ALL SEASONS? *Public Administration*, 69(1), 3-19. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9299.1991.tb00779.x>

Huertas, C. A. C. (2018). DERECHO DE TITULARIDAD FRENTE A LA INFORMALIDAD DE PREDIOS EN EL ASENTAMIENTO HUMANO LA PRADERA - CHICLAYO - 2016. *EEpistemia*, 2(1), Article 1. <https://doi.org/10.26495/re.v2i1.798>

Indecopi. (2020). Secretaría Técnica Regional de Eliminación de Barreras Burocráticas del Indecopi logró la eliminación voluntaria de 9 490 barreras burocráticas en 12 regiones del país. *Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI*. <http://repositorio.indecopi.gob.pe/handle/11724/7482>

Magara, E., Bukirwa, J., & Kayiki, R. (2011). Knowledge transfer through internship: The EASLIS experience in strengthening the governance decentralisation programme in Uganda. *African Journal of Library, Archives & Information Science*, 21(1), 29.

North, D. C. (1990). *Institutions, institutional change and economic performance*. Cambridge university press.

[https://books.google.com/books?hl=es&lr=&id=oFnWbTqgNPYC&oi=fnd&pg=PA10&dq=North,+D.+C.+\(1990\).+Institutions,+Institutional+Change+and+Economic+Performance.+Cambridge+University+Press.&ots=s-ivU9HhS3&sig=zu5sL9Y4cnxgmaJCJEnZsruLxt0](https://books.google.com/books?hl=es&lr=&id=oFnWbTqgNPYC&oi=fnd&pg=PA10&dq=North,+D.+C.+(1990).+Institutions,+Institutional+Change+and+Economic+Performance.+Cambridge+University+Press.&ots=s-ivU9HhS3&sig=zu5sL9Y4cnxgmaJCJEnZsruLxt0)

OCDE. (2019a). *Estrategia de Competencias de la OCDE 2019 Competencias para contruir un mejor fututo* (2019.<sup>a</sup> ed.). OECD Publishing.

OCDE. (2019b). *Guía de la OCDE para el cumplimiento regulatorio y las inspecciones*. <https://www.oecd.org/gov/regulatory-policy/guia-de-la-ocde-para-el-cumplimiento-regulatorio-y-las-inspecciones-0fe43505-es.htm>

Ortiz Zarabia, M., & Pacheco Tejada, A. X. (2019). *Factores de agilidad como ventaja competitiva en las empresas Pymes del sector textil de la provincia de Arequipa en el año 2017-2018*.

<https://repositorio.unsa.edu.pe/items/b01f2ac7-2a8a-4bb5-822f-0effde257ea6>

PCM. (2024). *Resolución Suprema N.º 0015-2024-PCM*.

<https://www.gob.pe/institucion/minam/normas-legales/5163983-0015-2024-pcm>

Sánchez, I. M. G. (2007). La nueva gestión pública: Evolución y tendencias. *Presupuesto y gasto público*, 47(2007), 37-64.

Schwab, K., & Zahidi, S. (2020). *How Countries are Performing on the Road to Recovery* (World Economic Forum).

[https://www3.weforum.org/docs/WEF\\_TheGlobalCompetitivenessReport2020.pdf](https://www3.weforum.org/docs/WEF_TheGlobalCompetitivenessReport2020.pdf)

SUNARP. (2024). *Información institucional*.

<https://www.gob.pe/institucion/sunarp/institucional>

Sunstein, C. (2004). Propiedad y constitucionalismo. *THEMIS Revista de Derecho*, 48, 23-38.

Svampa, M. (2021). *Debates latinoamericanos: Indianismo, desarrollo, dependencia y populismo*. Edhasa.

<https://books.google.com/books?hl=es&lr=&id=->

[FbAEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT5&dq=Svampa,+M.+\(2019\).+Debates+latino+americanos:+Indianismo,+desarrollo,+dependencia+y+populismo.+Edhasa.&ots=eXUmotcol2&sig=aSkRLmbVukV1IRw4v2zvfpUZJcE](https://books.google.com/books?hl=es&lr=&id=-FbAEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT5&dq=Svampa,+M.+(2019).+Debates+latino+americanos:+Indianismo,+desarrollo,+dependencia+y+populismo.+Edhasa.&ots=eXUmotcol2&sig=aSkRLmbVukV1IRw4v2zvfpUZJcE)

Tamayo, M. (2004). *El proceso de la investigación científica*. Editorial Limusa.

