

Escuela de Posgrado

MAESTRÍA EN GERENCIA PÚBLICA

Tesis

**Barreras en el saneamiento físico legal de predios destinados a
instituciones educativas del Perú al 2022**

Ingrid Lisbeth Amador Aguirre
Jhosefin Del Pilar Herrera Otero
Caroline Manuela Rubio Savoie

Para optar el Grado Académico de
Maestro en Gerencia Pública

Huancayo, 2025

Repositorio Institucional Continental
Tesis digital



Esta obra está bajo una Licencia "Creative Commons Atribución 4.0 Internacional" .

DECLARACIÓN JURADA DE AUTENTICIDAD

Yo, INGRID LISBETH AMADOR AGUIRRE, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 42515370 de la MAESTRÍA GERENCIA PÚBLICA, de la Escuela de Posgrado de la Universidad Continental, declaro bajo juramento lo siguiente:

1. El Trabajo de Investigación titulado "BARRERAS EN EL SANEAMIENTO FISICO LEGAL DE PREDIOS DESTINADOS A INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL PERÚ AL 2022", es de mi autoría, el mismo que presento para optar el Grado Académico de MAESTRO EN GERENCIA PÚBLICA.
2. El Trabajo de Investigación no ha sido plagiado ni total ni parcialmente, para lo cual se han respetado las normas internacionales de citas y referencias para las fuentes consultadas, por lo que no atenta contra derechos de terceros.
3. El Trabajo de Investigación es original e inédito, y no ha sido realizado, desarrollado o publicado, parcial ni totalmente, por terceras personas naturales o jurídicas. No incurre en autoplagio; es decir, no fue publicado ni presentado de manera previa para conseguir algún grado académico o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados son reales, pues no son falsos, duplicados, ni copiados, por consiguiente, constituyen un aporte significativo para la realidad estudiada.

De identificarse fraude, falsificación de datos, plagio, información sin cita de autores, uso ilegal de información ajena, asumo las consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, sometiéndome a las acciones legales pertinentes.

Lima, 05 de mayo de 2025



INGRID LISBETH AMADOR AGUIRRE
DNI. N° 42515370



Huella Dactilar

Arequipa

Av. Los Incas S/N,
José Luis Bustamante y Rivero
(054) 412 030

Calle Alfonso Ugarte 607, Yanahuara
(054) 412 030

Huancayo

Av. San Carlos 1980
(064) 481 430

Cusco

Urb. Manuel Prado - Lote B, N° 7 Av. Collasuyo
(084) 480 070

Sector Angostura KM. 10,
carretera San Jerónimo - Saylla
(084) 480 070

Lima

Av. Alfredo Mendiola 5210, Los Olivos
(01) 213 2760

Jr. Junín 355, Miraflores
(01) 213 2760

DECLARACIÓN JURADA DE AUTENTICIDAD

Yo, JHOSEFIN DEL PILAR HERRERA OTERO, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 43835836 de la MAESTRÍA EN GERENCIA PÚBLICA, de la Escuela de Posgrado de la Universidad Continental, declaro bajo juramento lo siguiente:

1. El Trabajo de Investigación titulado "BARRERAS EN EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS DESTINADOS A INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL PERÚ AL 2022", es de mi autoría, el mismo que presento para optar el Grado Académico de MAESTRO EN GERENCIA PÚBLICA.
2. El Trabajo de Investigación no ha sido plagiado ni total ni parcialmente, para lo cual se han respetado las normas internacionales de citas y referencias para las fuentes consultadas, por lo que no atenta contra derechos de terceros.
3. El Trabajo de Investigación es original e inédito, y no ha sido realizado, desarrollado o publicado, parcial ni totalmente, por terceras personas naturales o jurídicas. No incurre en autoplagio; es decir, no fue publicado ni presentado de manera previa para conseguir algún grado académico o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados son reales, pues no son falsos, duplicados, ni copiados, por consiguiente, constituyen un aporte significativo para la realidad estudiada.

De identificarse fraude, falsificación de datos, plagio, información sin cita de autores, uso ilegal de información ajena, asumo las consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, sometiéndome a las acciones legales pertinentes.

Lima, 24 de febrero de 2025



JHOSEFIN DEL PILAR HERRERA OTERO
DNI. N° 43835836



Huella

Arequipa

Av. Los Incas S/N,
José Luis Bustamante y Rivero
(054) 412 030

Calle Alfonso Ugarte 607, Yanahuara
(054) 412 030

Huancayo

Av. San Carlos 1980
(064) 481 430

Cusco

Urb. Manuel Prado - Lote B, N° 7 Av. Collasuyo
(084) 480 070

Sector Angostura KM. 10,
carretera San Jerónimo - Saylla
(084) 480 070

Lima

Av. Alfredo Mendiola 5210, Los Olivos
(01) 213 2760

Jr. Junín 355, Miraflores
(01) 213 2760

BARRERAS EN EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS DESTINADOS A INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL PERÚ AL 2022

INFORME DE ORIGINALIDAD

18%

INDICE DE SIMILITUD

18%

FUENTES DE INTERNET

6%

PUBLICACIONES

7%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	3%
2	www.sbn.gob.pe Fuente de Internet	2%
3	repositorio.unp.edu.pe Fuente de Internet	2%
4	Submitted to Universidad Continental Trabajo del estudiante	2%
5	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	repositorio.udh.edu.pe Fuente de Internet	1%
7	cdn.www.gob.pe Fuente de Internet	1%
8	www.coursehero.com Fuente de Internet	1%
9	BENITES HIDALGO JULIO CESAR. "Informe de Gestión Ambiental del Servicio de Protección contra Inundaciones y Erosiones del Centro Poblado de Casa Blanqueada e Infraestructura de Irrigación-IGA0014582", R.D.G. N° 255-2015-MINAGRI-DVDIAR-DGAAA, 2021 Publicación	1%

10	repositorio.continental.edu.pe Fuente de Internet	1 %
11	documentop.com Fuente de Internet	1 %
12	repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
13	revistas.pucp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
14	elmercurio.com.ec Fuente de Internet	<1 %
15	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	<1 %
16	repositorio.ucp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
17	repositorio.umch.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
18	lexsoluciones.com Fuente de Internet	<1 %
19	repositorio.unae.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
20	repositorio.upt.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
21	distancia.udh.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
22	www.scribd.com Fuente de Internet	<1 %
23	www.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
24	rclimatol.eu Fuente de Internet	<1 %

25	repositorio.uchile.cl Fuente de Internet	<1 %
26	Submitted to Universidad Nacional Santiago Antunez de Mayolo Trabajo del estudiante	<1 %
27	loslibroslibres.files.wordpress.com Fuente de Internet	<1 %
28	www.slideshare.net Fuente de Internet	<1 %
29	Submitted to University of Colorado, Colorado Springs Trabajo del estudiante	<1 %
30	Submitted to Facultad de Ciencias Políticas y Sociales UNAM Trabajo del estudiante	<1 %
31	Submitted to Universidad Andina Nestor Caceres Velasquez Trabajo del estudiante	<1 %
32	Submitted to Unviersidad de Granada Trabajo del estudiante	<1 %
33	elcomercio.pe Fuente de Internet	<1 %
34	rua.ua.es Fuente de Internet	<1 %
35	doaj.org Fuente de Internet	<1 %
36	libros-revistas-derecho.vlex.es Fuente de Internet	<1 %
37	mx.invertia.com Fuente de Internet	<1 %
38	www.ei-ie.org Fuente de Internet	<1 %

39	busquedas.elperuano.pe	<1 %
Fuente de Internet		
40	cybertesis.unmsm.edu.pe	<1 %
Fuente de Internet		
41	pdfcoffee.com	<1 %
Fuente de Internet		
42	redined.educacion.gob.es	<1 %
Fuente de Internet		
43	repositorio.uai.edu.ar	<1 %
Fuente de Internet		
44	repositorio.upla.edu.pe	<1 %
Fuente de Internet		
45	ri.ues.edu.sv	<1 %
Fuente de Internet		
46	site.unibo.it	<1 %
Fuente de Internet		
47	taemperuconsulting.com	<1 %
Fuente de Internet		
48	tr-ex.me	<1 %
Fuente de Internet		
49	www.cidi.oas.org	<1 %
Fuente de Internet		
50	www.e-morelos.gob.mx	<1 %
Fuente de Internet		
51	www.invertirenelsur.cl	<1 %
Fuente de Internet		

Asesor

Mg. Edgar Delgado Ortega

Agradecimiento

A todas las personas que nos ayudaron a desarrollar la tesis, a la Universidad Continental, a nuestros maestros por impartirnos sus conocimientos y por su dedicación al habernos impulsado a seguir con el término de este trabajo. Extendemos nuestro agradecimiento también a toda la población que requiere mejoras de infraestructura educativa, comprometiéndonos desde nuestros espacios laborales a seguir contribuyendo con acciones que promuevan los cambios necesarios.

Cada una de las integrantes que conformamos este equipo de investigación agradece profundamente a sus familiares, quienes han forjado, en cada una de nosotras, las personas y profesionales que somos hoy en día. Reconocemos que los logros obtenidos son fruto del esfuerzo, dedicación y la disciplina que nos han inculcado.

Estamos convencidas de que la motivación debe empezar por uno mismo para seguir mejorando. Por ello, consideramos que esta maestría es la sumatoria de seguir creciendo profesionalmente.

Las autoras

Índice

Asesor	ii
Agradecimiento.....	iii
Índice de Tablas	vii
Índice de Figuras	viii
Resumen	ix
Abstract	x
Introducción	xi
Capítulo I	13
Planteamiento del Estudio	13
1.1. Planteamiento y formulación del problema.....	13
1.1.1. Planteamiento del problema.....	13
1.1.2. Formulación del problema.....	15
A. <i>Problema General</i>	15
B. <i>Problemas Específicos</i>	15
1.2. Determinación de objetivos	16
1.2.1. Objetivo general.	16
1.2.2. Objetivos específicos.	16
1.3. Justificación e importancia del estudio	17
1.3.1. Justificación teórica.	17
1.3.2. Justificación práctica.	17
1.3.3. Justificación social.....	18
1.3.4. Justificación metodológica.	18
1.4. Limitaciones de la presente investigación	19
Capítulo II	20
Marco teórico.....	20
Capítulo II.....	20
2.1. Antecedentes de la investigación	20
2.1.1. Antecedentes internacionales.	20
2.1.2. Antecedentes nacionales.	21
2.2. Bases teóricas.....	23
2.2.1. Fundamentos del saneamiento físico legal.	23
2.2.2. Conceptualización del saneamiento físico legal.....	25

2.2.3. Componentes del saneamiento físico legal.....	26
A. Titulación y registro.....	26
B. Levantamiento topográfico.....	26
C. Deslinde.....	27
D. Regularización de construcciones.....	27
E. Adecuación a normativas.....	27
F. Solución de controversias.....	27
G. Zonificación y uso de suelo.....	28
2.2.4. Barreras en el proceso de saneamiento.....	28
A. Barreras legales.....	28
B. Barreras Burocráticas.....	29
2.2.5. Modelo teórico para el análisis.....	30
A. Teoría sobre burocracia y eficiencia administrativa de Max Weber	
30	
2.2.6. Marco normativo del saneamiento físico legal en el Perú.....	31
2.3. Definición de términos básicos.....	33
2.3.1. Actores colectivos comunitarios.....	33
2.3.2. Derecho de posesión.....	34
2.3.3. Derecho de propiedad.....	34
2.3.4. Derecho real.....	34
2.3.5. Formalización.....	34
2.3.6. Gravámenes.....	34
2.3.7. Levantamiento topográfico.....	35
2.3.8. Saneamiento.....	35
2.3.9. Sistema de gestión de bienes inmuebles.....	35
2.3.10..... Predio	
estatal.....	35
2.3.11..... Zonas de alto	
riesgo.....	36
2.3.12.	
Zonificación.....	36
Capítulo III.....	37

Capítulo III.	37
Metodología del Estudio	37
3.1. Enfoque de la investigación.....	37
3.2. Paradigma de la investigación.....	37
3.3. Métodos de investigación	37
3.4. Sistema de categorías.....	38
3.5. Selección de los sujetos de estudio.....	38
3.6. Técnicas de producción de información	39
3.7. Procedimiento	39
3.8. Rigor científico.....	40
3.9. Técnicas de análisis de datos	41
Capítulo IV.....	42
Resultados y Discusión	42
Capítulo IV.....	42
Conclusiones	63
Recomendaciones.....	65
Referencias	67
Apéndice.....	74

Índice de Tablas

Tabla 1 <i>Matriz categorial de barreras de saneamiento físico legal</i>	38
Tabla 2 <i>Características de los participantes expertos</i>	39

Índice de Figuras

Figura 1 <i>Nube de palabras: Barreras en el saneamiento físico legal</i>	42
Figura 2 <i>Categoría: Barreras en el saneamiento físico legal</i>	43
Figura 3 <i>Nube de palabras: Barreras legales</i>	46
Figura 4 <i>Subcategoría 1: Barreras legales</i>	47
Figura 5 <i>Nube de palabras: Barreras técnicas</i>	50
Figura 6 <i>Subcategoría 2: Barreras técnicas</i>	51
Figura 7 <i>Nube de palabras: Barreras sociales y políticas</i>	53
Figura 8 <i>Subcategoría 3: Barreras sociales y políticas</i>	54
Figura 9 <i>Nube de palabras: Barreras burocráticas</i>	57
Figura 10 <i>Subcategoría 4: Barreras burocráticas</i>	58
Figura 11 <i>Triangulación de datos</i>	60
Figura 12 <i>Diagrama Sankey</i>	61

Resumen

La tesis analizó las barreras regulatorias y administrativas que impiden el saneamiento físico legal de los predios educativos en el Perú. Con un enfoque cualitativo y un método fenomenológico, se exploraron las percepciones de los actores clave. Los resultados revelaron diversas barreras que afectan el saneamiento físico legal de predios educativos en el Perú. Entre las barreras legales, se identificaron ambigüedades en la legislación vigente y procesos burocráticos extensos. Las barreras técnicas incluyen desafíos en el levantamiento topográfico e inexactitudes en los Registros Públicos. Asimismo, se señalaron barreras sociales y políticas, como la resistencia comunitaria y la falta de colaboración interinstitucional, mientras que las barreras burocráticas se relacionan con obstáculos en los procesos administrativos. Finalmente, se concluyó que estas barreras, sumadas a la falta de coordinación y recursos, la burocracia y la corrupción, representan desafíos para el saneamiento físico legal de los predios educativos.

Palabras claves: Saneamiento físico, predios, legislación, instituciones educativas, registro.

Abstract

The thesis analysed the regulatory and administrative barriers that impede the legal physical sanitation of educational properties in Peru. Using a qualitative approach and a phenomenological method, the perceptions of key actors were explored. The results revealed several barriers that affect the legal physical sanitation of educational properties in Peru. Among the legal barriers, ambiguities in current legislation and extensive bureaucratic processes were identified. Technical barriers include challenges in surveying and inaccuracies in Registros Públicos. Social and political barriers, such as community resistance and lack of inter-institutional collaboration, were also noted, while bureaucratic barriers relate to obstacles in administrative processes. Finally, it was concluded that these barriers, together with the lack of coordination and resources, bureaucracy and corruption, represent challenges for the legal physical sanitation of educational properties.

Key words: Physical, properties, legislation, educational institutions, registration.

