

**UNIVERSIDAD NACIONAL JORGE BASADRE GROHMANN**

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y EMPRESARIALES**

**Escuela Profesional de Derecho y Ciencias Políticas**

**DEFICIENCIAS NORMATIVAS DE LA LEY N° 29080 Y REGLAMENTO, Y SU  
INFLUENCIA EN LA INFORMALIDAD DEL CORRETAJE  
INMOBILIARIO, TACNA 2024**

**TESIS**

**Presentada por:**

**Bach. MIGUEL ALONSO VARGAS CALLE**

**Para optar por el Título Profesional de:**

**ABOGADO**

**TACNA – PERÚ**

**2026**

**UNIVERSIDAD NACIONAL JORGE BASADRE GROHMANN**  
**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y EMPRESARIALES**

Escuela Profesional de Derecho y Ciencias Políticas

**TESIS**

**DEFICIENCIAS NORMATIVAS DE LA LEY N° 29080 Y REGLAMENTO, Y  
SU INFLUENCIA EN LA INFORMALIDAD DEL CORRETAJE  
INMOBILIARIO, TACNA 2024**

Tesis sustentada y aprobada el 04 de mayo del 2026; siendo el jurado calificador el  
siguiente:



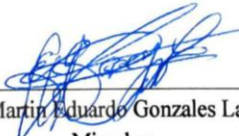
---

Dr. Miguel Angel José Cruz Cuentas  
Presidente



---

Dr. Jesús Atahuasi Chaparro  
Secretario



---

Mgr. Martín Eduardo Gonzales Laguna  
Miembro



---

Dr. Jesús Atahuasi Chaparro  
Asesor

|                                                                                                                                 |                                 |                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Universidad Nacional Jorge Basadre - Tacna | <b>CERTIFICADO DE SIMILITUD</b> | <br>Escuela de Derecho y Ciencias Políticas |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Yo, Dr. Abg. Jesús Atahuasi Chaparro, en mi condición de ASESOR acreditado con resolución de Facultad N° 13727 2025-FCJE/UNJBG del 08 de mayo del 2025, del Trabajo de Tesis titulado: "DEFICIENCIAS NORMATIVAS DE LA LEY N°29080 Y REGLAMENTO, Y SU INFLUENCIA EN LA INFORMALIDAD DEL CORRETAJE INMOBILIARIO, TACNA 2024" Presentado por el Bach. MIGUEL ALONSO VARGAS CALLE para optar por el grado académico y/o título profesional de ABOGADO.

Habiendo cumplido con lo establecido en el reglamento de originalidad y similitud de trabajos de investigación y producción intelectual de la UNJBG; considerando que según la revisión, evolución y análisis realizado a través del software de similitud textual TURNITIN, cuenta con el nivel de similitud permitido cuyo porcentaje es 5%. Por lo que **CERTIFICO LA SIMILARIDAD** de la tesis y/o trabajo anunciado líneas arriba, la cual esta expedita para continuar con los trámites para optar el grado académico y/o título profesional de ABOGADO, según corresponda para su publicación en el Repositorio Institucional.

Tacna, 15 de diciembre del 2025.

  
Nombres y Apellidos MIGUEL ALONSO VARGAS CALLE  
DNI 71583245  
AUTOR



Huella dactilar

  
Nombres y Apellidos JESÚS ATAHUASI CHAPARRO  
DNI 00422044  
ASESOR



Huella dactilar

## **DEDICATORIA**

A mis padres Carlos y Cristina, quienes forjaron en mí el reflejo de sus valores, los que me permiten el día de hoy dar un paso más en mi vida profesional. A mi hermano Henry, quien desde la sutileza siempre se preocupó por mí, apoyándome incondicionalmente. A Yenny, quien con su preocupación, apoyo y aliento me dio la tranquilidad de saber que siempre hubo alguien a mi lado. Y a todos aquellos que, desde el cariño y la constancia, creyeron en mí y me alentaron a culminar esta etapa; su apoyo, sus palabras y su fe me recordaron siempre que no caminaba solo.