Torres, A. (2020). *Clasificación de la propiedad*,. <https://lpderecho.pe/clasificacion-propiedad-derechos-reales/>

Traverso, D. B. (2015). Bureaucratic features of the administrative reforms in Chile in the 1880s. *Historia Crítica*, 2015(56), 61-84.

<https://doi.org/10.7440/histcrit56.2015.03>

Valle Montalva, M. A. E. (2017). *Barreras burocráticas y formalización de las pymes en la municipalidad de San Martín de Porres, 2016* [Tesis Doctoral, Universidad Cesar Vallejo].

<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/9123>

Villanueva, L. F. A. (2015). *Gobernanza y gestión pública*. Fondo de cultura Económica.

<https://books.google.com/books?hl=es&lr=&id=WFkWDQAAQBAJ&oi=fnd&>

pg=PT5&dq=qu%C3%A9+es+la+gesti3n+publica&ots=-wvlMIM-  
QC&sig=CY76Q-CoS8E\_w6y49yFmNTpq-Ss

Weber, M. (1921). *Economía y sociedad*.

## ANEXOS

### Anexo 1:

### MATRIZ DE CONSISTENCIA

<b>La Titularidad de la Propiedad y su efecto en la Reducción de Barreras Burocráticas en la Inversión Privada de las PYMES de Arequipa 2024</b>						
PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	METODOLOGÍA
<p><b>PROBLEMA GENERAL:</b></p> <p>¿Cuál es el efecto de la titularidad de la propiedad en la reducción de las barreras burocráticas en la inversión Privada de las PYMES de Arequipa 2024?</p>	<p><b>OBJETIVO GENERAL:</b></p> <p>Determinar los efectos de la titularidad de la propiedad en la reducción de las barreras burocráticas en la inversión Privada de las</p>	<p><b>HIPÓTESIS GENERAL:</b></p> <p>La titularidad de la propiedad tiene un efecto positivo en la reducción de las barreras burocráticas en la inversión Privada de las PYMES de Arequipa 2024</p>	<p>Variable 1:</p> <p>Titularidad de la propiedad</p>	<p>Eficacia de los Procedimientos Administrativos</p>	<p>-Tiempo promedio de trámites</p> <p>-Número de trámites requeridos</p> <p>-Resolución de Solicitudes</p>	<p><b>TIPO:</b> básica</p> <p><b>DISEÑO:</b> No experimental y causal</p>

<p><b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS:</b></p> <p>¿De qué manera la titularidad de la propiedad la afecta eficacia operativa de la inversión privada de las PYMES de Arequipa en 2024?</p> <p>¿De qué manera la titularidad de la propiedad afecta las regulaciones y restricciones de la inversión privada de las PYMES de Arequipa en 2024?</p>	<p>PYMES de Arequipa 2024</p> <p><b>OBJETIVOS ESPECIFICOS</b></p> <p>Analizar de qué manera la titularidad de la propiedad afecta la eficacia operativa de la inversión privada de las PYMES de Arequipa en 2024</p> <p>Evaluar de qué manera la titularidad de la propiedad afecta las regulaciones y restricciones de la inversión privada de las PYMES de</p>	<p><b>HIPÓTESIS ESPECIFICAS</b></p> <p>La titularidad de la propiedad afecta positivamente la eficacia operativa de la inversión privada de las PYMES de Arequipa en 2024.</p> <p>La titularidad de la propiedad reduce las regulaciones y restricciones de la inversión privada de las PYMES de Arequipa en 2024.</p>		<p>Transparencia y Acceso a la Información</p>	<p>-Disponibilidad de Información en Línea</p> <p>-Claridad y Consistencia de la Información</p> <p>-Accesibilidad de los Servicios Digitales</p>	<p><b>NIVEL:</b> Explicativo - propositivo</p> <p><b>MÉTODO:</b> Deductivo</p> <p><b>ENFOQUE:</b> Cuantitativo</p> <p><b>UNIDAD DE ESTUDIO:</b> 84 PYMES</p> <p><b>TÉCNICAS:</b> Encuesta</p> <p><b>INSTRUMENTOS:</b> Cuestionario</p>
---	--	--	--	--	---	--