Introducción

La presente tesis, titulada “Barreras en el Saneamiento físico legal de predios destinados a Instituciones Educativas del Perú al 2022”, aborda un tema crucial para el desarrollo de la infraestructura educativa y el acceso equitativo a la educación en el país. En este contexto, el trabajo está estructurado en seis capítulos principales, que abarcan desde el planteamiento del problema hasta las conclusiones y recomendaciones finales.

El capítulo inicial establece el contexto y la relevancia del estudio. Se identifican las principales barreras regulatorias y administrativas que dificultan el saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas en el Perú. En este marco, se plantea una pregunta general y varias preguntas específicas que guían la investigación hacia la identificación y el análisis de dichas barreras. Además, se definen los objetivos generales y específicos, subrayando la importancia teórica, práctica y social del estudio, así como sus limitaciones inherentes.

El segundo capítulo aborda los antecedentes de investigaciones similares a nivel internacional y nacional, proporcionando una base sólida para el análisis del problema. Asimismo, se presentan las bases teóricas, sobre los fundamentos y conceptualización del saneamiento físico legal, los componentes del proceso y las diversas barreras que se enfrentan. Además, se analiza el marco normativo relevante en el contexto peruano, lo que permite un entendimiento comprensivo de las leyes y regulaciones relevantes.

El tercer capítulo, describe el enfoque metodológico adoptado, destacando el uso de un enfoque cualitativo y un paradigma constructivista. Por consiguiente, se detalla el método fenomenológico, las técnicas de producción de información, el procedimiento de recolección de datos y las estrategias aplicadas para garantizar la validez y fiabilidad de los resultados.

El cuarto capítulo presenta los resultados de la investigación, organizados en función de las barreras identificadas: legales, técnicas, sociales y políticas, y

burocráticas. Cada subcategoría es analizada a través de entrevistas a expertos, proporcionando una visión detallada de las limitaciones y desafíos en el proceso de saneamiento físico legal. En ese sentido, la discusión de los resultados contextualiza los hallazgos dentro del marco teórico y los antecedentes, subrayando las implicaciones prácticas y teóricas de las barreras identificadas.

Asimismo, este capítulo ofrece una síntesis de las principales conclusiones del estudio, destacando las múltiples limitaciones que las barreras regulatorias y administrativas afectan la eficiencia y efectividad del saneamiento físico legal de predios educativos en el Perú. Se enfatiza la persistencia de estas barreras y su impacto en el desarrollo de la infraestructura educativa.

Finalmente, se presentan recomendaciones dirigidas a las entidades gubernamentales y responsables del proceso de saneamiento; estas sugerencias buscan abordar las barreras identificadas y proponer soluciones prácticas para mejorar la eficiencia y efectividad del saneamiento físico legal de predios educativos, contribuyendo al desarrollo de una infraestructura educativa adecuada y accesible en el Perú.

Por consecuencia, esta tesis proporciona un análisis exhaustivo y detallado de un problema crítico para el sector educativo peruano, combinando un marco teórico robusto con recomendaciones prácticas que buscan enfrentar las barreras identificadas y promover soluciones sostenibles.

Capítulo I

Planteamiento del Estudio

1.1. Planteamiento y formulación del problema

1.1.1. Planteamiento del problema.

El saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas representa un desafío crucial en el ámbito del desarrollo de la infraestructura educativa y el acceso equitativo a la educación, tanto a nivel global como en contextos locales. A nivel internacional, la United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (UNESCO, 2020) ha destacado la importancia de contar con infraestructuras educativas seguras, inclusivas y efectivas como pilares fundamentales para alcanzar el logro de la Educación de Calidad (Objetivo de Desarrollo Sostenible 4). En ese sentido, la ausencia de una regularización clara puede dar lugar a disputas sobre los títulos de propiedad; lo que, a su vez, deriva en prolongados litigios y conflictos legales.

En esta perspectiva, la ausencia de títulos de propiedad impide que los residentes accedan a beneficios y servicios básicos, además de limitar sus derechos sobre las tierras que habitan (Hoda y Pinto, 2021). Por ello, esta situación resalta la importancia de contar con títulos de propiedad claros y regularizados para garantizar la viabilidad de dichas inversiones (Quiñones et al., 2023).

A nivel nacional, el Perú enfrenta desafíos específicos en este ámbito, destacándose la fragmentación de responsabilidades entre diversas entidades gubernamentales y la falta de un marco normativo coherente y eficaz para el saneamiento físico legal de los predios. Según Prado (2020), la ausencia de un marco legal claro y unificado para el saneamiento físico legal da lugar a procedimientos prolongados y tediosos que retrasan significativamente la ejecución de proyectos de infraestructura. Esta falta de coordinación no solo genera demoras, sino también incrementa los costos debido a la

necesidad de realizar múltiples trámites y cumplir con regulaciones dispersas y, a menudo, contradictorias.

Por otro lado, la falta de recursos y capacidades técnicas en las entidades encargadas del saneamiento físico legal contribuye a la ineficiencia y lentitud del proceso. Asimismo, De Tomas y Farfán (2020) destacan que muchas entidades públicas carecen del presupuesto y personal capacitado necesario para llevar a cabo los procedimientos de saneamiento de manera eficiente. Esto, desde luego, se ve agravado por la burocracia y la corrupción, que a menudo desvían los recursos destinados al saneamiento físico legal hacia otros fines.

En ese sentido, la ausencia del saneamiento físico legal de predios representa un grave obstáculo para el desarrollo de proyectos de inversión en infraestructura educativa en los colegios públicos de Perú. Según Panizo (2023), el Ministerio de Educación [MINEDU] revela que la mitad de los centros educativos públicos en el país, no cuentan con título de propiedad, situación que se agrava en colegios que llevan mucho tiempo en condiciones de colapso y con presupuestos asignados a proyectos que no se pueden ejecutar. Esta carencia impide y limita cualquier acción estatal para ejecutar inversiones necesarias en la infraestructura escolar, afectando directamente la calidad y seguridad del entorno educativo.

Además, de acuerdo con Obando (2021), es fundamental implementar mecanismos jurídicos diligentes para agilizar el proceso de saneamiento físico legal de predios estatales, dado que esto permitiría su adecuada distribución a entidades responsables y/o la participación del sector privado en proyectos de infraestructura pública. Un aspecto clave, en este proceso de saneamiento de bienes estatales, es la base gráfica registral desactualizada, que genera conflictos legales y administrativos, obstaculizando la realización de proyectos públicos (Sánchez, 2021). Por consiguiente, esta situación

impide una correcta regularización y saneamiento de los predios estatales.

Gran parte de los locales educativos en zonas rurales del país presentan necesidades urgentes de mantenimiento correctivo en infraestructura física, equipamiento de mobiliario, servicios esenciales como energía eléctrica, telecomunicaciones y zonas de accesibilidad para personas con discapacidad (Osorio, 2022); deficiencias que afectan directamente la calidad y equidad de la educación proporcionada, reflejándose en el bajo gasto por estudiante comparado con el promedio mundial. Esto resalta la necesidad de aumentar la inversión para cerrar brechas significativas que existen en el contexto peruano.

En tal sentido, la problemática de la legalización de los terrenos para instituciones educativas implica desafíos adicionales relacionados con la normativa y regulación de los locales. En este contexto, Bravo y Sánchez (2023) señalan que existen normas que regulan el derecho de la propiedad predial, las cuales generan problemas prácticos significativos, dificultando el proceso de saneamiento físico legal.

1.1.2. Formulación del problema.

A. Problema General

¿Cuáles son las principales barreras regulatorias y administrativas que enfrenta el proceso de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas del Perú al 2022?

B. Problemas Específicos

- ¿De qué manera las barreras legales impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas del Perú al 2022?
- ¿De qué manera las barreras técnicas impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas

actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas del Perú al 2022?

- ¿De qué manera las barreras sociales y políticas impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas del Perú al 2022?
- ¿De qué manera las barreras burocráticas impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas del Perú al 2022?

1.2. Determinación de objetivos

1.2.1. Objetivo general.

Analizar las principales barreras regulatorias y administrativas que impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas del Perú al 2022.

1.2.2. Objetivos específicos.

- Establecer si las barreras legales impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas del Perú al 2022.
- Analizar si las barreras técnicas impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas del Perú al 2022.
- Establecer si las barreras sociales y políticas impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas del Perú al 2022.

- Analizar si las barreras burocráticas impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas del Perú al 2022.

1.3. Justificación e importancia del estudio

1.3.1. Justificación teórica.

La evidencia sugiere que la falta de claridad en la tenencia de la tierra y la inadecuación de los espacios físicos educativos afectan negativamente la calidad de la educación y el bienestar de los estudiantes (UNESCO, 2020). Además, los estudios existentes tienden a centrarse en las dimensiones urbanísticas y la planificación territorial, sin abordar específicamente las complejidades regulatorias y administrativas que impactan directamente a las instituciones educativas (Díaz y Villafuerte, 2022).

En virtud de ello, el presente estudio busca llenar dicho vacío, explorando las particularidades y desafíos específicos en el contexto peruano. De este modo, se proporcionará una base sólida que podría guiar futuras reformas políticas y administrativas en relación con el saneamiento de predios. En ese sentido, el conocimiento generado contribuirá a la comprensión teórica de cómo las políticas públicas y los procesos administrativos interactúan y afectan el desarrollo y expansión de la infraestructura educativa en regiones urbanas y periurbanas.

1.3.2. Justificación práctica.

En términos prácticos, este estudio tiene el potencial de impactar significativamente en la eficiencia y efectividad de los procesos de saneamiento físico legal de predios destinados a uso educativo. Al identificar y analizar las barreras específicas que obstaculizan estos procesos, se podrán formular recomendaciones específicas para simplificar y agilizar los trámites necesarios. Esto no solo podría reducir los tiempos y costos asociados al saneamiento físico legal de

predios, a efectos de incidir con el desarrollo de la infraestructura educativa, sino también facilitar la expansión de la oferta educativa en áreas actualmente desatendidas o en crecimiento, lo cual es crucial para el desarrollo regional.

1.3.3. Justificación social.

Desde la perspectiva social, la relevancia de este estudio se refleja en su capacidad para beneficiar directamente a grupos sociales específicos, principalmente estudiantes, educadores y familias en el Perú. Al agilizar el proceso de saneamiento físico legal, se facilitaría la creación y expansión de infraestructuras educativas adecuadas, lo cual es un determinante clave para garantizar el acceso a una educación de calidad. Mejorar el acceso a educación en zonas que actualmente enfrentan barreras físicas y legales para expandir o mejorar sus instalaciones educativas podría tener un impacto significativo en la equidad educativa y en la calidad de vida de la población local.

1.3.4. Justificación metodológica.

Metodológicamente, este estudio propone el desarrollo y validación de nuevos instrumentos para evaluar las barreras regulatorias y administrativas, las cuales podrían ser aplicables no solo en el Perú, sino también en otros contextos similares. La adopción de técnicas innovadoras en la recolección y análisis de datos, como el análisis de redes de políticas y la evaluación de procesos, contribuirá a una mejor comprensión de las dinámicas complejas en la gestión de predios para fines educativos. Esta aproximación metodológica no solo enriquece la investigación en el campo de la administración pública y la planificación educativa, sino que además proporciona herramientas replicables para otros investigadores y formuladores de políticas interesados en temas similares.

1.4. Limitaciones de la presente investigación

La investigación se centra específicamente en las barreras regulatorias y técnicas en el saneamiento físico legal del sector educativo, teniendo como limitación de un muestreo no probabilístico por conveniencia, conforme a las entrevistas realizadas a los especialistas en materia de saneamiento físico legal en el sector Educación.

Capítulo II

Marco teórico

2.1. Antecedentes de la investigación

2.1.1. Antecedentes internacionales.

Acero y Parada (2019) desarrollaron su investigación acerca de la formalización en tierras rurales en Colombia, con el objetivo de analizar el impacto de la formalización en las tierras. Se utilizó una metodología cualitativa basada en la revisión de trabajos académicos. En los resultados, se encontró que la presencia de programas de formalización de tierras ha permitido grandes beneficios tangibles, tanto en términos de productividad, como de inversión en las comunidades de Colombia. No obstante, también se identificaron dificultades relacionadas con los costos, la focalización, efectos de distribución y alcances de estos programas. Aunque la formalización de tierras presenta desafíos en su implementación, los programas de formalización son fundamentales para lograr este proceso.

Alavez (2019) estudió la normalización de las irregularidades en una zona de México, donde se utilizó un análisis cualitativo basado en una revisión histórica de información. Obtuvo como resultado que la población de los asentamientos tiene acceso a las propiedades de las tierras a través de un proceso irregular de informalidad, sin regirse a las normativas legales requeridas. Este proceso ha sido adoptado por la comunidad como una forma de normalización, orientada principalmente a la obtención de predios, no solo por personas de bajos recursos, sino también por aquellos que buscan una mejor opción, con el objetivo de obtener mayores beneficios en la adquisición y en la construcción de sus viviendas. En conclusión, se destaca que la informalidad es un factor clave en la adquisición de predios y un obstáculo significativo para los procesos que requieren el cumplimiento de las normativas legales.

Varley (2019) analizó los efectos de la titulación sobre el desplazamiento de residentes y la mercantilización de la tierra. La metodología utilizada incluyó observaciones y un análisis cualitativo de casos específicos. Los resultados muestran que, aunque hay poca evidencia de desplazamiento, la titulación satisface el deseo de propiedad de los residentes urbanos pobres y disminuye la resistencia colectiva. Las conclusiones indican que la formalización de la propiedad puede satisfacer las aspiraciones de los pobres urbanos sin la necesidad de fomentar el desplazamiento o la gentrificación.

Bachiller (2018) evaluó acerca de las legalidades alternativas y tomas de tierras en Argentina. Utilizó una metodología cualitativa basada en entrevistas, notas de noticias, documentos y testimonios relacionados con los procedimientos de construcción. En su investigación, encontró que la informalidad es uno de los principales obstáculos para la legalización de los terrenos, y que esta situación se ha mantenido en el tiempo; asimismo, señala que, dentro del marco normativo de la propiedad privada, el acceso a ciertos terrenos está condicionado por la legalidad o ilegalidad de la ocupación. Es decir, quienes tienen o reclaman derechos sobre los terrenos, a través de la toma de tierras, entran en conflicto con los principios legales establecidos, lo que hace indispensable la intervención del Estado. Concluyó que la persistencia de la informalidad dificulta la regularización de los terrenos y los procesos legales relacionados con la propiedad.

2.1.2. Antecedentes nacionales.

Colonia (2023) investigó los diversos factores que impiden el procedimiento de titulación de predios en el Perú, utilizando una metodología cualitativa y un diseño teórico fundamentado. En su estudio, se revisaron literaturas y se realizaron entrevistas a los responsables de la formalización de predios. Los resultados indicaron que existen obstáculos claves en la formalización de predios, tales como la persistencia de la informalidad, la información desactualizada, el desinterés por la formalización, los conflictos de

terreno y, en cuanto a la titulación, los obstáculos persistentes son la falta de recursos logísticos y el escaso uso de tecnología. Concluyó que los procesos de saneamiento físico legal enfrentan múltiples factores que dificultan el desarrollo adecuado de los procedimientos de titulación y registro de predios.

Rojas (2023) realizó un estudio enfocado en el análisis del saneamiento físico legal de predios en el Perú, utilizando un enfoque cualitativo, no experimental y descriptivo. La muestra incluyó 3 autores internacionales, 7 nacionales y normas relacionadas al estudio. Los resultados revelaron tres factores principales que impiden el saneamiento de los predios: la ineficiencia de las políticas públicas, la ausencia del Estado y las características del territorio. La formalización de los predios se destacó como fundamental, señalando que factores como el ámbito institucional, la informalidad, los costos, las transacciones y la migración poblacional están directamente relacionados como determinantes claves. Estos hallazgos permiten identificar factores que pueden regular o, por el contrario, limitar el desarrollo del saneamiento de predios y su formalización.