## **AGRADECIMIENTOS**

Expreso mi más sincero agradecimiento a mi familia y amigos, quienes me brindaron su apoyo incondicional a lo largo de mi formación profesional. Su aliento constante me sostuvo en los momentos difíciles y me inspiró a seguir adelante con determinación.

A mis profesores, compañeros de universidad y asesor de tesis, por compartir su experiencia, conocimiento y guía, haciendo posible la culminación de mis estudios y el desarrollo de esta investigación.

De igual modo, extiendo mi gratitud al Estudio Basadre, por brindarme la oportunidad de ejercer el Derecho con sentido de justicia, responsabilidad y probidad, contribuyendo al crecimiento de mi vocación jurídica.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

|                                                               |      |
|---------------------------------------------------------------|------|
| HOJA DE JURADOS .....                                         | ii   |
| CERTIFICADO DE SIMILITUD.....                                 | iii  |
| DEDICATORIA.....                                              | iv   |
| AGRADECIMIENTOS.....                                          | v    |
| ÍNDICE DE CONTENIDOS.....                                     | vi   |
| ÍNDICE DE TABLAS.....                                         | ix   |
| ÍNDICE DE FIGURAS .....                                       | xi   |
| RESUMEN .....                                                 | xiii |
| ABSTRACT .....                                                | xiv  |
| CAPÍTULO I: EL PROBLEMA .....                                 | 1    |
| 1.1.    Identificación y Descripción del Problema .....       | 1    |
| 1.2.    Formulación del Problema .....                        | 2    |
| 1.2.1. Problema General .....                                 | 2    |
| 1.2.2. Problema Específico .....                              | 2    |
| 1.3.    Justificación e Importancia de la Investigación ..... | 3    |
| 1.4.    Alcances y Limitaciones.....                          | 5    |
| 1.5.    Objetivos.....                                        | 7    |
| 1.5.1. Objetivo General .....                                 | 7    |
| 1.5.2. Objetivo Específico .....                              | 7    |
| 1.6.    Hipótesis .....                                       | 8    |
| 1.6.1. Hipótesis General .....                                | 8    |
| 1.6.2. Hipótesis Específica .....                             | 8    |
| CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....                               | 9    |
| 2.1.    Antecedentes de la Investigación.....                 | 9    |

|                                                  |                                                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1.1.                                           | Tesis Nacionales .....                                                                                               | 9  |
| 2.1.2.                                           | Tesis Internacionales .....                                                                                          | 10 |
| 2.2.                                             | Bases Teóricas .....                                                                                                 | 11 |
| 2.2.1.                                           | Bases teóricas respecto a la variable independiente: Deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento .....   | 11 |
| 2.2.2.                                           | Bases teóricas sobre la variable dependiente: informalidad del corretaje inmobiliario .....                          | 21 |
| 2.3.                                             | Definición de Principales Conceptos.....                                                                             | 27 |
| CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO.....            |                                                                                                                      | 31 |
| 3.1.                                             | Variables y su Operacionalización .....                                                                              | 31 |
| 3.1.1.                                           | Identificación de la variable independiente .....                                                                    | 31 |
| 3.1.2.                                           | Identificación de la variable dependiente .....                                                                      | 31 |
| 3.2.                                             | Diseño y Tipo de la Investigación .....                                                                              | 32 |
| 3.2.1.                                           | Diseño.....                                                                                                          | 32 |
| 3.2.2.                                           | Tipo .....                                                                                                           | 32 |
| 3.3.                                             | Población y Muestra .....                                                                                            | 33 |
| 3.3.1.                                           | Población .....                                                                                                      | 33 |
| 3.3.2.                                           | Muestra .....                                                                                                        | 33 |
| 3.3.3.                                           | Unidad de análisis.....                                                                                              | 33 |
| 3.3.4.                                           | Tipo de muestreo .....                                                                                               | 33 |
| 3.4.                                             | Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos.....                                                                 | 34 |
| 3.5.                                             | Procesamiento, Análisis y Presentación de Datos .....                                                                | 34 |
| CAPÍTULO IV: RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN..... |                                                                                                                      | 35 |
| 4.1.                                             | Descripción del Trabajo de Campo .....                                                                               | 35 |
| 4.2.                                             | Resultados: Tablas – Figuras.....                                                                                    | 36 |
| 4.2.1.                                           | Resultados descriptivos de la variable independiente: “Deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento”..... | 36 |
| 4.2.2.                                           | Resultados descriptivos respecto a la variable dependiente: “Derecho de defensa” .....                               | 52 |