<p>¿De qué manera la titularidad de la propiedad afecta el costo de capital en la inversión privada de las PYMES de Arequipa en 2024?</p>	<p>Arequipa en 2024 Determinar de manera la titularidad de la propiedad afecta el costo de capital en la inversión privada de las PYMES de Arequipa en 2024</p>	<p>La titularidad de la propiedad disminuye el costo de capital en la inversión privada de las PYMES de Arequipa en 2024.</p>	<p>Variable 2: Reducción de Barreras Burocráticas para la inversión privada</p>	<p>Eficiencia operativa  Regulaciones y restricciones  Costo del capital</p>	<p>Costos Operativos  Acceso a Mercados  Costos Financieros  Riesgo asociado a los costos</p>	
---	---	---	---	--	---	--

**Anexo 2:** Instrumento de la variable independiente

**LA TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD EN INVERSIÓN PRIVADA EN LAS PYMES DE AREQUIPA**

**INFORMACIÓN GENERAL DE LA EMPRESA**

Nombre de la Empresa:	
Sector de Actividad	
Años en Operación:	
Tamaño de la Empresa (pequeña, mediana, grande):	
Principales mercados (local, regional, internacional)	

**Instrucción:** lee con cuidado cada afirmación e indica el grado de acuerdo con cada una de ellas: utiliza la siguiente escala

<b>Dimensión de Eficiencia en el Procesamiento</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	
1.	¿Cuál es la velocidad de procesamiento de los trámites de registro de propiedad en SUNARP en Arequipa?					(1) Muy lento (2) Lento (3) Rápido (4) Muy rápido
2.	¿Cuánto tiempo toma recibir una respuesta de SUNARP a consultas sobre trámites de registro de propiedad?					(1) Muy deficiente (2) Deficiente (3) Buena (4) Excelente
3.	¿Cómo evalúas la eficiencia y costo de los trámites de registro de propiedad en SUNARP?					(1) Muy deficiente (2) Deficiente (3) Buena

						(4) Excelente
<b>Dimensión de Accesibilidad y Claridad de la Información</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	
4.	¿Qué tan fácil es encontrar información sobre los procedimientos de registro de propiedad en SUNARP, a través de sus recursos en línea?					(1) Muy difícil de encontrar (2) Difícil de encontrar (3) Fácil de encontrar (4) Muy fácil de encontrar
5.	¿Cómo calificarías la claridad y coherencia de la información proporcionada por SUNARP, sobre los trámites de registro de propiedad?					(1) Muy lento (2) Lento (3) Rápido (4) Muy rápido

Anexo 3:

**LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS BUROCRÁTICAS PARA LA INVERSIÓN PRIVADA EN LAS PYMES DE  
AREQUIPA**

**INFORMACIÓN GENERAL DE LA EMPRESA**

Nombre de la Empresa:	
Sector de Actividad	
Años en Operación:	
Tamaño de la Empresa (pequeña, mediana, grande):	
Principales mercados (local, regional, internacional)	

<b>Dimensión de Soporte y Asistencia</b>		1	2	3	4	
1.	¿Cómo evalúas la calidad del apoyo y la asistencia proporcionada por SUNARP en trámites de registro de propiedad?					(1) Muy ineficiente y costoso (2) Ineficiente y costoso (3) Eficiente y relativamente económico (4) Muy eficiente y económico
<b>Dimensión de Impacto y Relevancia</b>		1	2	3	4	
2.	¿Cuán importante consideras el papel de SUNARP, en facilitar el comercio y la expansión de mercados a través de un registro de propiedad eficiente?					(1) Poco importante (2) Moderadamente importante (3) Considerablemente importante (4) Muy importante
3.	¿Cuál ha sido el impacto de la formalización de propiedades realizada por SUNARP, en la					(1) Poco impacto (2) Impacto moderado (3) Considerable impacto (4) Muy significativo impacto