Para Huayama (2022) demostró en su estudio las dificultades en el saneamiento físico legal de terrenos y construcciones en el departamento de Piura, utilizando un estudio mixto: cualitativo-cuantitativo, no experimental y de corte transversal. Empleó la observación y encuestas con preguntas cerradas y abiertas para evaluar las dificultades en el proceso, tanto dirigidas a los pobladores como a los funcionarios municipales responsables. Los resultados mostraron factores limitantes en el desarrollo del saneamiento, tales como el desconocimiento de los procesos administrativos, la escasa difusión por parte del Estado, la ubicación en zonas de alto riesgo, la falta de documentación que acredite los derechos de propiedad, barreras burocráticas y recursos económicos insuficientes. Concluyó que estos hallazgos son especialmente relevantes en zonas

vulnerables, donde la presencia estatal es limitada y los procesos administrativos son más complejos.

Para Rodríguez (2020) desarrolló un estudio sobre los factores que intervienen en el procesamiento del saneamiento físico legal para su formalización en Cajamarca, utilizando una metodología cualitativa. Para la medición, empleó una guía de revisión, entrevistas y documentación. Los resultados identificaron factores determinantes como los aspectos administrativos, legales, sociales y económicos en el proceso de saneamiento. Asimismo, se señalaron limitantes, como la informalidad, que genera impactos negativos en la base económica, social y legal. Concluyó que la gestión y el proceso de saneamiento físico legal deben articularse a partir de factores legales determinantes para su desarrollo.

Hernández (2020) realizó un análisis con referencia al impacto de la regulación de la construcción informal en San Martín de Porres, bajo un estudio cualitativo y descriptivo y de corte transversal. A través de entrevistas a profundidad con preguntas abiertas dirigidas a áreas de desarrollo urbano y gerencial, evidenció que la regulación, como parte del saneamiento físico legal, se orienta a la formalización de edificaciones mediante los Registros Públicos. Sin esta formalización, la construcción informal conlleva altos riesgos y problemas sociales. Además, señaló que la falta de conocimiento sobre los procesos, la regulación, las penalidades y los requisitos impide que más ciudadanos realicen los trámites necesarios. Concluyó que las estrategias limitadas del Estado y las lagunas en la normativa vigente tienen un impacto negativo en la regulación del saneamiento físico legal, dejando muchos predios pendientes en el proceso de regularización.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Fundamentos del saneamiento físico legal.

La formalización de propiedades en el Perú ha incluido medidas como la unificación de registros inmobiliarios y campañas para registrar

construcciones. Estos procesos tienen como objetivo asegurar la tenencia y legalizar la propiedad urbana, lo que es crucial para los inmuebles destinados a centros educativos (Calderón, 2009).

La titulación de tierras como método para lograr instituciones de derechos de propiedad seguros, ha sido un desafío en el Perú, especialmente en áreas rurales. A menudo, la titulación gubernamental no logra los beneficios positivos asociados con la seguridad de la propiedad, lo que afecta la gestión de terrenos destinados a diversos fines, incluyendo la educación (Kerekes y Williamson, 2010).

Los fundamentos para regular las características físicas y la situación jurídica de un inmueble o terreno con fines educativos en Perú incluyen la formalización y el registro adecuado de la propiedad, el cumplimiento de las normativas de seguridad y salud en el trabajo, así como la resolución de los desafíos en la titulación de tierras. Es esencial que estas regulaciones se cumplan para garantizar la legalidad y seguridad de los espacios educativos.

El saneamiento físico legal presenta una interpretación significativa del fenómeno de la propiedad desde la perspectiva europea, quienes estiman de forma notable que el capital que se origina con los títulos de pertenencia demanda un conocimiento de estimación tangibles (visibles), sino también intangibles (derechos humanos). En este sentido, los actores que obtienen el capital real de los títulos son aquellos con un mayor conocimiento y acceso, como los europeos, estadounidenses y japoneses, mientras que otros, con menos recursos, solo perciben los beneficios limitados. Deseándose regular las actividades de los derechos a la propiedad, originando espacios idóneos y así beneficiar las zonas más vulnerables que presentan bajos recursos, que permita registrar una propiedad ante instituciones adecuadas (Díaz y Villafuerte, 2022).

2.2.2. Conceptualización del saneamiento físico legal.

El saneamiento físico legal se refiere a las gestiones orientadas a lograr el reconocimiento formal de los predios, plasmando su contexto jurídico actual a través de la inscripción en los registros correspondientes, en vinculación con los derechos que las entidades ejercen sobre dichos inmuebles. Esto se establece en el numeral 21.2 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 29151 (Superintendencia Nacional de Bienes Estatales [SBN], 2020).

Este proceso tiene como objetivo lograr la coherencia entre el entorno físico y jurídico del inmueble o predio donde se establecerá una inversión. El proceso concluye cuando la entidad posee la partida registral, que certifica la inscripción en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos [SUNARP], asegurando la información adecuada y actualizada sobre el entorno físico y legal del predio (SBN, 2020).

Navarrete (2021) complementa que el saneamiento implica un análisis detallado de un bien, su estado y ubicación, asegurando que se gestionen con seguridad y permitiendo reconocer e identificar las particularidades físicas del predio, como su antigüedad, ubicación, y colindancias. Así, el saneamiento legal se comprende como un conjunto de acciones orientadas a obtener la titulación de un inmueble, seguido del saneamiento físico. Su objetivo es adquirir un inmueble en buenas condiciones para poseer un título, sin olvidar los aspectos legales, como la constancia de posesión, antecedentes registrales, documentos de compraventa, y otros documentos relacionados con el bien.

Delgado y Mego (2021) afirman que el saneamiento es un proceso mediante el cual los propietarios regulan o establecen su derecho de propiedad para cumplir con los requisitos necesarios para su inscripción.

Por último, Prado (2020) reflexiona sobre el saneamiento físico legal, señalando que este proceso busca corregir los errores en los títulos o

en los cálculos perimétricos del predio, garantizando su acceso al Registro Público y asegurando la seguridad jurídica que este ofrece, las cuales son: la legitimación, publicidad y fe pública.

2.2.3. Componentes del saneamiento físico legal.

A. Titulación y registro

Hace referencia al estado registral el cual considera que se debe verificar lo siguiente: a) los antecedentes dominales, donde se precisa las cargas o gravámenes; b) presentar coincidencia entre el entorno físico, se centre en el área, los linderos y perímetros registrados, de igual forma estén declarados en la edificación y los reglamentos; c) la información que se consigne debe coincidir y adicional a ello que el título esté inscrito; d) los gravámenes estén adecuadamente inscritos; y finalmente, e) respecto a las cancelaciones debe ser específicas de acuerdo al gravamen; asimismo, verificar que no haya sido trasladado lo cancelado anteriormente (Rivera, 2023).

B. Levantamiento topográfico

En este aspecto se debe comprobar que la información contemplada tanto en la Hoja de Resumen [HR] y en el Predio Urbano [PU] coincida no solo con las características del predio (ubicación, construcción y perímetro), sino también con la información registrada en la partida registral. Para ello, se deben tener en cuenta las descripciones físicas del terreno, como los cálculos perimétricos, colindancias y características geográficas y geológicas (Rivera, 2023).

Otros autores como Correa et al. (2018) refieren que es un conjunto de procedimientos que se presentan, con la finalidad de establecer la ubicación de puntos de espacio y a su vez la ruta plasmada en un plano, donde incluye los siguientes aspectos: determinar el equipo a usar, establecer los puntos de apoyo, desarrollo de la medida del terreno, los cálculos y procedimientos de datos.

C. *Deslinde*

Es el proceso de determinar los límites entre dos propiedades colindantes, señalizando físicamente los bordes. Este proceso es necesario cuando existen confusiones en los límites y las propiedades pertenecen a diferentes dueños. Es fundamental que los predios sean rústicos y estén ubicados cerca uno del otro para que este proceso se lleve a cabo (Pérez, 2018).

A su vez, Navas (2021) menciona que es un proceso en el cual, el titular o propietario, presenta derechos sobre un inmueble, en acción de sus derechos a exigir que se colinde la línea perimetral de su predio con los cercanos y la ubicación en su territorio.

D. *Regularización de construcciones*

El Reglamento de Ley N° 27157 (2006) establece que la regularización de edificaciones es el proceso mediante el cual se consigue la inscripción y el reconocimiento legal de todas las edificaciones existentes en los Registros Público (Sáenz, 2019).

E. *Adecuación a normativas*

En tal sentido, la SUNARP adecúa su normativa de acuerdo con las disposiciones contenidas en el vigente Decreto Legislativo, de Regularización del Derecho de Propiedad; las características físicas de los predios urbanos, habilitaciones urbanas y edificaciones en un plazo no mayor de ciento veinte días hábiles, sobre las disposiciones del Decreto Legislativo.

F. *Solución de controversias*

Con el fin de la aplicación y el cumplimiento de las buenas prácticas, se implementa la política sobre solución de controversias. Considerándose diferentes opciones de solución. Conformadas por elementos de índole neutral, donde se permita que ambas partes autoricen someter sus controversias sin incidir en las peticiones judiciales. Este elemento solo se desarrolla cuando las partes permiten de forma voluntaria acceder a la resolución de sus conflictos, bajo los siguientes mecanismos: la

conciliación, arbitraje o la Junta de Resolución de Disputas (Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, 2021).

G. Zonificación y uso de suelo

La zonificación es uno de los procesos legales, que se utiliza para incorporar propuestas de urbanización determinadas en un plan urbano. El plan de uso de suelo establece cómo se utilizarán los terrenos de manera general, y la frecuencia de los usos, formando un requisito inicial para el proceso de zonificación. De esta forma, no habrá zonificación con contenido sólido, integral y sobre todo firme, que no se base en un plan de uso de suelo. Es por ello, por lo que la zonificación fue el instrumento más empleado con el objetivo de regular el suelo de los espacios urbanos (MINEDU, 2024).

2.2.4. Barreras en el proceso de saneamiento.

A. Barreras legales.

- Ambigüedades en la legislación vigente

Se entiende como evidentes limitaciones operantes, los contradictorios, supuestos y ambigüedades en las normativas legales (reflejados como elementos jurisprudenciales), donde resulta obligatorio la unificación y armonización de las normas legales específicas, con el fin de obtener una mayor eficiencia normativa, para obtener una mayor eficiencia en los requisitos de linderos, cálculos perimétricos y efectos de los registros de saneamiento (Gonzales, 2021).

- Procesos burocráticos extensos

Este proceso ha acarreado en las municipalidades provinciales una gran dificultad e incomodidad, siendo una limitación constante; ya que, mayormente, el tránsito de los documentos demora demasiado en las entidades. De la

misma manera, se presenta la falta de capacitación del personal responsable de las gestiones (Huayama, 2022).

B. Barreras Burocráticas.

- Obstáculos durante el proceso administrativo

Son las diferentes limitaciones, exigencias o prohibiciones que las instituciones, o entidades públicas, imponen en sus procesos administrativos, orientados a restringir o condicionar el accionar de los funcionarios, en la tramitación de procesos administrativos, sometidos a los principios y normas que avalen las reducciones administrativas (Osorio, 2022).

- Impacto de las barreras en la gestión de instituciones educativas

Sin duda, es fundamental precisar que, si hay impactos significativos de las barreras, estos son generados por la falta de un proceso de saneamiento físico legal como parte de la gestión de las instituciones educativas. Entre ellos está el atraso en la oportuna atención en las prestaciones de los servicios públicos, falta de coincidencias en los espacios de terreno, la obstaculización de la edificación de los predios y la limitación en el control por las entidades; y la pérdida de oportunidades en referencia a la inversión.

En la misma línea, se plasman cuatro situaciones de impacto: bienestar general de las personas y la sociedad, bienestar ambiental en un sentido de equilibrio con el entorno, bienestar psicosocial y bienestar sociopolítico que se vincula con la seguridad personal, seguridad jurídica y participación social (Guimaray y Romero, 2017).

2.2.5. Modelo teórico para el análisis.

A. *Teoría sobre burocracia y eficiencia administrativa de Max Weber*

Max Weber desarrolló la teoría de la burocracia como un modelo ideal para la organización y administración de grandes instituciones y el Estado (Perícola, 2013). En esa perspectiva, argumentó que la burocracia es una estructura administrativa necesaria para la eficiencia y la racionalidad en la gestión pública, caracterizada por reglas formales, jerarquías definidas, y procedimientos estandarizados.

Además, sostiene que la división del trabajo dentro de una organización burocrática permite que los individuos se especialicen en tareas específicas, aumentando así la eficiencia y la precisión en el desempeño de sus funciones (Martínez - Ferro, 2010). Cada posición en la estructura burocrática tiene responsabilidades claramente definidas, lo que minimiza la duplicación de esfuerzos y maximiza la productividad.

La teoría weberiana advierte que la burocracia debe de tener una estructura jerarquizada, donde cada nivel tiene autoridad sobre el nivel inferior (Martínez, 2016). Esta jerarquía asegura un flujo de mando y comunicación ordenado, y establece canales claros para la toma de decisiones y la resolución de conflictos. En ese sentido, la autoridad se distribuye de manera que cada funcionario sabe a quién reportar y de quién recibir órdenes, lo cual contribuye a la coherencia y disciplina organizacional.

Además, argumenta que un sistema de normas y reglamentos estandarizados es esencial en la burocracia. Estos reglamentos aseguran que todas las decisiones y procedimientos se lleven a cabo de manera consistente y predecible, lo que reduce la arbitrariedad y promueve la igualdad de trato (Martínez, 2016). Estos reglamentos también proporcionan un marco para la

rendición de cuentas, ya que los funcionarios deben seguir procedimientos establecidos.

Asimismo, para Weber la administración burocrática debe ser impersonal, lo que implica que las decisiones y acciones deben basarse en reglas y no en relaciones personales o favoritismos (Martínez, 2016). Esta impersonalidad asegura que las acciones administrativas sean justas y objetivas, fomentando la confianza en la equidad y la eficiencia del sistema burocrático.

Finalmente, la selección de los funcionarios en una burocracia debe basarse en la competencia técnica y el mérito, más que en conexiones personales o influencias políticas, (Martínez - Ferro, 2010). Por consiguiente, Weber argumentaba que los empleados deben ser seleccionados y promovidos en función de sus calificaciones y rendimiento, lo que asegura un alto nivel de competencia y profesionalismo en la administración pública.

En resumen, la eficiencia administrativa en una burocracia se logra a través de la aplicación rigurosa de estas características. Para ello, la teoría de la burocracia de Max Weber establece un marco robusto para la organización y administración del Estado, enfatizando la racionalidad, eficiencia, y equidad en la administración pública. A pesar de sus críticas y limitaciones, esta teoría sigue siendo un modelo fundamental en el estudio de la gestión pública y la teoría del Estado, proporcionando una base para entender y mejorar las estructuras administrativas en los contextos contemporáneos como el saneamiento físico legal de los predios de las instituciones educativas públicas.

2.2.6. Marco normativo del saneamiento físico legal en el Perú.

- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Esta Ley establece el marco normativo para la administración de los bienes estatales. Su objetivo principal es ordenar y racionalizar

el uso de los bienes inmuebles del Estado, asegurando su adecuada gestión y protección. La Ley define los procedimientos para la identificación, registro, y titulación de los bienes estatales, y delega a la SBN la autoridad para supervisar y coordinar estas actividades.

- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Decreto supremo N° 008-2021.

Este decreto modifica y complementa la Ley N° 29151, fortaleciendo el marco normativo para la administración de los bienes del Estado. Introduce mejoras en los procedimientos de saneamiento físico legal, facilitando la regularización y titulación de los inmuebles estatales. Además, promueve la transparencia y eficiencia en la gestión de estos bienes, asegurando que se utilicen de manera óptima para el desarrollo nacional. Este reglamento detalla los procedimientos específicos para la aplicación de la Ley N° 29151. Incluye disposiciones sobre la inscripción de predios en los registros públicos, la actualización de la información catastral, y los mecanismos para la resolución de conflictos de propiedad. También establece los roles y responsabilidades de las diversas entidades públicas involucradas en el saneamiento físico legal de los bienes estatales.

- Ley N° 28294, Ley que crea el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal [COFOPRI].

Esta ley crea el COFOPRI, entidad encargada de la formalización de la propiedad informal y la titulación de predios. Por lo que, tiene la misión de otorgar títulos de propiedad a las personas que poseen terrenos de manera informal, contribuyendo a la seguridad jurídica y al desarrollo socioeconómico. Esta Ley establece los procedimientos para la identificación, evaluación, y titulación de los predios informales, así como las competencias de COFOPRI en la promoción de la formalización de la propiedad.

- Ley N° 31318, que regula el saneamiento físico legal de los bienes inmuebles del sector educación destinados a instituciones educativas públicas, promulgada en el año 2021. Garantiza la regularización física y legal de los inmuebles ocupados por centros educativos del Estado. Esta norma autoriza a la SBN a realizar transferencias de inmuebles entre entidades estatales, con el objetivo de formalizar y titular los predios destinados a la educación. La Ley facilita y acelera el proceso de inscripción de estos terrenos en los Registros Públicos, asegurando así la seguridad jurídica de las instalaciones educativas.

Dado que el presente trabajo de investigación aborda las barreras en el saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas en Perú, la *Guía para el Saneamiento Físico Legal de predios e inmuebles ocupados por Instituciones Educativas Públicas* ofrece un marco metodológico y normativo de aplicación directa, al análisis de dichas barreras. Este documento detalla los procedimientos necesarios para la preparación de documentos esenciales, como planos perimétricos y memorias descriptivas, los cuales resultan fundamentales al examinar la exactitud de los Registros Públicos y la incidencia de los procesos burocráticos.

2.3. Definición de términos básicos

2.3.1. Actores colectivos comunitarios.

Los actores colectivos comunitarios abarcan a personas, grupos u organizaciones dentro de una comunidad, que trabajan juntos para enfrentar problemas, impulsar el bienestar común y lograr metas compartidas. En tal sentido, entre estos actores se encuentran las asociaciones vecinales, las instituciones educativas y las organizaciones sin fines de lucro, entre otros. La interacción entre estos actores es esencial para fortalecer la cohesión social, promover la participación comunitaria y aumentar la resiliencia ante situaciones de estrés colectivo o traumas. La literatura académica ofrece varias

perspectivas sobre la relevancia y el rol de estos actores comunitarios (Vecina y Calvo, 2024).

2.3.2. Derecho de posesión.

El derecho de posesión se refiere al control fáctico sobre un predio, y al reconocimiento de este control por parte de la comunidad a la que pertenece el individuo (Arribas, 2023).

2.3.3. Derecho de propiedad.

Se entiende que la propiedad no solo confiere la capacidad de utilizar, transferir o beneficiarse de un bien, sino que también posee una dimensión social significativa, donde la función social de la propiedad es fundamental. Sin embargo, el concepto es multifacético, abarcando tanto derechos individuales como responsabilidades y obligaciones inherentes a su ejercicio (Otarola, 2024).

2.3.4. Derecho real.

La propiedad constituye el principal derecho real, definido como la potestad jurídica que corresponde al titular de manera inherente. Esta facultad permite ejercer, sin intermediarios y de manera directa, el dominio sobre un bien, facultando al propietario para utilizarlo, gozar de sus beneficios y disponer de él, sujeto a las restricciones y condiciones establecidas por el marco legal vigente (Jiang, 2023).

2.3.5. Formalización.

La formalización, de manera general, se refiere a la creación y ejecución de normativas, procesos y comportamientos definidos y específicos (Inków, 2021).

2.3.6. Gravámenes.

Los gravámenes son restricciones o cargas establecidas sobre una propiedad con el propósito de garantizar el cumplimiento de una obligación, ya sea de carácter financiero o legal. En esencia, un gravamen es un derecho real que afecta a un bien particular, otorgando al titular el derecho a ciertas prerrogativas sobre dicho bien,

en caso de que el deudor no cumpla con sus obligaciones (Jerez, 2024).

2.3.7. Levantamiento topográfico.

Un levantamiento topográfico, también referido como estudio topográfico, es una técnica esencial en geodesia que involucra la medición y representación detallada de las particularidades naturales, así como artificiales de una superficie terrestre. Este procedimiento es vital para múltiples usos, incluyendo la conservación ambiental, la gestión de proyectos de desarrollo de terrenos y las investigaciones geológicas, tal como se ha señalado anteriormente (Rogova, 2020).

2.3.8. Saneamiento.

El saneamiento constituye normas del ordenamiento jurídico peruano. En el contexto de los predios y desde un enfoque relacionado con el ámbito inmobiliario, el saneamiento se define como la acción destinada a garantizar la plena efectividad de los derechos aplicables a las propiedades involucradas. En este ámbito, no se menciona la regularización física de construcciones ni la gestión de los servicios básicos vinculados a los terrenos; sino de la adecuación de estos a las condiciones específicas de un terreno, con el propósito de incrementar significativamente su valor y facilitar su incorporación en las transacciones legales (Rivera, 2023).

2.3.9. Sistema de gestión de bienes inmuebles.

Se trata de un sistema informático diseñado para centralizar y gestionar la información legal, técnica y económica relacionada con los predios estatales y los bienes inmuebles, ya sean de propiedad o con derechos vinculados al MINEDU, que se destinan a la prestación de servicios educativos públicos o que contribuyen al cumplimiento de los objetivos del sector educativo (Rivera, 2023).

2.3.10. Predio estatal.

Espacio delimitado que abarca el suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo la titularidad del Estado o de alguna entidad perteneciente al Sistema

Nacional de Bienes Estatales [SNBE], incluyendo terrenos, áreas costeras, islas y otros bienes de dominio público o privado. También comprende los terrenos estatales con edificaciones realizadas por particulares para usos privados, los cuales no están integrados en el Sistema Nacional de Abastecimiento [SNA]; es decir, se refiere a aquellos que no están gestionados por ninguna entidad estatal, independientemente del título jurídico que ampare su posesión, ni se encuentran asignados al cumplimiento de funciones específicas, como servir de sede institucional, archivo, almacén, depósito, oficina, entre otros, sin importar el uso que efectivamente se les dé (Rivera, 2023).

2.3.11. Zonas de alto riesgo.

Las áreas de alto riesgo se identifican como aquellas ubicaciones geográficas con una alta probabilidad de experimentar fenómenos adversos o desastres naturales, capaces de generar daños significativos (Singkran, 2021).

2.3.12. Zonificación.

La zonificación se refiere al proceso de segmentación de territorios en sectores específicos con atributos definidos, con el propósito de regular su utilización y desarrollo. En el contexto de la planificación urbana y ambiental, este concepto resulta esencial para establecer directrices y restricciones que guíen el desarrollo urbano y áreas protegidas (Muntyanu, 2021).

Capítulo III

Metodología del Estudio

3.1. Enfoque de la investigación

El enfoque cualitativo es el más adecuado para esta investigación, debido a que permite profundizar las percepciones, opiniones y experiencias de los funcionarios y otros actores claves (Canales, 2006; Tracy, 2021). Este enfoque facilita la exploración detallada de contextos específicos y la interacción entre diferentes entidades gubernamentales. Este aspecto es fundamental para analizar de manera integral las restricciones administrativas y normativas que intervienen en el proceso de regularización físico legal de los predios.

3.2. Paradigma de la investigación

El presente estudio se suscribe dentro del paradigma constructivista, dado que se centra en entender las construcciones sociales y las percepciones de los individuos implicados en el proceso de saneamiento físico legal (Flick, 2007). Este paradigma permite explorar cómo diferentes actores actúan en base a las normativas y los procesos administrativos existentes (Álvarez - Gayou, 2009).

3.3. Métodos de investigación

El método principal es el fenomenológico, que permite un análisis exhaustivo y detallado de las barreras regulatorias y administrativas en un contexto específico (Simons, 2011). Este enfoque resulta especialmente valioso para el estudio de fenómenos actuales en su entorno real, particularmente cuando las fronteras entre el fenómeno y su contexto no se encuentran claramente delimitadas (Stake, 2007).

3.4. Sistema de categorías

Tabla 1

Matriz categorial de barreras de saneamiento físico legal

Subcategorías	Indicadores
Barrera legales	<ul style="list-style-type: none">• Ambigüedades en la legislación vigente• Procesos burocráticos extensos
Barreas técnicas	<ul style="list-style-type: none">• Desafíos en el levantamiento topográfico• Inexactitudes en los registros públicos
Barreras sociales y políticas	<ul style="list-style-type: none">• Resistencia comunitaria• Falta de colaboración interinstitucional
Barreras burocráticas	<ul style="list-style-type: none">• Obstáculos durante el proceso administrativo

Fuente: Elaboración propia.

3.5. Selección de los sujetos de estudio

La selección de los sujetos de estudio es crucial para obtener una comprensión multidimensional del fenómeno investigado. Los grupos de sujetos de estudio seleccionados reflejan los distintos actores implicados en el proceso, considerándolos esenciales para captar la complejidad de las interacciones y percepciones relacionadas con las normativas y los procedimientos administrativos (Martínez, 2012). Tal es así que, en la presente investigación se aplicó un muestreo por conveniencia no probabilístico para profundizar en aspectos específicos emergentes (Denzin y Lincoln, 2012). Por consiguiente, los participantes fueron comprendidos por seis especialistas en el tema de saneamiento físico legal de predios educativos, a quienes se eligieron por un criterio teórico (es decir, su conocimiento y su expertise en el tema de estudio, debido a que laboran en el sector Educación a nivel nacional).

Tabla 2***Características de los participantes expertos***

Seudónimo	Especialidad y cargo	Ámbito de saneamiento
	Saneamiento físico legal de predios	
Experto 1	Coordinador de Saneamiento físico legal de Lima Provincias	Huacho
	Saneamiento físico legal de predios	
Experto 2	Coordinador de Saneamiento físico legal de Lima Metropolitana	Lima
	Saneamiento físico legal de predios	
Experto 3	Coordinador de Saneamiento físico legal de Regiones	Ancash
	Saneamiento físico legal de predios	
Experto 4	Coordinador de Registro de bienes inmuebles del MINEDU	Ica
	Saneamiento físico legal de predios	
Experto 5	Especialista Legal en saneamiento físico legal del MINEDU	Puno
	Saneamiento físico legal de predios	
Experto 6	Coordinador de Gestión de bienes inmuebles del MINEDU	Cajamarca

Fuente: Elaboración propia.

3.6. Técnicas de producción de información

En la investigación cualitativa, la elección y aplicación de técnicas de producción de información son cruciales para la profundidad y calidad del análisis (Díaz-Bazo, 2019). Para el estudio, se propuso emplear entrevistas semiestructuradas; dado que, de acuerdo con Denzin y Lincoln (2013), sus hallazgos permiten enriquecer la comprensión de la realidad.

En este contexto, las entrevistas semiestructuradas brindan la flexibilidad requerida para ajustar las preguntas de acuerdo con las respuestas proporcionadas por el entrevistado, permitiendo explorar en profundidad temas complejos y sensibles; cuyas preguntas abiertas permitieron explorar las percepciones y experiencias de los sujetos respecto a las barreras administrativas y regulatorias.

3.7. Procedimiento

Para desarrollar el trabajo de campo, se siguieron los siguientes pasos:

- a) Coordinación: Se agendaron entrevistas con expertos, asegurando la disponibilidad de cada uno.

- b) Consentimiento informado: Antes de iniciar el trabajo de campo, se informó a los participantes sobre los objetivos del estudio, permitiéndoles decidir libremente su participación.
- c) Implementación: Las entrevistas se realizaron en un ambiente controlado, garantizando la confidencialidad y el confort del entrevistado, para promover una comunicación abierta y honesta.
- d) Proceso de grabación: Se grabaron todas las entrevistas, respetando los principios de confidencialidad y seguridad de los datos.
- e) Proceso de Grabación: Cada una de las entrevistas fueron transcritas para que puedan ser analizadas en el software Atlas.ti.

3.8. Rigor científico

El rigor científico es fundamental para asegurar la validez y fiabilidad de los resultados, tal es así que, en este estudio, se mantendrá mediante el uso de criterios específicos de credibilidad y la aplicación de técnicas de triangulación.

Entre los criterios de credibilidad, se destaca la triangulación de participantes, el mismo que actúa como un análisis cruzado que compara y contrasta diferentes tipos de perspectivas de recolección de datos sobre el mismo fenómeno (Okuda y Gómez, 2005). De acuerdo con Arias y Giraldo (2011), la triangulación es fundamental para corroborar los hallazgos a través de múltiples perspectivas. En este estudio, la triangulación se logró al entrevistar una variedad de expertos, como funcionarios gubernamentales, abogados y técnicos especializados en derecho inmobiliario, administradores de instituciones educativas y profesionales de la planificación urbana. La diversidad de opiniones y experiencias contribuye a una comprensión más robusta y validada de las barreras identificadas.