|                                                                                                                                      |                                                       |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----|
| 4.2.3.                                                                                                                               | Resultados del análisis correlacional .....           | 62  |
| 4.3.                                                                                                                                 | Pruebas Estadísticas - Comprobación de Hipótesis..... | 64  |
| 4.3.1.                                                                                                                               | Prueba de la hipótesis específica 1 .....             | 64  |
| 4.3.2.                                                                                                                               | Prueba de la hipótesis específica 2 .....             | 65  |
| 4.3.3.                                                                                                                               | Prueba de la hipótesis específica 3 .....             | 67  |
| 4.3.4.                                                                                                                               | Prueba de la hipótesis general .....                  | 68  |
| 4.4.                                                                                                                                 | Discusión .....                                       | 69  |
| CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....                                                                                      |                                                       | 78  |
| 5.1.                                                                                                                                 | Conclusiones.....                                     | 78  |
| 5.2.                                                                                                                                 | Recomendaciones .....                                 | 80  |
| 5.3.                                                                                                                                 | Propuesta Legislativa.....                            | 82  |
| REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....                                                                                                     |                                                       | 90  |
| ANEXOS.....                                                                                                                          |                                                       | 94  |
| Anexo A. Instrumento Recolector de Datos .....                                                                                       |                                                       | 94  |
| Anexo B. Validación del Instrumento Recolector de Datos .....                                                                        |                                                       | 96  |
| Anexo C. Matriz de Consistencia .....                                                                                                |                                                       | 102 |
| Anexo D. Solicitud de acceso a la información pública para el Ministerio de Vivienda,<br>Construcción y Saneamiento .....            |                                                       | 104 |
| Anexo E. Respuesta a solicitud de acceso a la información pública para el Ministerio<br>de Vivienda, Construcción y Saneamiento..... |                                                       | 105 |

## ÍNDICE DE TABLAS

|                                                                                                                                                                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Tabla 1</b> Frecuencia del indicador “La forma en que están estipuladas las funciones del Ministerio de vivienda en la Ley, no es eficiente en contra de la informalidad del corretaje inmobiliario.” .....                              | 36 |
| <b>Tabla 2</b> Frecuencia del indicador “El Ministerio de Vivienda no difunde ni promueve el rol que cumplen los Agentes Inmobiliarios.” .....                                                                                              | 38 |
| <b>Tabla 3</b> Frecuencia del indicador “Muchos de los Agentes Informales desconocen el Registro del Agente Inmobiliario.” .....                                                                                                            | 39 |
| <b>Tabla 4</b> Frecuencia del indicador “El Ministerio de Vivienda no colabora con suficientes instituciones públicas y/o privadas, para lograr sus objetivos.” .....                                                                       | 40 |
| <b>Tabla 5</b> Frecuencia del indicador “La forma en que está estipulada la normativa relacionada a los Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario, no es eficiente en contra de la informalidad del corretaje inmobiliario.” ..... | 41 |
| <b>Tabla 6</b> Frecuencia del indicador “La oferta de institutos y universidades autorizadas a dictar los Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario, no es suficiente.” .....                                                      | 42 |
| <b>Tabla 7</b> Frecuencia del indicador “La actual malla curricular del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario no satisface el interés de los Agentes Informales.” .....                                                         | 43 |
| <b>Tabla 8</b> Frecuencia del indicador “La forma en que están estipuladas las normas coercitivas en la Ley, no son eficientes en contra de la informalidad del corretaje inmobiliario.” .....                                              | 44 |
| <b>Tabla 9</b> Frecuencia del indicador “La forma en que están estipuladas las infracciones y prohibiciones en la Ley, no garantizan que se pueda iniciar un Procedimiento Sancionador contra los Agentes Informales.” .....                | 45 |
| <b>Tabla 10</b> Frecuencia del indicador “La forma en que están estipuladas las sanciones aplicables a los Agentes Informales en la Ley, no son efectivas.” .....                                                                           | 47 |
| <b>Tabla 11</b> Niveles de deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento (Total). .....                                                                                                                                           | 48 |
| <b>Tabla 12</b> Niveles de la dimensión Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento .....                                                                                                                                            | 49 |
| <b>Tabla 13</b> Niveles de la dimensión Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario                                                                                                                                                  |    |