	capacidad de las PYMES de Arequipa para atraer inversiones?					
4.	¿Cuánto crees que se podrían mejorar los procesos de SUNARP, para impactar positivamente en el entorno empresarial de las PYMES en Arequipa, especialmente para eliminar barreras burocráticas y facilitar la inversión privada?					(1) Mejoras mínimamente necesarias (2) Mejoras moderadamente necesarias (3) Mejoras bastante necesarias (4) Mejoras extremadamente necesarias

Anexo 4: Validación del instrumento por expertos.

## Formato de validación de instrumento la titularidad de la propiedad en la eliminación de barreras burocráticas para la inversión privada en las Pymes de Arequipa

N.º	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia		Relevancia		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		1		2				
	<b>Dimensión de Eficiencia en el Procesamiento</b>	Si	No	Si	No	Si	No	
1	¿Cuál es la velocidad de procesamiento de los trámites de registro de propiedad en SUNARP en Arequipa?	X		X		X		
2	¿Cuánto tiempo toma recibir una respuesta de SUNARP a consultas sobre trámites de registro de propiedad	X		X		X		
3	¿Cómo evalúas la eficiencia y costo de los trámites de registro de propiedad en SUNARP?	X		X		X		

	<b>Dimensión de Accesibilidad y Claridad de la Información</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	
4	¿Qué tan fácil es encontrar información sobre los procedimientos de registro de propiedad en SUNARP, a través de sus recursos en línea?	X		X		X		
5	¿Cómo calificarías la claridad y coherencia de la información proporcionada por SUNARP, sobre los trámites de registro de propiedad?	X		X		X		
		X		X		X		
	<b>Dimensión de Soporte y Asistencia</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	
6	¿Cómo evalúas la calidad del apoyo y la asistencia proporcionada por SUNARP en trámites de registro de propiedad?	X		X		X		
		X		X		X		
	<b>Dimensión de Impacto y Relevancia</b>	<b>X</b>		<b>X</b>		<b>X</b>		

7	¿Cuán importante consideras el papel de SUNARP, en facilitar el comercio y la expansión de mercados a través de un registro de propiedad eficiente?	X		X		X	
8	¿Cuál ha sido el impacto de la formalización de propiedades realizada por SUNARP, en la capacidad de las PYMES de Arequipa para atraer inversiones?	X		X		X	
9	¿Cuánto crees que se podrían mejorar los procesos de SUNARP, para impactar positivamente en el entorno empresarial de las PYMES en Arequipa, especialmente para eliminar barreras burocráticas y facilitar la inversión privada?	X		X		X	

Observaciones (precisar si hay suficiencia): \_\_\_\_\_

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

Apellidos y Nombres del juez validador. **Dr. Erick Armado Lazarte Vera**  
**DNI: 42558703**

17....de...Mayo.....del 2024

- <sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
- <sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
- <sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo



-----  
**Firma del experto informante**

## Formato de validación de instrumento la titularidad de la propiedad en la eliminación de barreras burocráticas para la inversión privada en las Pymes de Arequipa

N.º	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia		Relevancia		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		1		2				
	<b>Dimensión de Eficiencia en el Procesamiento</b>	Si	No	Si	No	Si	No	
1	¿Cuál es la velocidad de procesamiento de los trámites de registro de propiedad en SUNARP en Arequipa?	X		X		X		
2	¿Cuánto tiempo toma recibir una respuesta de SUNARP a consultas sobre trámites de registro de propiedad	X		X		X		
3	¿Cómo evalúas la eficiencia y costo de los trámites de registro de propiedad en SUNARP?	X		X		X		
	<b>Dimensión de Accesibilidad y Claridad de la Información</b>	Si	No	Si	No	Si	No	