Por otro lado, se destaca la validación de los participantes, el mismo que consiste en que, después de realizar las entrevistas, los investigadores deben compartir sus interpretaciones y hallazgos preliminares con los mismos expertos entrevistados (Alzás et al., 2016). Esto permite a los participantes revisar y confirmar la exactitud de las interpretaciones,

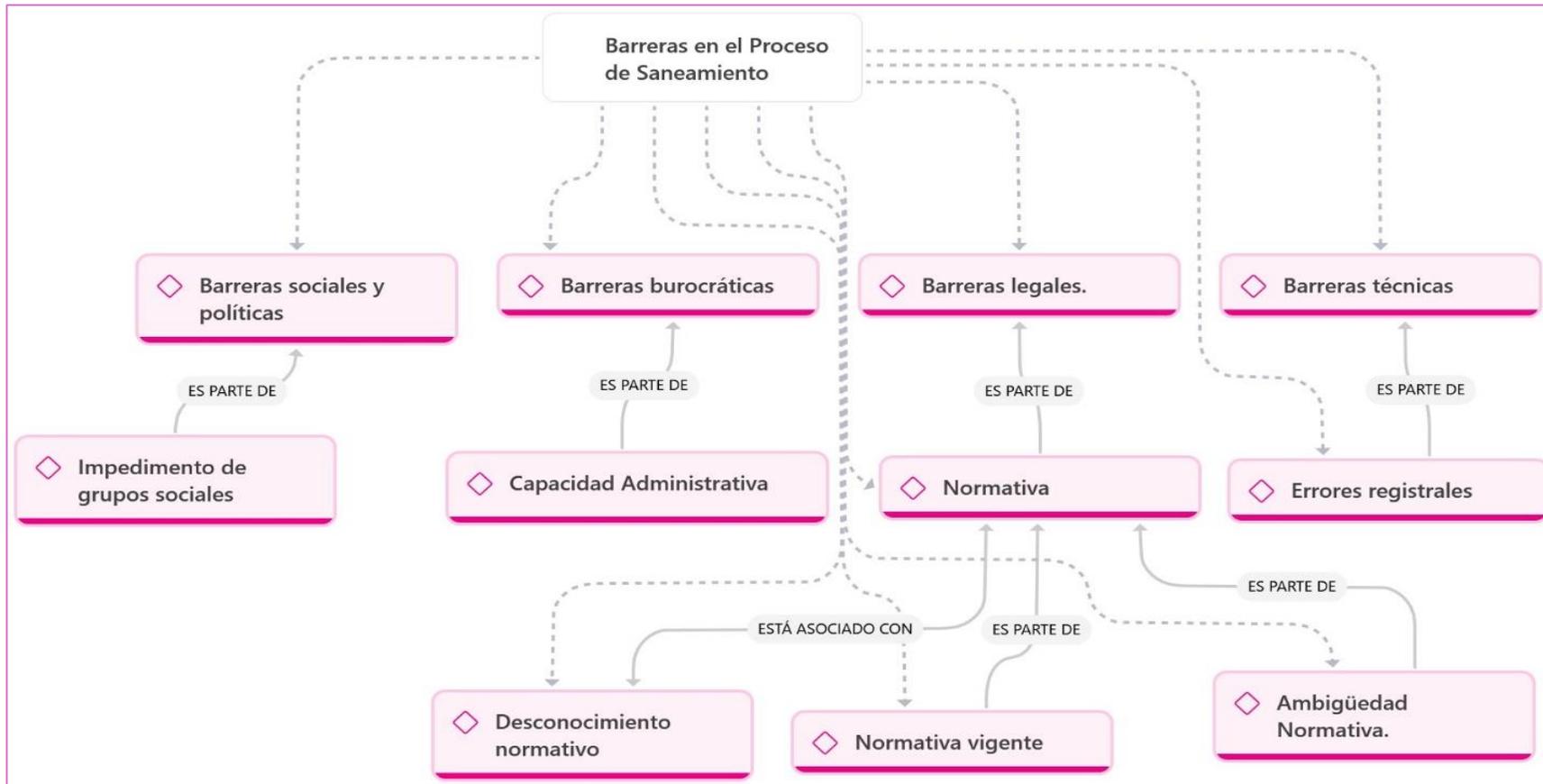
asegurando que las conclusiones reflejen fielmente sus perspectivas y experiencias.

3.9. Técnicas de análisis de datos

Primero, se procedió a incorporar las transcripciones de las entrevistas efectuadas a los especialistas en saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas. Asimismo, se procedió a segmentar el texto en citas relevantes y a desarrollar un esquema de codificación, basado en las barreras regulatorias y administrativas mencionadas por los participantes. Luego, se asignaron códigos a las citas pertinentes, utilizando un enfoque inductivo para permitir la aparición de nuevos temas. Posteriormente, se agruparon los códigos en categorías temáticas más amplias y se analizaron las concurrencias para identificar patrones y relaciones entre los temas. Finalmente, se generaron reportes detallados que incluyeron citas textuales ilustrativas y se sintetizaron los hallazgos en el informe final, proporcionando una comprensión profunda de las barreras identificadas.

Figura 2

Categoría: Barreras en el saneamiento físico legal



Fuente: Elaboración propia.

En la categoría de «barreras» en el saneamiento físico legal de predios destinados a las instituciones educativas, la interpretación y análisis de las entrevistas fueron dirigidas a especialistas, que evidenciaron a través de sus experiencias y conocimientos, que, en los últimos años, se ha presentado múltiples cambios, señalando lo siguiente: La existencia de obstáculos que dificultan el proceso de regularización físico legal de predios en instituciones educativas también ha sido identificada en la normativa actual, la cual presenta ciertas ambigüedades; así como el desconocimiento normativo que se encuentra asociado y son parte de las barreras legales, los cuales son las más propensas y predominantes para la limitación del proceso de saneamiento. Seguidamente del problema que impide a los grupos sociales, como parte de las barreras sociales y políticas, el problema de capacidad administrativa como parte de la barrera burocrática y, por último, la presencia de errores en los asientos registrales e inexactitud en la base gráfica registral como parte de las barreras técnicas.

Estas afirmaciones se observan en las siguientes entrevistas:

“Efectivamente, se han identificado diversas dificultades en el proceso de regularización físico legal de predios asignados a instituciones educativas en el Perú. Estas barreras surgen principalmente de la complejidad y fragmentación de la normativa vigente”.

“Existen diversas barreras en el proceso de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas en Perú. Estas barreras son, en su mayoría, resultado de un entramado normativo complejo y fragmentado, que obstaculiza la gestión y la regularización de los predios”.

“Existen varias barreras en el trámite de saneamiento físico legal de predios educativos, como el desconocimiento de la normativa”.

A nivel general del saneamiento físico legal, los hallazgos concuerdan con Huayama (2022), quien destaca las dificultades en los procesos de saneamiento físico legal de terrenos y construcciones, tales como el desconocimiento de los procedimientos administrativos y la presentación de documentación acreditativa de los derechos de propiedad como barreras

burocráticas. Asimismo, Osorio (2022) menciona que los obstáculos durante el proceso administrativo incluyen diversas limitaciones, exigencias o prohibiciones impuestas por las instituciones o entidades públicas. Estas barreras se orientan a restringir y condicionar el actuar de los funcionarios en la tramitación de procesos administrativos, ajustándose a los principios y normas destinadas a avalar la reducción de trámites burocráticos.

Es crucial señalar que estas barreras tienen un impacto significativo en el proceso de saneamiento físico legal, especialmente en la gestión de las instituciones educativas. Entre los efectos más notables se encuentran los retrasos en la atención oportuna de los servicios públicos, la falta de coincidencia en la delimitación de terrenos, la obstrucción en la construcción de edificaciones, la limitación del control por parte de las entidades correspondientes, y la pérdida de oportunidades en términos de inversión. En consonancia con lo anterior, Guimaray y Romero (2017) identifican cuatro áreas de impacto: el bienestar general de las personas y la sociedad, el bienestar ambiental en equilibrio con el entorno, el bienestar psicosocial y los bienes sociopolíticos relacionados con la seguridad personal, la seguridad jurídica y la participación social.

Objetivo específico 1: Analizar si las barreras legales impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas del Perú al 2022.

Figura 3

Nube de palabras: Barreras legales



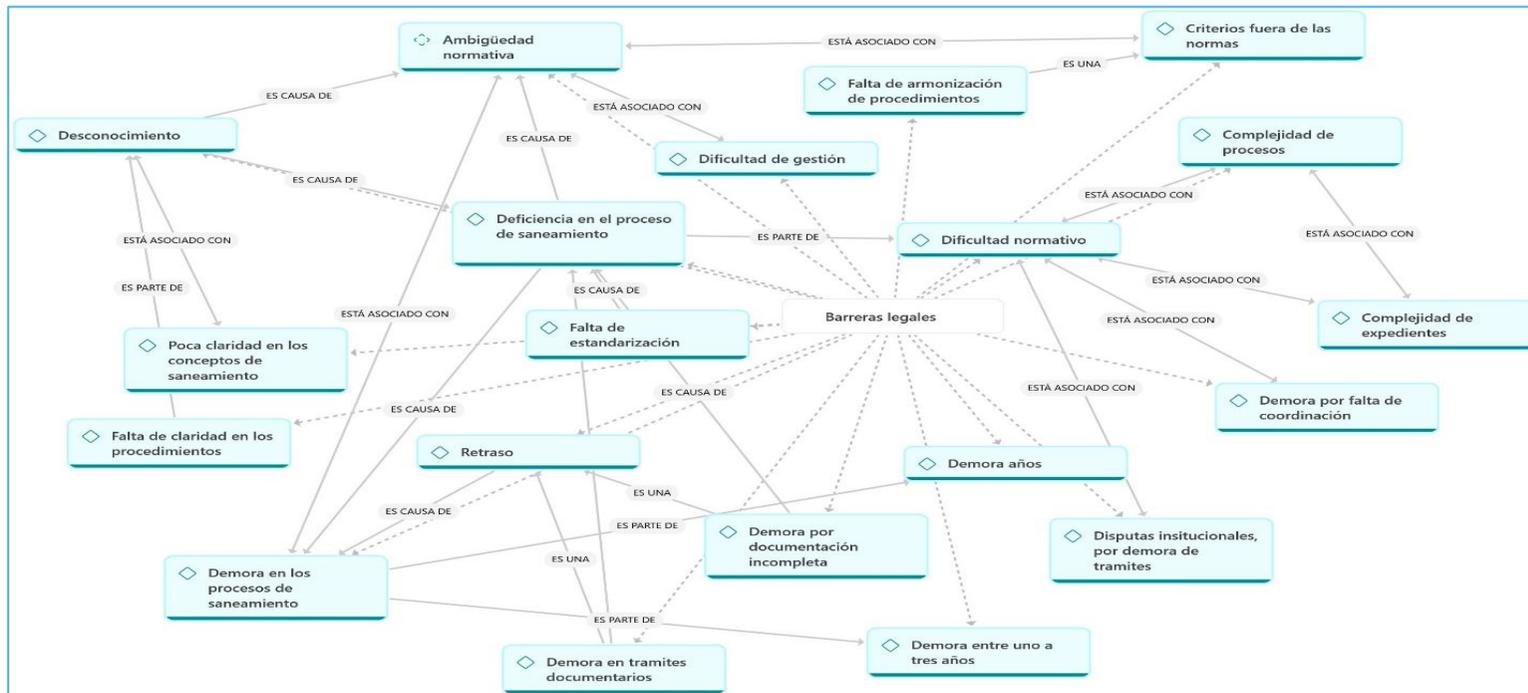
Fuente: Elaboración propia.

Nota. Se muestra la nube de palabras las cuales permitirán identificar las palabras con mayor predominación para identificar las barreras legales.

Para el análisis de las barreras legales, se identificó que la palabra “saneamiento” presenta mayor preponderancia respecto a la frecuencia de uso. Posteriormente, las palabras: “predios”, “legal”, “proceso”, “público” y “procedimientos”, se han apreciado con mayor frecuencia e impacto, por los expertos que coinciden son relevantes al momento de las entrevistas, con respecto al tema.

Figura 4

Subcategoría 1: Barreras legales



Fuente: Elaboración propia.

Nota: Se muestra los diferentes aspectos legales mencionados por los expertos para identificar las barreras legales.

En la subcategoría se realizó el análisis de las barreras legales en los procedimientos de saneamiento físico legal. El análisis de los resultados mostró distintos aspectos legales como: la falta de claridad en los procedimientos y conceptos, los cuales son parte del desconocimiento, por ende, causas de la ambigüedad normativa. Asimismo, la presencia de la demora por documentación incompleta y demora en los tramites, ha generado retrasos, los cuales causaron demoras en los procesos de saneamiento, y con ello deficiencias en el proceso. Además, la complejidad en los procesos, la complejidad de expedientes y la demora por la falta de coordinación, están asociados a la dificultad normativa. Los criterios fuera de las normas es una falta de armonización. Por último, la falta de estandarización es resultado de la deficiencia en los procesos de saneamiento.

Estas afirmaciones, se evidencian en las siguientes entrevistas:

“En mi experiencia, algunas ambigüedades son significativas en la legislación vigente que afectan los procesos de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas, que incluyen las definiciones imprecisas, los roles y responsabilidades difusas”.

“...las ambigüedades en la legislación vigente son frecuentes y problemáticas. Por ejemplo, términos como saneamiento físico legal y predios estatales, no siempre están claramente definidos, lo que permite interpretaciones diversas y contradictorias entre las distintas autoridades involucradas”.

“Lamentablemente, los trámites de saneamiento de predios educativos suelen demorar varios años, provocando retrasos en el proceso”.

“Algunas de las principales ambigüedades en la legislación son la falta de definición precisa de conceptos clave como saneamiento físico legal, predio educativo, posesión, etc. Da lugar a interpretaciones divergentes”.

“Uno de los principales motivos es la complejidad normativa que regula estos procesos”.

“Los principales motivos son la falta de armonización normativa y los procedimientos administrativos completos”.

En relación con las barreras legales, Alavez (2019) encontró que gran parte de la población accede a las tierras de manera informal, sin cumplir con las normativas legales requeridas. Esta informalidad se ha normalizado, constituyendo un obstáculo significativo en los procesos legales de adquisición de predios. De manera similar, Bachiller (2018) identificó la informalidad como un impedimento principal para la legalización de terrenos, señalando que su persistencia ha complicado los procesos de regularización y los derechos sobre la tierra, lo cual requiere una intervención estatal. Rodríguez (2020) también destacó que la informalidad, junto con otros factores limitantes, tiene efectos negativos en la sociedad, impactando las bases económicas, sociales y legales.

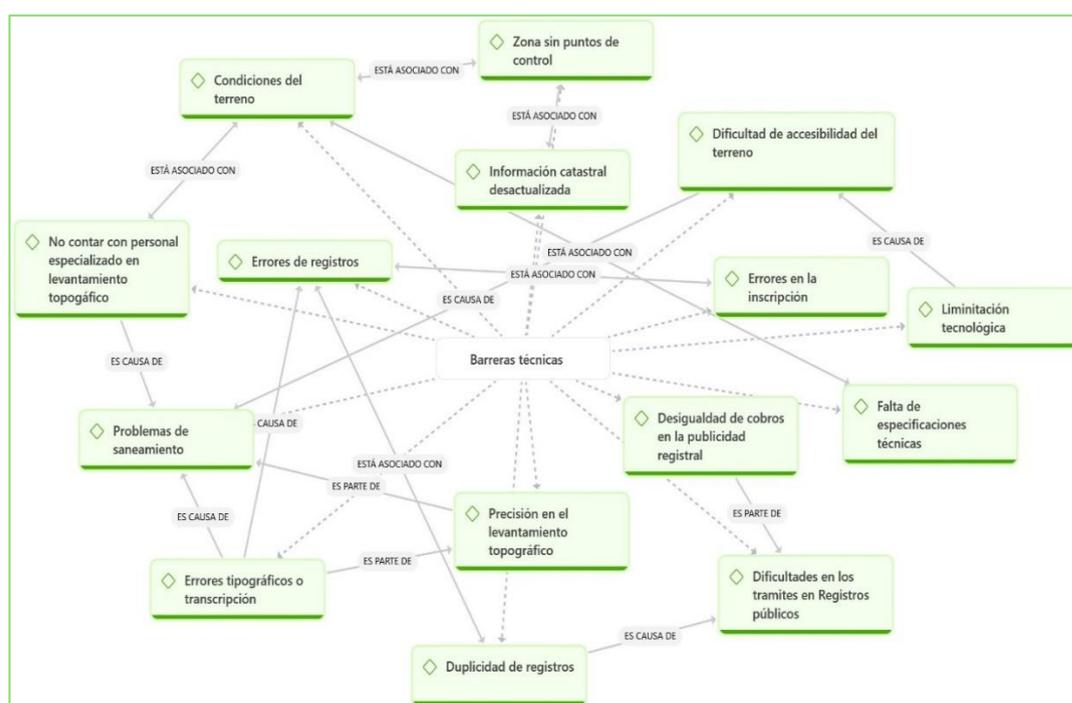
En cuanto a las ambigüedades normativas, se identificaron limitaciones evidentes y contradicciones en las leyes existentes, reflejadas como elementos jurisprudenciales. Esto subraya la necesidad de una unificación y armonización de las normativas legales específicas para mejorar la eficiencia y productividad normativa, especialmente en relación con los requisitos, linderos, cálculos perimétricos y los efectos de los registros de saneamiento (Gonzales, 2021).