|                                                                                                                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| .....                                                                                                                                                                                            | 50 |
| <b>Tabla 14</b> <i>Niveles de la dimensión Procedimiento Sancionador</i> .....                                                                                                                   | 51 |
| <b>Tabla 15</b> <i>Frecuencia del indicador “Las deficiencias normativas de la Ley producen desconocimiento del Registro obligatorio de los Agentes Inmobiliarios, en la sociedad.”</i><br>..... | 52 |
| <b>Tabla 16</b> <i>Frecuencia del indicador “Los Agentes Informales, desconocen la Ley 29080.”</i> .....                                                                                         | 53 |
| <b>Tabla 17</b> <i>Frecuencia del indicador “Las personas que buscan los servicios de un Agente Inmobiliario (los intermediados) no exigen que este cuente con registro vigente.”</i> .....      | 54 |
| <b>Tabla 18</b> <i>Frecuencia del indicador “Las deficiencias normativas de la Ley generan inseguridad jurídica en el mercado inmobiliario.”</i> .....                                           | 55 |
| <b>Tabla 19</b> <i>Frecuencia del indicador “Los Agentes Informales, evitan suscribir contratos con sus clientes.”</i> .....                                                                     | 56 |
| <b>Tabla 20</b> <i>Frecuencia del indicador “Las estafas inmobiliarias son producidas en gran medida por Agentes Informales.”</i> .....                                                          | 58 |
| <b>Tabla 21</b> <i>Niveles de la variable Informalidad del corretaje inmobiliario</i> .....                                                                                                      | 59 |
| <b>Tabla 22</b> <i>Niveles de la dimensión Desconocimiento</i> .....                                                                                                                             | 60 |
| <b>Tabla 23</b> <i>Niveles de la dimensión Falta de Seguridad Jurídica</i> .....                                                                                                                 | 61 |
| <b>Tabla 24</b> <i>Prueba de normalidad de las variables mediante Shapiro-Wilk</i> .....                                                                                                         | 62 |
| <b>Tabla 25</b> <i>Coeficiente de correlación entre las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento y la informalidad del corretaje inmobiliario (total)</i> .....                   | 62 |
| <b>Tabla 26</b> <i>Coeficiente de correlación entre la dimensión Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y la informalidad del corretaje inmobiliario</i> .....                       | 63 |
| <b>Tabla 27</b> <i>Coeficiente de correlación entre la dimensión Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario y la informalidad del corretaje inmobiliario</i> .....                       | 63 |
| <b>Tabla 28</b> <i>Coeficiente de correlación entre la dimensión Procedimiento Sancionador y la informalidad del corretaje inmobiliario</i> .....                                                | 64 |
| <b>Tabla 29</b> <i>En la tabla 26 se presentan los siguientes resultados.</i> .....                                                                                                              | 65 |
| <b>Tabla 30</b> <i>En la tabla 27 se presentan los siguientes resultados</i> .....                                                                                                               | 66 |
| <b>Tabla 31</b> <i>En la tabla 28 se presentan los siguientes resultados.</i> .....                                                                                                              | 67 |
| <b>Tabla 32</b> <i>En la tabla 25 se presenta los siguientes resultados</i> .....                                                                                                                | 68 |