4	¿Qué tan fácil es encontrar información sobre los procedimientos de registro de propiedad en SUNARP, a través de sus recursos en línea?	X		X		X		
5	¿Cómo calificarías la claridad y coherencia de la información proporcionada por SUNARP, sobre los trámites de registro de propiedad?	X		X		X		
		x		x		x		
	<b>Dimensión de Soporte y Asistencia</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	
6	¿Cómo evalúas la calidad del apoyo y la asistencia proporcionada por SUNARP en trámites de registro de propiedad?	X		X		X		
		X		X		X		
	<b>Dimensión de Impacto y Relevancia</b>	X		X		X		
7	¿Cuán importante consideras el papel de SUNARP, en facilitar el comercio y la expansión de mercados a través de un registro de propiedad eficiente?	X		X		X		
8	¿Cuál ha sido el impacto de la formalización de propiedades realizada por SUNARP, en la	X		X		X		

	capacidad de las PYMES de Arequipa para atraer inversiones?						
9	¿Cuánto crees que se podrían mejorar los procesos de SUNARP, para impactar positivamente en el entorno empresarial de las PYMES en Arequipa, especialmente para eliminar barreras burocráticas y facilitar la inversión privada?	X		X		X	

Observaciones (precisar si hay suficiencia): \_\_\_\_\_

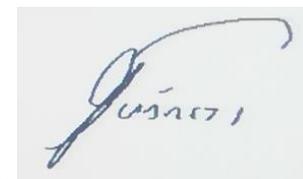
Opinión de aplicabilidad:   Aplicable [ x ]           Aplicable después de corregir [   ]           No aplicable [   ]

Apellidos y Nombres del juez validador. **Dr. Manuel Trinidad Juárez Pinto**  
**DNI: 29410692**

- <sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
- <sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
- <sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

**Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

.....17....de...Mayo.....del 2024



Firma del experto informante.

## Formato de validación de instrumento la titularidad de la propiedad en la eliminación de barreras burocráticas para la inversión privada en las Pymes de Arequipa

N.º	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia		Relevancia		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		1		2				
	<b>Dimensión de Eficiencia en el Procesamiento</b>	Si	No	Si	No	Si	No	
1	¿Cuál es la velocidad de procesamiento de los trámites de registro de propiedad en SUNARP en Arequipa?	X		X		X		
2	¿Cuánto tiempo toma recibir una respuesta de SUNARP a consultas sobre trámites de registro de propiedad	X		X		X		
3	¿Cómo evalúas la eficiencia y costo de los trámites de registro de propiedad en SUNARP?	X		X		X		
	<b>Dimensión de Accesibilidad y Claridad de la Información</b>	Si	No	Si	No	Si	No	

4	¿Qué tan fácil es encontrar información sobre los procedimientos de registro de propiedad en SUNARP, a través de sus recursos en línea?	X		X		X		
5	¿Cómo calificarías la claridad y coherencia de la información proporcionada por SUNARP, sobre los trámites de registro de propiedad?	X		X		X		
		x		x		x		
	<b>Dimensión de Soporte y Asistencia</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	
6	¿Cómo evalúas la calidad del apoyo y la asistencia proporcionada por SUNARP en trámites de registro de propiedad?	X		X		X		
		X		X		X		
	<b>Dimensión de Impacto y Relevancia</b>	X		X		X		
7	¿Cuán importante consideras el papel de SUNARP, en facilitar el comercio y la expansión de mercados a través de un registro de propiedad eficiente?	X		X		X		
8	¿Cuál ha sido el impacto de la formalización de propiedades realizada por SUNARP, en la	X		X		X		

	capacidad de las PYMES de Arequipa para atraer inversiones?						
9	¿Cuánto crees que se podrían mejorar los procesos de SUNARP, para impactar positivamente en el entorno empresarial de las PYMES en Arequipa, especialmente para eliminar barreras burocráticas y facilitar la inversión privada?	X		X		X	

Observaciones (precisar si hay suficiencia): \_\_\_\_\_

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

Apellidos y Nombres del juez validador. **Dra. Liz Candy Carcausto Cortez**  
**DNI: 29716020**

- <sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
- <sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
- <sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

**Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

.....17....de...Mayo .....del 2024



-----  
**Firma del experto informante.**