Además, se agrega, a nivel local, que los procesos burocráticos extensos en las municipalidades provinciales han generado una gran dificultad e incomodidad, siendo una limitación constante. Esto se debe, en gran medida, a los retrasos en el trámite de documentos dentro de la entidad y a la ausencia de capacitación de colaboradores responsable de las gestiones (Huayama, 2022).

En el análisis de las barreras técnicas, se encontró que la palabra "predios" es la más utilizada, destacando con frecuencia su uso. A continuación, las palabras "errores", "inscripción", "información" y "registros", también mostraron una alta frecuencia e impacto, según los expertos entrevistados. Estas palabras son fundamentales para la formulación de la red semántica del estudio.

Figura 6

Subcategoría 2: Barreras técnicas



Fuente: Elaboración propia.

Nota: Se muestra los diferentes aspectos técnicos mencionados por los expertos para identificar las barreras técnicas.

En esta subcategoría, se identificaron diversas limitantes en las barreras técnicas, según los especialistas entrevistados. Se señaló que la limitación tecnológica provoca dificultades de acceso en las áreas rurales. La precisión del levantamiento topográfico se ve afectada por errores de transcripción y tipográficos, los cuales están asociados con problemas en el saneamiento. Además, la duplicidad registral contribuye a errores en el registro, generando confusión y conflictos de propiedad. La falta de personal especializado, la información catastral desactualizada y la carencia de especificaciones

técnicas adecuadas, también se asociaron a las condiciones del terreno. Por último, las desigualdades en los costos de publicidad registral complican los trámites en los Registros Públicos.

Estas observaciones se reflejan en las siguientes declaraciones de los entrevistados:

"Sí, también existen barreras técnicas importantes, como las deficiencias en los levantamientos topográficos y la georreferenciación de los predios educativos, especialmente en áreas rurales y de difícil acceso. La falta de planos y documentación técnica actualizada y confiable sobre los predios, lo que obliga a realizar nuevos estudios, y las dificultades para deslindar y sanear predios con superposiciones, traslapes o límites imprecisos con otros predios colindantes".

"... la duplicidad registral, donde más de un registro existe para el mismo predio, genera confusión y conflictos de propiedad que deben ser resueltos antes de proceder con el saneamiento".

"Las condiciones físicas del terreno, como terrenos irregulares o zonas de riesgo, pueden presentar dificultades de accesibilidad para la obtención de datos precisos".

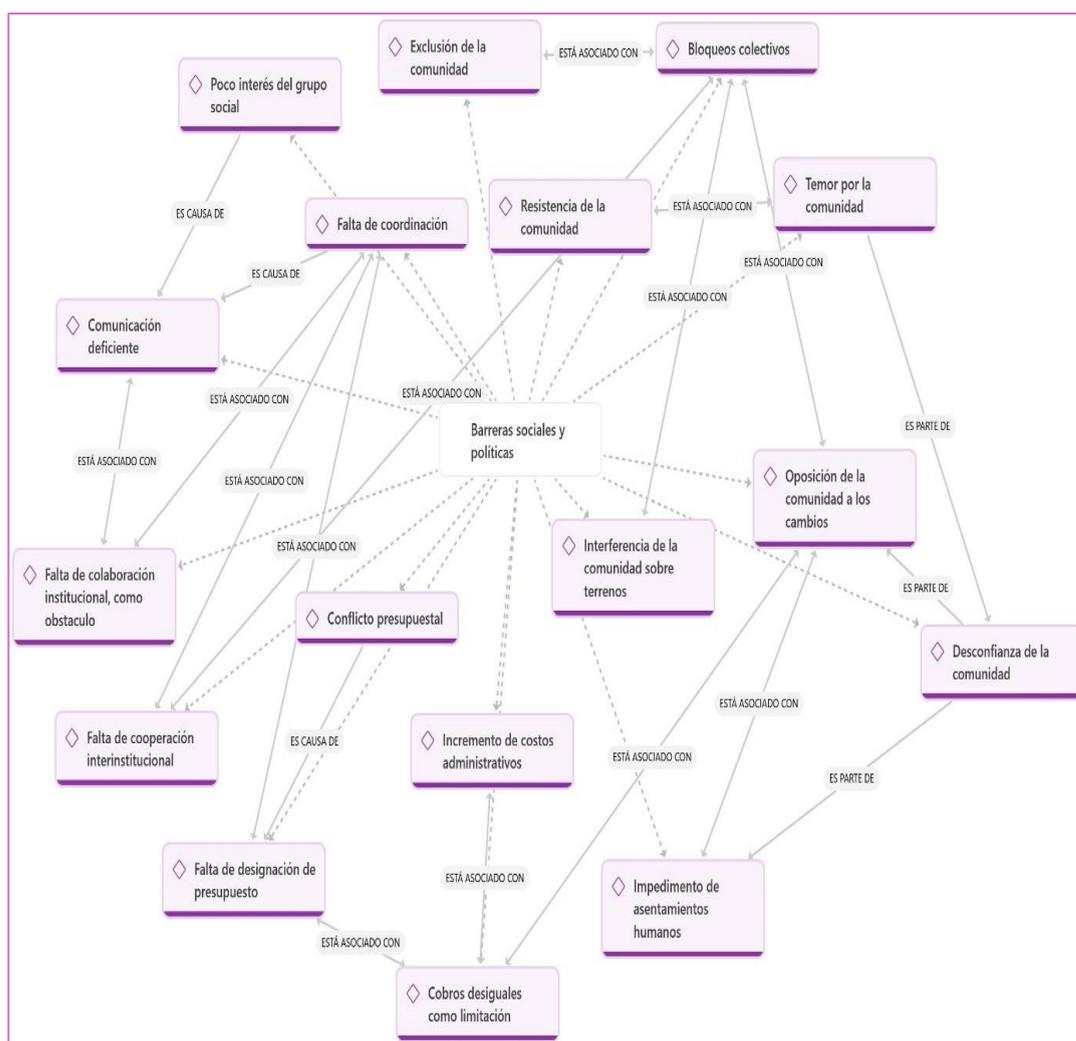
"Las limitaciones tecnológicas: La ausencia de acceso a tecnología avanzada para la medición y el levantamiento topográfico retrasa los procesos. Deficiencia en la capacitación del personal: El personal técnico representante de los procesos de saneamiento, a menudo, carece de la capacitación adecuada para manejar las herramientas y procedimientos modernos".

Por su parte, Colonia (2023) identificó en su análisis de las barreras técnicas que los obstáculos incluyen información desactualizada, desinterés en la formalización, conflictos de terreno, falta de recursos logísticos y uso limitado de tecnología, resaltando que estas barreras dificultan los procesos de titulación y registro de predios.

En el análisis de las barreras sociales y políticas, se identificó que la palabra "no" tiene un predominio significativo en cuanto a frecuencia de uso. A continuación, las palabras "proceso", "resistencia", "coordinación", "educación" y "comunidad", también mostraron una alta frecuencia y un impacto considerable, según los expertos entrevistados. Estas palabras clave permiten una interpretación más profunda y contextualizada del panorama general en relación con el tema estudiado.

Figura 8

Subcategoría 3: Barreras sociales y políticas



Fuente: Elaboración propia.

Nota: Se muestra los diferentes aspectos sociales y políticas mencionados por los expertos para identificar las barreras sociales y políticas.

En esta subcategoría de barreras sociales y políticas, el análisis de los especialistas reveló varias problemáticas significativas. En primer lugar, la falta de colaboración interinstitucional e intrainstitucional se asocia a una deficiente coordinación, lo cual provoca una comunicación ineficaz y a su vez, desinterés por parte del grupo social involucrado. Además, la falta de asignación presupuestaria, vinculada a cobros desiguales y al aumento de costos administrativos, ha generado conflictos financieros. Asimismo, la oposición de la comunidad a los cambios propuestos se debe a la desconfianza y el temor, los cuales están relacionados con bloqueos colectivos y la exclusión de la comunidad en el proceso de saneamiento físico legal. Cabe destacar que la asignación presupuestaria surge como una categoría inductiva dentro de las limitaciones del proceso de saneamiento.

Estas observaciones se reflejan en las siguientes declaraciones de los entrevistados:

"Sí, también existen barreras sociales relevantes, como la resistencia de los ocupantes informales (comerciantes, vecinos, etc.) que deben desocupar los predios educativos que han invadido. La oposición de algunos sectores de la comunidad a la ejecución de proyectos de infraestructura educativa se debe por los intereses particulares, la desconfianza y la falta de apoyo de padres de familia y autoridades locales, para el proceso de saneamiento por temor a perder el local educativo".

"Las barreras sociales también tienen un rol esencial en el saneamiento de predios destinados a instituciones educativas. Entre los motivos se encuentran: la resistencia de las comunidades locales, la falta de datos y sensibilización sobre la relevancia del saneamiento, y los conflictos de intereses entre los actores involucrados. En muchos casos, las comunidades locales pueden oponerse al saneamiento por miedo a perder sus tierras o a cambios en la estructura comunitaria".

"La desconfianza hacia las autoridades y la percepción de que el proceso de saneamiento no traerá beneficios tangibles a la comunidad pueden generar resistencia y retrasos. Los conflictos sociales, como disputas por la propiedad de la tierra, también pueden complicar y prolongar el proceso".

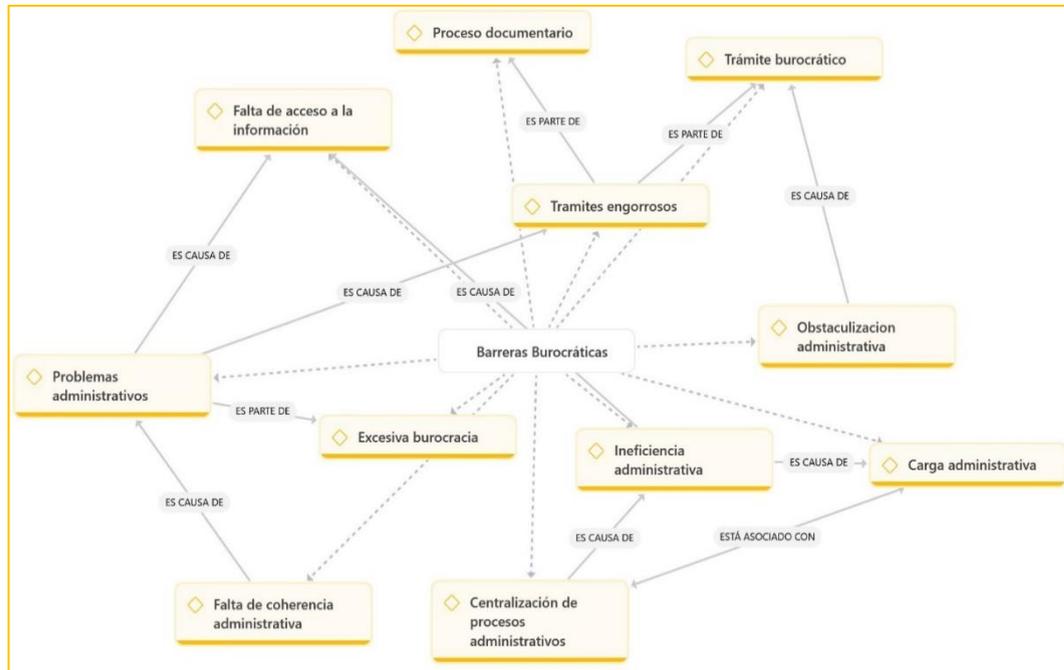
Además, la falta de colaboración interinstitucional se presenta como una barrera significativa. La carencia de coordinación entre los distintos entes gubernamentales involucrados en el proceso genera duplicidad de esfuerzos y demoras innecesarias. Este problema se manifiesta de diversas maneras, y tiene implicaciones profundas en la eficiencia y efectividad del proceso de regularización de predios. Ante ello, Rojas (2023) identificó en su estudio dos factores principales que dificulten el saneamiento de predios: la ineficiencia de las políticas públicas y la ausencia del Estado. Además, subrayó la relevancia de la formalización de predios, destacando que factores como el contexto institucional, la informalidad, los costos, las transacciones y la migración poblacional son determinantes en este proceso.

De manera complementaria, Varley (2019) encontró que la formalización de la propiedad puede satisfacer las aspiraciones de los pobres urbanos y disminuir la resistencia colectiva, sin necesariamente fomentar el desplazamiento o la gentrificación. El marco teórico sugiere que la resistencia se entiende como la capacidad de los actores colectivos comunitarios para oponerse al poder en cualquiera de sus manifestaciones, siendo esencial comprender sus dinámicas y alcances (Nieto, 2018).

Finalmente, De Tomas y Farfan (2020) reforzaron la idea, que la colaboración interinstitucional o la falta de ella, es un factor clave en los procesos de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas. Las Oficinas de Infraestructura de las Direcciones Regionales de Educación [DRES] y el MINEDU son señaladas como responsables por la falta de saneamiento, lo cual dificulta el financiamiento para la construcción, mantenimiento y remodelación, reflejando desigualdades entre los estratos sociales y las poblaciones vulnerables.

Figura 10

Subcategoría 4: Barreras Burocráticas



Fuente: Elaboración propia.

Nota: Se muestra los diferentes aspectos burocráticos mencionados por los expertos para identificar las barreras burocráticas.

En esta subcategoría sobre barreras burocráticas, los especialistas señalaron que la centralización de procesos administrativos genera ineficiencia en la gestión administrativa. Además, la ausencia de acceso a datos y la inconsistencia en los procedimientos causan problemas operativos significativos. La burocracia excesiva, caracterizada por trámites engorrosos y repetitivos, contribuye a estos desafíos, prolongando los procesos administrativos y generando retrasos innecesarios.

Estas observaciones se reflejan en las siguientes declaraciones de los entrevistados:

"...Sí, las barreras burocráticas son una realidad en estos trámites. El exceso de trámites administrativos y la necesidad de cumplir con numerosos y complicados procedimientos son barreras significativas".

"...Sí, las barreras burocráticas son comunes y afectan significativamente el proceso de saneamiento. Entre los problemas identificados se encuentran la

excesiva cantidad de documentación requerida, la redundancia de procedimientos y la falta de claridad en los pasos a seguir. Además, la lentitud en las respuestas por parte de las entidades involucradas y la necesidad de múltiples aprobaciones pueden prolongar considerablemente el proceso".