## ÍNDICE DE FIGURAS

|                                                                                                                                                                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Figura 1</b> Frecuencia del indicador “La forma en que están estipuladas las funciones del Ministerio de vivienda en la Ley, no es eficiente en contra de la informalidad del corretaje inmobiliario.” .....                              | 37 |
| <b>Figura 2</b> Frecuencia del indicador “El Ministerio de Vivienda no difunde ni promueve el rol que cumplen los Agentes Inmobiliarios.” .....                                                                                              | 38 |
| <b>Figura 3</b> Frecuencia del indicador “Muchos de los Agentes Informales desconocen el Registro del Agente Inmobiliario.” .....                                                                                                            | 39 |
| <b>Figura 4</b> Frecuencia del indicador “El Ministerio de Vivienda no colabora con suficientes instituciones públicas y/o privadas, para lograr sus objetivos.” .....                                                                       | 40 |
| <b>Figura 5</b> Frecuencia del indicador “La forma en que está estipulada la normativa relacionada a los Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario, no es eficiente en contra de la informalidad del corretaje inmobiliario.” ..... | 41 |
| <b>Figura 6</b> Frecuencia del indicador “La oferta de institutos y universidades autorizadas a dictar los Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario, no es suficiente.” ...                                                        | 42 |
| <b>Figura 7</b> Frecuencia del indicador “La actual malla curricular del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario no satisface el interés de los Agentes Informales.” .....                                                         | 44 |
| <b>Figura 8</b> Frecuencia del indicador “La forma en que están estipuladas las normas coercitivas en la Ley, no son eficientes en contra de la informalidad del corretaje inmobiliario.” .....                                              | 45 |
| <b>Figura 9</b> Frecuencia del indicador “La forma en que están estipuladas las infracciones y prohibiciones en la Ley, no garantizan que se pueda iniciar un Procedimiento Sancionador contra los Agentes Informales.” .....                | 46 |
| <b>Figura 10</b> Frecuencia del indicador “La forma en que están estipuladas las sanciones aplicables a los Agentes Informales en la Ley, no son efectivas.” .....                                                                           | 47 |
| <b>Figura 11</b> Niveles de deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento (Total). .....                                                                                                                                           | 48 |
| <b>Figura 12</b> Niveles de la dimensión Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento .....                                                                                                                                            | 49 |
| <b>Figura 13</b> Niveles de la dimensión Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario                                                                                                                                                  |    |

|                                                                                                                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| .....                                                                                                                                                                                             | 50 |
| <b>Figura 14</b> <i>Niveles de la dimensión Procedimiento Sancionador</i> .....                                                                                                                   | 51 |
| <b>Figura 15</b> <i>Frecuencia del indicador “Las deficiencias normativas de la Ley producen desconocimiento del Registro obligatorio de los Agentes Inmobiliarios, en la sociedad.”</i><br>..... | 52 |
| <b>Figura 16</b> <i>Frecuencia del indicador “Los Agentes Informales, desconocen la Ley 29080.”</i> .....                                                                                         | 54 |
| <b>Figura 17</b> <i>Frecuencia del indicador “Las personas que buscan los servicios de un Agente Inmobiliario (los intermediados) no exigen que este cuente con registro vigente.”</i> .....      | 55 |
| <b>Figura 18</b> <i>Frecuencia del indicador “Las deficiencias normativas de la Ley generan inseguridad</i> .....                                                                                 | 56 |
| <b>Figura 19</b> <i>Frecuencia del indicador “Los Agentes Informales, evitan suscribir contratos con sus clientes.”</i> .....                                                                     | 57 |
| <b>Figura 20</b> <i>Frecuencia del indicador “Las estafas inmobiliarias son producidas en gran medida por Agentes Informales.”</i> .....                                                          | 58 |
| <b>Figura 21</b> <i>Niveles de la variable Informalidad del corretaje inmobiliario</i> .....                                                                                                      | 59 |
| <b>Figura 22</b> <i>Niveles de la dimensión Desconocimiento</i> .....                                                                                                                             | 60 |
| <b>Figura 23</b> <i>Niveles de la dimensión Falta de Seguridad Jurídica</i> .....                                                                                                                 | 61 |