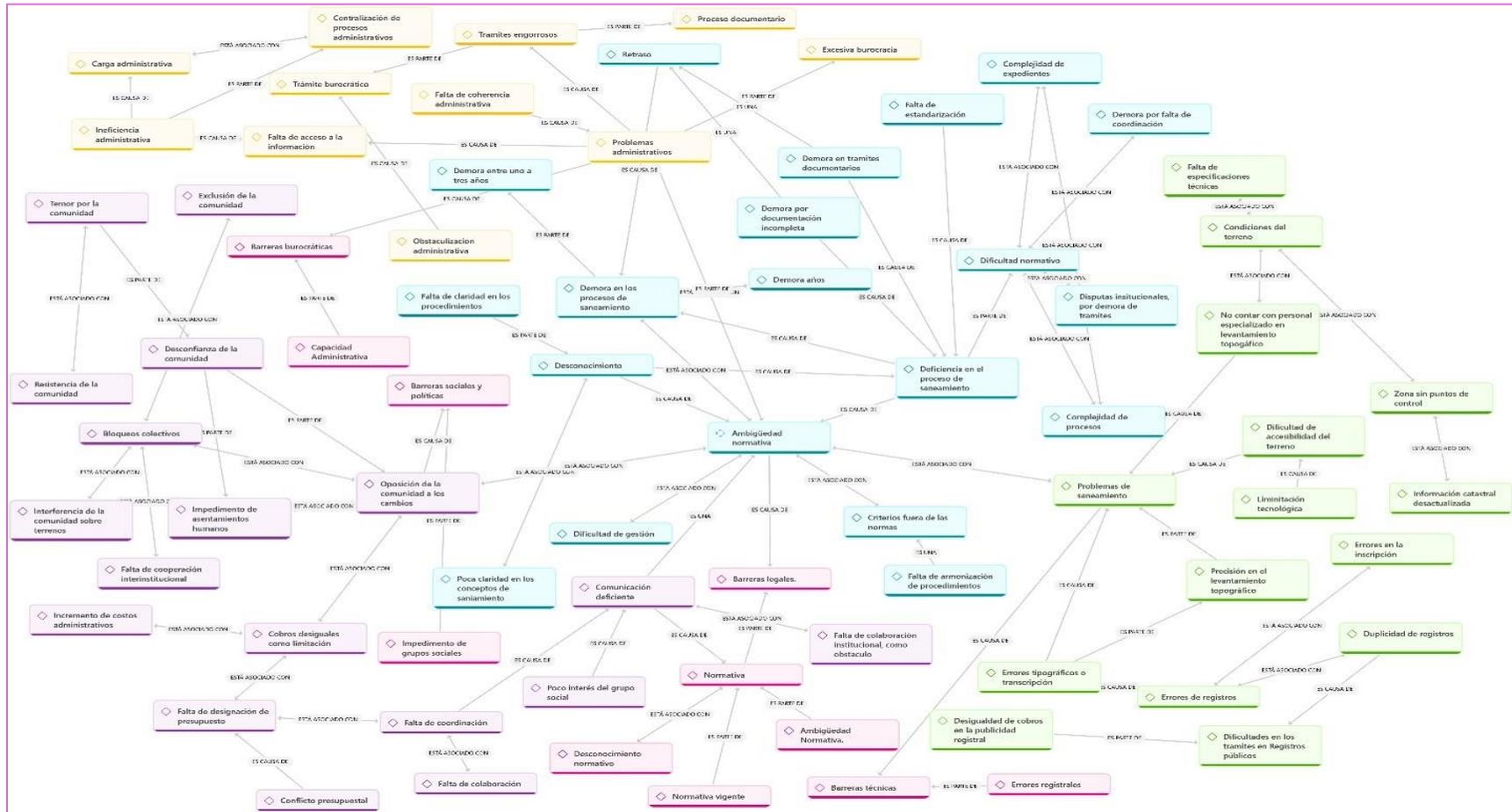
"...los obstáculos administrativos surgen cuando una entidad se demora más allá del plazo estipulado para responder a una solicitud, o cuando una entidad pública tarda en proporcionar la información requerida por otra entidad pública".

En cuanto a las barreras burocráticas en la formalización de tierras, se identificaron dificultades relacionadas con los costos, la focalización, los efectos distributivos y el alcance de los programas de formalización, que son fundamentales, pero enfrentan múltiples obstáculos administrativos (Acero y Parada, 2019). Por su parte, Hernández (2020) encontró que la regulación y la ausencia de conocimiento sobre los procesos, penalidades y requerimientos impiden que un mayor número de ciudadanos complete los trámites necesarios. Además, las estrategias estatales insuficientes y factores fuera de la normativa vigente afectan negativamente la normalización del saneamiento físico legal.

Estos resultados coinciden con las conclusiones de Osorio (2022), quien destacó que los obstáculos durante el proceso administrativo incluyen diversas limitaciones, exigencias o prohibiciones impuestas por las instituciones públicas. Estas restricciones buscan regular y condicionar el accionar de los funcionarios en la tramitación de procesos administrativos, bajo principios y normas destinadas a reducir la carga administrativa.

Figura 11

Triangulación de datos



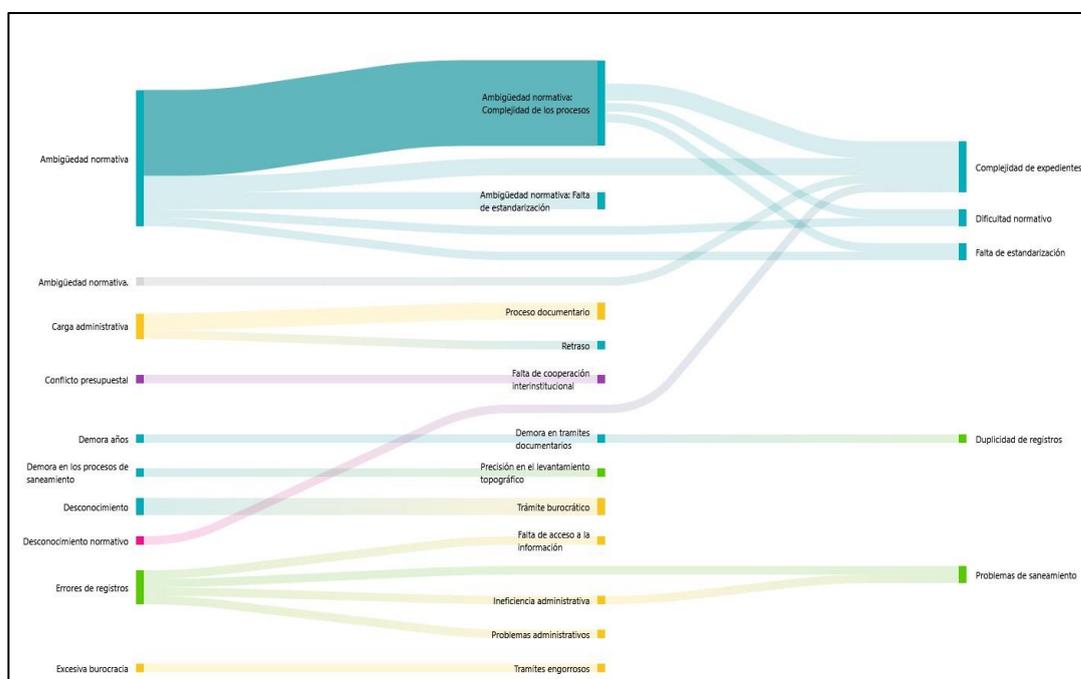
Fuente: Elaboración propia.

Nota. Se muestra en conjunto todos los aspectos que se tomó en cuenta por los expertos para identificar las barreras legales, técnicas, sociales y políticas, y burocráticas.

La triangulación de datos basada en entrevistas se llevó a cabo de manera virtual, capturando las experiencias y conocimientos de los especialistas sobre las barreras en el saneamiento físico legal de predios en instituciones educativas. Se identificaron limitaciones significativas en el proceso de saneamiento, tales como la ambigüedad de normas y procedimientos, la resistencia de la comunidad, la demora y deficiencia en los trámites, la falta de capacitación de especialistas y la información desactualizada. Los especialistas señalaron que estas limitaciones persisten, dificultando la continuidad de los procedimientos de saneamiento físico legal, con las barreras sociales y legales siendo las más recurrentes.

Figura 12

Diagrama Sankey



Fuente: Elaboración propia.

Nota: Se muestra el diagrama de Sankey donde se puede evidenciar que las barreras legales cuentan con mayor predominancia en el proceso de saneamiento físico legal.

El análisis de coocurrencia, ilustrado mediante un diagrama Sankey, evidenció la complejidad y la densidad del fenómeno estudiado. Se determinó que las barreras legales tienen una predominancia considerable en las limitaciones de los procesos de saneamiento físico legal, subrayando la necesidad de intensificar los esfuerzos en este ámbito. Asimismo, se

observó que las barreras sociales, detalladas extensamente por los especialistas, presentan diversas limitaciones que afectan estos procesos. Los resultados también destacan los problemas administrativos que surgen durante el desarrollo de los procedimientos, así como las dificultades burocráticas y técnicas que actúan como restricciones adicionales.

Conclusiones

1. En relación con el objetivo general, orientado a analizar las principales barreras regulatorias y administrativas que impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas del Perú al 2022, se encontró que, desde la perspectiva de los participantes, las barreras en los procesos de saneamiento físico legal presentan múltiples limitaciones a nivel legal, técnico, social y político, y burocrático. Según las entrevistas realizada a los expertos, prevalece en el tiempo las barreras legales relacionadas con la dispersión normativa; las barreras técnicas generadas por las inexactitudes registrales; las barreras sociales y políticas derivadas de la resistencia de la comunidad al saneamiento de los predios de los centros educativos, así como la ausencia de cooperación interinstitucional. Finalmente, las barreras burocráticas, en el lugar de estudio, representan obstáculos administrativos que dificultan a las entidades la realización de los procesos de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas.
2. En referencia al objetivo específico 1, vinculado a establecer si las barreras legales impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios Ji educativas, se encontró que las barreras legales presentan múltiples limitaciones, entre ellas, ambigüedades en la legislación en base a las normas y tiempo de demora en los trámites. Según los especialistas, esto genera atrasos y procedimientos inviables en la práctica, lo que en muchos casos impide el proceso de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas del Perú al 2022.
3. Al respecto del objetivo específico 2, relacionado con analizar si las barreras técnicas impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas, se encontró que las barreras técnicas presentan múltiples obstáculos,

como desafíos en el levantamiento topográfico; así como, errores e inexactitudes en los Registros Públicos. Estos problemas generan, a su vez, dificultades legales que paralizan el proceso de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas en el contexto estudiado.

4. En consonancia con el objetivo específico 3, dirigido a establecer si las barreras sociales y políticas impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas, se determinó que las barreras sociales y políticas en los procesos de saneamiento físico legal presentan múltiples limitaciones a nivel de resistencias comunitarias, ausencia de políticas efectivas, y falta de colaboración interinstitucional, lo cual obstaculiza los procesos de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas en el contexto del estudio. Además, es importante también destacar que, dentro de las barreras sociales y políticas surgió la barrera de asignación de presupuestos como una categoría inductiva luego del análisis de la información.
5. En mención al objetivo específico 4, orientado a analizar si las barreras burocráticas impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas, se encontró que las barreras burocráticas presentan distintos obstáculos administrativos, cargados de documentación excesiva con tiempos prolongados que demoran para la obtención de respuestas, lo que dificulta el proceso de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas en el contexto en que se realizó el estudio.

Recomendaciones

1. Se recomienda al Sector Educación intervenga, evalúe y revise las diferentes barreras analizadas en materia de saneamiento físico legal de instituciones educativas del Perú al 2022, como son: las barreras legales, técnicas, sociales y políticas, y burocráticas; a fin de generar cambios de mejora, bajo las normativas vigentes en el proceso de saneamiento físico legal de las Instituciones Educativas en el Perú; asimismo, resurja la cooperación interinstitucional entre las entidades involucradas, así como la coordinación intrainstitucional en el proceso de saneamiento físico legal.
2. Se recomienda que el Sector Educación a través de sus gestores en saneamiento físico legal de predios educativos promueva la modificación y reforma de sus marcos normativos a fin de eliminar las ambigüedades legales identificadas con normativas de otras entidades del Estado. Esto incluye definir con precisión conceptos clave como “predios educativos” y “saneamiento físico legal” y establecer plazos obligatorios para cada etapa del proceso, garantizando procedimientos uniformes que aceleran la regularización de predios destinados a instituciones educativas.
3. Se recomienda al Sector Educación a través de sus gestores en saneamiento físico legal de predios educativos, impulse a través de convenios con la SUNARP, implementar un sistema digital centralizado que permita la actualización y consulta en tiempo real de los registros catastrales y legales de los predios educativos. Asimismo, equipar las oficinas regionales del Sector Educación con tecnología avanzada para levantamientos topográficos y georreferenciación, garantizando la capacitación técnica al personal encargado en zonas rurales y de difícil acceso que permita un óptimo saneamiento físico legal de los predios educativos.
4. Se recomienda al MINEDU, diseñar un programa nacional de sensibilización comunitaria que integre a las comunidades locales en

los procesos de saneamiento físico legal. Este programa debe incluir talleres participativos, campañas informativas y reuniones vecinales para explicar los beneficios del saneamiento físico legal, reducir la resistencia social y fortalecer la confianza en las instituciones. Estas actividades deben enfocarse en generar colaboración activa y facilitar el cumplimiento de los objetivos del proceso.

5. Se recomienda al Sector Educación que a través de los funcionarios responsables de realizar el saneamiento físico legal de los predios destinados a instituciones educativas del Perú, desarrollen una planificación más adecuada de sus procesos documentarios, evitando demoras, trámites engorrosos, incomodidades y manejo de información adecuada, a fin de agilizar los procesos en menos tiempo, para ejecutar las tareas de saneamiento físico legal de forma adecuada.

Referencias

- Acero, C., y Parada, M. (2019). ¿De eso tan bueno no dan tanto? La experiencia colombiana en formalización de tierras a la luz de la evidencia internacional. *Análisis Político*, 32(95), 82–103. <https://doi.org/10.15446/apol.v32n95.80831>
- Alavez, M. (2019). *Normalización de las irregularidades: Prácticas en la creación de dos asentamientos humanos en Cancún* [Tesis de Doctorado, Centro de Investigaciones y estudios superiores en antropología social]. <https://ciesas.repositorioinstitucional.mx/jspui/handle/1015/948>
- Álvarez - Gayou, J. (2009). *Cómo hacer investigación cualitativa: Fundamentos y métodos*, (Primera edición). Ediciones Paidós S.A. https://rincondelpaco.com.mx/rincon/Inicio/Seminario/Documentos/Libros/Como_hacer_investigacion_cualitativa.pdf
- Alzás, T., Casa, L. Luengo, R., Torres, J. y Catarreira, S. (2016). Revisión metodológica de la triangulación como estrategia de investigación. *Investigación Cualitativa en Ciencias Sociales*, 3, 639–648. [link](#)
- Arias V. y Giraldo, C. (2011). El rigor científico en la investigación cualitativa. *Investigación y Educación en Enfermería*, 29(3), 500–514. <https://www.redalyc.org/pdf/1052/105222406020.pdf>
- Arribas, G. (2023). Redimensionando la propiedad en el Perú. *THEMIS Revista de Derecho*, (83), 49–61. <https://doi.org/10.18800/themis.202301.003>
- Bachiller, S. (2018). Legalidades alternativas y tomas de tierras en una ciudad de la Patagonia Argentina. *Estudios Atacameños*, (60), 0–0. <https://doi.org/10.4067/s0718-10432018005001604>
- Bravo, L. y Sánchez, K. (2023). Gestión municipal y saneamiento físico legal de la propiedad en un distrito de Perú. *Revista de Climatología*, (23), 2118–2144. <https://doi.org/10.59427/rccli/2023/v23cs.2118-2144>
- Calderón, J. (2009). Títulos de propiedad, mercados y políticas urbanas. *Centro-h*, (3), 47–62. [link](#)

- Canales, M. (2006). *Metodologías de investigación social: introducción a los oficios*, (Primera edición). LOM Ediciones. [link](#)
- Colonia, J. (2023). *Factores que limitan el proceso de titulación de predios rurales en un gobierno regional, 2023* [Tesis de Maestría, Universidad César Vallejo] https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/129603/Colonia_BJC-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Correa, J., Gordillo, L. y Farfán, P. (2018). *Diagnóstico del Estado y la geometría Puente Salsipuedes en la vía Girardot - Melgar: Propuesta de diseño geométrico de acuerdo a las normas nacionales vigentes* [Tesis para optar el título de Ingeniera civil, Corporación Universitaria Minuto de Dios]. [link](#)
- De Tomas, T. y Farfan, J. (2020). *El saneamiento físico legal y la percepción de la calidad del servicio educativo en las instituciones educativas de Jicamarca anexo 8, 2019* [Tesis de Maestra, Universidad Cesar Vallejo]. [link](#)
- Delgado, C. y Mego, L. (2021). *Saneamiento físico legal de predios urbanos en los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo- San Martin-2021* [Tesis de Licenciatura, Universidad Científica del Perú]. <http://repositorio.ucp.edu.pe/handle/UCP/1400>
- Denzin, N. y Lincoln, Y. (2012). *El campo de la investigación cualitativa. Manual de investigación cualitativa. Volumen I. Vol. I.* (Primera edición). Editorial Gedisa, S.A. [link](#)
- Denzin, N. y Lincoln, Y. (2013). *Las estrategias de investigación cualitativa. Manual de investigación cualitativa. Volumen III. Vol. III* (Primera edición). Editorial Gedisa, S.A. [link](#)
- Díaz, A. y Villafuerte, C. (2022). Planeamiento Estratégico de la Educación. *Revista de Investigación En Comunicación y Desarrollo*, 13(2), 161–171. <https://doi.org/10.33595/2226-1478.13.2.681>
- Diaz, C. (2019). Las estrategias para asegurar la calidad de la investigación cualitativa. El caso de los artículos publicados en revistas de educación. *Revista Lusofona de Educacao*, 44(44), 29–45. <https://doi.org/10.24140/issn.1645-7250.rle44.02>

- Flick, U. (2007). *Introducción a la investigación cualitativa*. (Segunda edición). Ediciones Morata S.L. [link](#)
- Gonzales, J. (2021). The renunciation of perimeter areas as a means of sanitation of the area, boundaries, and perimeter measurements of urban properties. *Revista Oficial Del Poder Judicial*, 13(15), 59–102. <https://doi.org/10.35292/ropj.v13i15.390>
- Guimaray, A. y Romero, Y. (2017). *Manual sobre prevención y eliminación de barreras burocráticas Volumen 1*. Volumen 1. INDECOPI. <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1814840/Manual%20sobre%20prevenci%C3%B3n%20y%20eliminaci%C3%B3n%20de%20barreras%20burocr%C3%A1ticas%20%28Tomo%20I%29.pdf>
- Hernández, L. (2020). *Impacto de la Regulación de Construcción informal en el Distrito San Martín de Porres Durante el periodo 2015-2018* [Tesis de Licenciatura, Universidad Peruana los Andes]. <https://repositorio.upla.edu.pe/handle/20.500.12848/2082>
- Hoda, W. y Pinto, G. (2021). *Guía para el saneamiento de la propiedad privada en Villavicencio, una problemática social en el Barrio Nueva Colombia II* [Tesis de Especialidad en Gestión Territorial y Avalúos, Universidad Santo Tomás]. <https://repository.usta.edu.co/handle/11634/36722>
- Huayama, S. (2022). *Dificultades para el Saneamiento Físico Legal en los Barrios La Laguna y Jibaja Che, Distrito y Provincia de Huancabamba* [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional de Piura]. <https://core.ac.uk/download/542966852.pdf>
- Inków, M. (2021). Formalization of operational management and its impact on the innovativeness of IT companies from Lubuskie Voivodeship. *Management*, 25(2), 59–72. <https://doi.org/10.2478/manment-2019-0073>
- Jerez, T. (2024). *El principio de calidad en el servicio de emisión de certificados de gravámenes en la administración pública del gobierno autónomo descentralizado de Ambato* [Tesis de Maestría, Universidad Técnica de Ambato].

- Jiménez, F. (2021). Fortalezas y debilidades del procedimiento de saneamiento de los bienes estatales (predio-inmueble) [Tesis de Especialidad, Pontificia Universidad Católica del Perú]. [link](#)
- Kerekes, C. y Williamson, C. (2010). Propertyless in Peru, Even with a Government Land Title. *The American Journal of Economics and Sociology*, 69(3), 1011–1033. [link](#)
- Martínez, S. (2016). La burocracia: elemento de dominación en la obra de Max Weber. *Misión Jurídica. Revista de Derecho y Ciencias Sociales*, 9(10), 141–154. <https://www.revistamisionjuridica.com/wp-content/uploads/2020/09/LA-BUROCRACTIA-ELEMENTO-DE-DOMINACION-EN-LA-OBRA-DE-MAX-WEBER.pdf>
- Martínez, H. (2010). Legitimidad, dominación y derecho en la teoría sociológica del Estado de Max Weber. *Estudios Socio-Jurídicos*, 12(1), 405–427. <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/sociojuridicos/article/view/1198/1135>
- Martínez, C. (2012). El muestreo en investigación cualitativa. Principios básicos y controversias. *Ciencia & Saúde Coletiva*, 17(3), 613–619. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=63023334008>
- Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego. (2021). Compendio de Normas para el saneamiento físico legal de la propiedad agraria de predios rurales, comunidades campesinas y comunidades nativas TOMO II. Ministerio de Agricultura y Riego. <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2027082/Compendio%20de%20Normas.pdf?v=1626894859>
- Ministerio de Educación. (2024). Guía para el Saneamiento Físico Legal de Predios e Inmuebles ocupados por instituciones educativas públicas (pp. 4–6). <https://goo.su/UnyCO>
- Muntyanu, P. (2021). The concept of the sanitary protection zone: approaches and definitions. *Bulletin of Udmurt University. Series Economics and Law*, 31(5), 861–873. <https://doi.org/10.35634/2412-9593-2021-31-5-861-873>

- Navarrete, A. (2021). *Uso de la tecnología en el proceso de saneamiento físico legal de predios, durante la pandemia Covid 19 Piura, 2021* [Tesis, Universidad César Vallejo]. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/69532>
- Navas, A. (2021). *El deslinde como instrumento para la Gestión de la información territorial y su configuración jurídica tras la Ley 13/2015, de 24 de junio* [Tesis de Doctorado, Universidad de Alicante]. [link](#)
- Nieto, J. (2018). Colombia: territorio, guerra, capital y resistencia. *Iberoamérica Social: Revista-red de estudios sociales*, 77-79. Recuperado de: <https://iberoamericasocial.com/colombia-territorio-guerra-capital-y-resistencia/>
- Obando, M. (2021). El procedimiento de saneamiento físico legal de predios municipales. *Descentralización*, 20, 97–108. [link](#)
- Okuda, M., y Gómez-Restrepo, C. (2005). Métodos en investigación cualitativa: triangulación. *Revista Colombiana en Psiquiatría*, 34(1), 118–124. [link](#)
- Osorio, M. (2022). Brechas e Inequidad en infraestructura educativa en el Perú. *UCV-Scientia*, 51–66. [link](#)
- Otarola, Y. (2024). La función social en la regulación del suelo urbano y rural desde la praxis judicial. *Revista Chilena de Derecho y Ciencia Política*, 15(1), 1–29. <https://doi.org/10.7770/rchdcp-v15n1-art330>
- Panizo, M. (2023, October 30). Minedu: la mitad de los colegios públicos en el país no cuenta con títulos de propiedad | INFORME. *El Comercio*. <https://elcomercio.pe/peru/minedu-7-de-cada-10-colegios-en-el-pais-no-cuenta-con-titulos-de-propiedad-informe-minedu-colegios-educacion-titulos-saneamiento-cofopri-noticia/>
- Pérez, S. (2018). *La acción de deslinde* [Tesis de licenciatura, Universidad de Valladolid]. [link](#)
- Perícola, M. (2013). El objeto de estudio de la teoría del Estado. *ACADEMIA. Revista Sobre Enseñanza Del Derecho*, 22, 243–271. [link](#)

- Prado, E. (2020). *Alcances sobre la Adquisición de Predios y su Saneamiento Físico Legal en los proyectos de Infraestructura Pública* [Trabajo Académico, Pontificia Universidad Católica del Perú]. [link](#)
- Quiñones, C. Sifuentes, N., y Quiñones, A. (2023). Incorporación de capitales privados para la mejora de la gestión de saneamiento y cierre de brechas en el sector. *Dilemas Contemporáneos: Educación, Política y Valores*. 2(50). <https://doi.org/10.46377/dilemas.v2i10.3521>
- Rivera, A. (2023). Razonable inversión: el saneamiento legal como mecanismo para incrementar el valor de los predios urbanos. *THEMIS Revista de Derecho*, 83, 269–280. <https://doi.org/10.18800/themis.202301.015>
- Rodríguez, S. (2020). *Factores que determinan el proceso de Saneamiento Físico Legal en la formalización de inmuebles en el distrito de Yonán, Cajamarca* [Tesis de Maestría, Universidad César Vallejo]. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/47953/Rodriguez_YShE-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=1
- Rogova, N. (2020). Geodetic work during implementation of environmental protection measures for the remediation of oil-contaminated lands. *E3S Web of Conferences*, 157, 02024. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202015702024>
- Rojas, J. (2023). *Saneamiento físico legal de predios a cargo de Cofopri en el Perú* [Tesis de Licenciatura. Universidad Continental]. <https://repositorio.continental.edu.pe/handle/20.500.12394/13803>
- Saénz, R. (2019). *Implementación de un sistema estructural en la regularización de edificaciones informales - Carabayllo, 2018* [Tesis de Maestría, Universidad Cesar Vallejo]. [link](#)
- Sánchez S. (2021). *Fortalezas y debilidades del procedimiento de saneamiento de los Bienes Estatales (Predio-Inmueble) Lima, 2021* [Segunda Especialización, Pontificia Universidad Católica del Perú]. [link](#)
- Simons, H. (2011). *El estudio de caso: Teoría y práctica*. (Primera edición). Ediciones Morata. www.edmorata.es

- Singkran, N. (2021). Spatiotemporal Flood Risk Determination and Management for a Large River Basin. *Applied Environmental Research*, 92–106. <https://doi.org/10.35762/AER.2021.43.3.7>
- Stake, R. (2007). *Investigación con Estudio de casos*. (Cuarta edición). Ediciones Morata, S.L. [link](#)
- Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. (2020). Procedimiento especial de saneamiento físico legal. <https://www.sbn.gob.pe/Repositorio/certificacion/materiales/2.%20Procedimiento%20Especial%20de%20Saneamiento%20F%C3%ADsico%20Legal.pdf>
- Tracy, S. (2021). Calidad cualitativa: ocho pilares para una investigación cualitativa de calidad. Márgenes. *Revista de Educación de La Universidad de Málaga*, 2(2), 173–201. <https://doi.org/10.24310/mgnmar.v2i2.10016>
- Unesco. (2020). *Global Education Monitoring Report 2020: Inclusion and education: All means all*. Tercera edición. UNESCO. <https://doi.org/10.54676/JJNK6989>
- Xiaoyun J. (2023). The Systematisation of the Civil Code of the People's Republic of China in Book II Real Rights. *Academic Journal of Management and Social Sciences*, 3(1), 94–96. <https://doi.org/10.54097/ajmss.v3i1.9565>
- Varley, A. (2019). La titulación a debate: aportes de medio siglo de regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos informales en México. *Investigaciones Geográficas*, 100. <https://doi.org/10.14350/rig.60022>
- Vecina, C. y Calvo, A. (2024). La visión de las asociaciones de vecinos/as sobre su función comunitaria y el grado de integración en otras acciones del territorio. Un estudio de caso desde su autovaloración. *Cuadernos de Trabajo Social*, 37(1), 5–27. <https://doi.org/10.5209/cuts.88690>

Apéndice

Apéndice A: Matriz de consistencia

PROBLEMA	OBJETIVOS	CATEGORÍAS	Indicadores	Criterio de valoración
General	General			
¿Cuáles son las principales barreras regulatorias y administrativas que enfrenta el proceso de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas del Perú al 2022?	Analizar las principales barreras regulatorias y administrativas que impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas del Perú al 2022.	Barreras de Saneamiento físico legal		
Específicos	Específicos	Subcategorías		
¿De qué manera las barreras legales impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas del Perú al 2022?	Establecer si las barreras legales impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas del Perú al 2022.	Barreras legales	Ambigüedades en la legislación vigente, Procesos burocráticos extensos	
¿De qué manera las barreras técnicas impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas del Perú al 2022?	Analizar si las barreras técnicas impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas del Perú al 2022.	Barreras técnicas	Desafíos en el levantamiento topográfico, Inexactitudes en los Registros Públicos	
¿De qué manera las barreras sociales y políticas impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas del Perú al 2022?	Establecer si las barreras sociales y políticas impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas del Perú al 2022.	Barreras sociales y políticas	Resistencia comunitaria, Falta de colaboración interinstitucional	
¿De qué manera las barreras burocráticas impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas del Perú al 2022?	Analizar si las barreras burocráticas impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas del Perú al 2022.	Barreras burocráticas	Obstáculos en durante el proceso administrativo	
METODOLOGÍA		Cualitativa		
Método		Fenomenológico		
Tipo o alcance		Descriptivo		
Diseño		No experimental		
Población				
Muestra		6 participantes		
Instrumentos		Guía de entrevista semiestructurada		

Apéndice B: Instrumentos

Guion de Entrevistas

Título de la investigación: Barreras en el saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas del Perú al 2022.

Objetivo específico 1: Establecer si las barreras legales impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas del Perú al 2022.

1. ¿Conoce de la existencia de barreras legales en el trámite de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas del Perú? ¿cuáles serían los motivos?
2. En su experiencia ¿Qué ambigüedades en la legislación vigente se presentan en el proceso de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas del Perú? ¿cuáles serían los motivos?
3. En su experiencia ¿Cuánto es el tiempo que demora en los trámites en el proceso de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas del Perú?

Objetivo específico 2: Analizar si las barreras técnicas impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas del Perú al 2022.

4. ¿Conoce la existencia de barreras técnicas en el trámite de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas del Perú? ¿cuáles serían los motivos?
5. En su experiencia ¿Qué desafíos en el levantamiento topográfico se presentan en el proceso de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas del Perú? ¿cuáles serían estos desafíos?

6. En su experiencia ¿Qué Inexactitudes en los registros públicos se presentan en los trámites en el proceso de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas del Perú? ¿cuáles serían las Inexactitudes en los registros públicos?

Objetivo específico 3: Establecer si las barreras sociales y políticos impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas del Perú al 2022.

7. ¿Conoce la existencia de barreras sociales en el trámite de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas del Perú? ¿cuáles serían los motivos?
8. En su experiencia ¿Qué resistencias comunitarias se presentan en el proceso de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas del Perú?
9. En su experiencia ¿La falta de colaboración interinstitucional dificulta los trámites en el proceso de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas del Perú? ¿cuáles serían las inexactitudes en los registros públicos?

Objetivo específico 4: Analizar si las barreras burocráticas impiden el proceso de saneamiento físico legal de predios sobre las normativas actuales relacionadas con el saneamiento físico legal de predios para instituciones educativas del Perú al 2022.

10. ¿Conoce la existencia de barreras burocráticas en el trámite de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas del Perú? ¿cuáles serían los motivos?
11. En su experiencia ¿Qué obstáculos administrativos se presentan en el proceso de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas del Perú? ¿cuáles serían las Inexactitudes en los registros públicos?

12. En su experiencia ¿Qué otras limitantes administrativas se presentan en el proceso de saneamiento físico legal de predios destinados a instituciones educativas del Perú? ¿cuáles serían las Inexactitudes en los registros públicos?

Apéndice C: Transcripciones

Link: <https://drive.google.com/drive/folders/1PByN64zk-ENeW7jnyY46gC7mGeSTRmjI>

Apéndice C: Transcripciones