## RESUMEN

La presente investigación titulada Deficiencias normativas de la Ley N.º 29080 y su influencia en la informalidad del corretaje inmobiliario en Tacna, 2024 tuvo como objetivo determinar de qué manera la regulación vigente sobre la actividad del agente inmobiliario influye en la persistencia de prácticas informales dentro del mercado local. El estudio se desarrolló bajo un enfoque cuantitativo, de tipo básico y con diseño no experimental, transversal y correlacional. La muestra estuvo conformada por veinte agentes inmobiliarios registrados en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a quienes se aplicaron dos cuestionarios estructurados y validados mediante juicio de expertos. Los resultados evidenciaron que la mayoría de los encuestados percibe deficiencias significativas en la Ley N.º 29080, especialmente en lo referente al rol del Ministerio de Vivienda, a la regulación de los cursos de especialización y a la eficacia del procedimiento sancionador frente a la informalidad. El análisis inferencial confirmó una correlación positiva y estadísticamente significativa entre las deficiencias normativas y la informalidad del corretaje inmobiliario, lo que permite concluir que el marco legal vigente no resulta suficiente para promover la formalización, garantizar la capacitación adecuada ni asegurar un control efectivo sobre quienes ejercen la actividad sin inscripción. Se recomienda impulsar reformas orientadas a fortalecer las funciones administrativas, estandarizar la formación obligatoria y mejorar los mecanismos de fiscalización y sanción, con el fin de reducir la informalidad y favorecer la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

**Palabras clave:** corretaje inmobiliario, informalidad, Ley N.º 29080, regulación administrativa, actividad inmobiliaria.

## ABSTRACT

The present research, entitled Normative deficiencies of Law No. 29080 and their influence on the informality of real estate brokerage in Tacna, 2024, aimed to determine how the current legal framework regulating real estate agents contributes to the persistence of informal practices in the local market. The study employed a quantitative approach, with a basic, non-experimental, cross-sectional and correlational design. The sample consisted of twenty real estate agents registered with the Ministry of Housing, Construction and Sanitation, to whom two structured questionnaires were administered and validated through expert judgment. The findings revealed that most respondents perceive significant deficiencies in Law No. 29080, particularly regarding the role of the Ministry, the regulation of specialization courses, and the effectiveness of the sanctioning procedure against informal agents. Inferential analysis confirmed a positive and statistically significant correlation between normative deficiencies and the informality of real estate brokerage, leading to the conclusion that the current regulatory framework is insufficient to promote formalization, ensure adequate training, or provide effective oversight of unregistered intermediaries. It is recommended to implement legislative and administrative reforms aimed at strengthening institutional functions, standardizing mandatory training, and improving supervisory and sanctioning mechanisms, in order to reduce informality and increase legal certainty in real estate transactions.

**Keywords:** real estate brokerage, informality, Law No. 29080, administrative regulation, real estate activity.

## CAPÍTULO I: EL PROBLEMA

### 1.1. Identificación y Descripción del Problema

A inicios del siglo XXI, el Perú experimentó un crecimiento sostenido del sector inmobiliario, impulsado por el denominado *boom inmobiliario* ocurrido alrededor del año 2002. Este fenómeno generó una expansión acelerada del mercado de bienes raíces, incrementando la oferta y demanda de viviendas, terrenos y locales comerciales. Sin embargo, el auge de las operaciones inmobiliarias también provocó la aparición de numerosos agentes y promotores que ejercían la intermediación sin control ni acreditación formal, lo cual dio lugar a múltiples situaciones de fraude, suplantación y ventas irregulares.

Ante esta problemática, el Estado promulgó la Ley N.º 29080 – Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, publicada el 7 de septiembre de 2007, y su Reglamento aprobado mediante

D.S. N.º 004-2008-VIVIENDA, con el propósito de regular la actividad del corretaje inmobiliario, establecer requisitos de acreditación y garantizar la seguridad jurídica de las transacciones. No obstante, a pesar del tiempo transcurrido desde su entrada en vigor, el fenómeno de la informalidad inmobiliaria continúa siendo un problema persistente en diversas regiones del país.

En la ciudad de Tacna, la situación adquiere características particulares. A pesar de la existencia del Registro de Agentes Inmobiliarios administrado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), se observa que la mayoría de los agentes inmobiliarios no se encuentran acreditados o ejercen sus actividades al margen de la ley. La informalidad se manifiesta principalmente en el uso de plataformas digitales, redes sociales y medios virtuales, donde los servicios de intermediación se ofrecen sin identificación profesional, sin local físico ni mecanismos de control. En muchos casos, los agentes formales delegan sus funciones a asesores o promotores externos, quienes actúan en campo sin supervisión

directa, lo que dificulta delimitar la población activa de corredores inmobiliarios y, por tanto, la eficacia del marco normativo aplicable.

Desde el punto de vista jurídico-administrativo, el problema radica en que la Ley N.º 29080, pese a su finalidad de garantizar la formalidad, carece de mecanismos efectivos de control, fiscalización y sanción. La norma no prevé medios idóneos para identificar a los agentes informales, y las sanciones resultan poco disuasivas frente a un mercado que opera mayoritariamente al margen de la legalidad. Ello vulnera el principio de eficacia administrativa y seguridad jurídica, consagrados en el artículo IV del Título Preliminar de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, al evidenciar un desbalance entre la finalidad declarada de la norma y su aplicación efectiva.

En consecuencia, se configura un problema jurídico, social y administrativo de naturaleza compleja: la coexistencia de una norma formalmente vigente pero materialmente ineficaz para enfrentar la informalidad en la intermediación inmobiliaria. La persistencia de esta situación genera inseguridad en las transacciones, afecta la confianza de los consumidores y debilita la función reguladora del Estado. Por ello, surge la necesidad de determinar de qué manera las deficiencias normativas de la Ley N.º 29080 y su Reglamento influyen en la informalidad del corretaje inmobiliario en la ciudad de Tacna durante el año 2024, identificando los factores que obstaculizan su cumplimiento y proponiendo lineamientos que fortalezcan su eficacia.

## **1.2. Formulación del Problema**

### ***1.2.1. Problema General***

¿De qué manera influyen las deficiencias normativas de la Ley N.º 29080 y Reglamento, en la Informalidad del Corretaje Inmobiliario en Tacna 2024?

### ***1.2.2. Problema Específico***

a) ¿De qué manera influyen las deficiencias normativas de la Ley N.º 29080 y

Reglamento relativas al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en la Informalidad del Corretaje Inmobiliario en Tacna 2024?

- b) ¿De qué manera influyen las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento relativas a los Cursos de Especialización para agente inmobiliario, en la Informalidad del Corretaje Inmobiliario en Tacna 2024?
- c) ¿De qué manera influyen las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento relativas al Procedimiento Sancionador, en la Informalidad del Corretaje Inmobiliario en Tacna 2024?

### **1.3. Justificación e Importancia de la Investigación**

El presente trabajo de investigación está reforzado de una justificación plural que abarca varios ámbitos:

Desde un punto de vista pragmático, la investigación resulta relevante para analizar las consecuencias jurídicas y prácticas de la aplicación de la Ley N.º 29080 y su Reglamento (D.S. N.º 004-2008-VIVIENDA). A pesar de su finalidad de formalizar la actividad de intermediación inmobiliaria, los resultados de campo evidencian que las deficiencias normativas y la falta de fiscalización estatal continúan permitiendo la actuación de agentes informales. Mediante la aplicación de encuestas a 20 agentes inmobiliarios acreditados en Tacna, se obtuvo evidencia empírica que demuestra una correlación positiva y significativa ( $r = 0.753$ ;  $p < 0.05$ ) entre las deficiencias normativas y la informalidad del corretaje. Estos resultados sustentan la necesidad de una revisión legislativa y administrativa orientada a fortalecer la función reguladora del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en concordancia con los principios de eficacia y eficiencia de la actuación estatal reconocidos en la Ley N.º 27444.

En el ámbito teórico, la investigación contribuye a la reflexión doctrinaria sobre la relación entre el Derecho Administrativo y el Derecho Inmobiliario, especialmente en lo que respecta al rol del Estado como garante de la transparencia y seguridad en las transacciones patrimoniales. Desde esta perspectiva, el estudio permite examinar los límites de la potestad reguladora y sancionadora del Estado

frente a actividades económicas de interés público, como lo es la intermediación inmobiliaria. Además, el trabajo enriquece el análisis académico del concepto de eficacia normativa, entendido como la capacidad real de las disposiciones legales para generar los efectos jurídicos esperados. La Ley N.º 29080 constituye un caso paradigmático de norma con fines legítimos, pero con aplicación deficiente, lo que justifica un examen profundo desde la teoría del Derecho y la ciencia de la administración pública. Este enfoque teórico resulta relevante para los operadores del Derecho, pues permite comprender cómo los vacíos normativos pueden impactar directamente en la práctica profesional y en la tutela efectiva de los derechos de los consumidores.

Desde un enfoque metodológico, la investigación se sustenta en un diseño no experimental, transversal y correlacional, que permite observar la relación existente entre las variables “deficiencias normativas” e “informalidad del corretaje inmobiliario” sin alterar los fenómenos estudiados. La aplicación de encuestas estructuradas tipo Likert a agentes inmobiliarios registrados en la ciudad de Tacna, durante el año 2024, permitió recopilar datos empíricos relevantes sobre la percepción del cumplimiento normativo y el impacto real de la legislación vigente. El análisis estadístico de los resultados mediante la prueba de correlación de Pearson proporcionó evidencia objetiva que valida la relevancia del problema jurídico planteado y respalda las conclusiones obtenidas.

En cuanto a la relevancia social, la investigación adquiere importancia por su impacto directo en la protección de los derechos de los consumidores y en la consolidación del principio de seguridad jurídica en el mercado inmobiliario. La persistencia de la informalidad en la intermediación de inmuebles genera consecuencias perjudiciales para los ciudadanos, tales como fraudes, ventas dobles o transacciones carentes de respaldo contractual. Además, la falta de control efectivo por parte del Estado genera desconfianza en las instituciones y en la función reguladora pública.

Los resultados del estudio evidencian la necesidad de fortalecer la difusión del registro de agentes inmobiliarios, promover la capacitación permanente y

optimizar los mecanismos sancionadores, de modo que la actuación estatal garantice la legalidad, la profesionalización y la transparencia en el corretaje inmobiliario. En tal sentido, esta investigación ofrece insumos concretos para la formulación de políticas públicas y reformas legislativas, aportando a la mejora de la gestión normativa del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al fortalecimiento del Estado de Derecho en el ámbito de la actividad económica formal.

Finalmente, desde un plano académico, la presente investigación constituye un aporte significativo a la formación jurídica, al integrar el análisis normativo con la evidencia empírica y al fomentar en los futuros profesionales del Derecho una visión crítica sobre la eficacia real de las normas y su impacto en la sociedad. De esta manera, el trabajo contribuye al desarrollo de la dogmática jurídica nacional y a la mejora de la práctica del Derecho Inmobiliario y Administrativo en el Perú.

#### **1.4. Alcances y Limitaciones**

El presente trabajo de investigación tiene como alcance general el análisis de la influencia que ejercen las deficiencias normativas de la Ley N.º 29080 – Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y su Reglamento aprobado por D.S. N.º 004-2008-VIVIENDA, en la informalidad del corretaje inmobiliario dentro de la ciudad de Tacna durante el año 2024. El estudio busca determinar en qué medida la actual estructura normativa y administrativa permite o limita la formalización de la actividad inmobiliaria, afectando la seguridad jurídica y la transparencia en las operaciones de compraventa de bienes inmuebles.

El alcance metodológico del trabajo comprendió la aplicación de una encuesta estructurada tipo Likert a 20 agentes inmobiliarios acreditados en la provincia de Tacna, seleccionados mediante muestreo no probabilístico por conveniencia. El procesamiento estadístico de la información, mediante la prueba de correlación de Pearson, permitió verificar la existencia de una relación significativa entre las variables “deficiencias normativas” e “informalidad del corretaje inmobiliario”. Ello

permitió complementar el análisis jurídico con evidencia empírica, generando un diagnóstico integral sobre la eficacia real de la Ley N.º 29080 en el contexto local.

Asimismo, el estudio abarcó el análisis de tres dimensiones normativas esenciales: las competencias asignadas al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; la regulación de los cursos de especialización para agentes inmobiliarios; y c) el procedimiento sancionador aplicable a quienes incumplen la ley. Estas dimensiones fueron contrastadas con los efectos observados en la desinformación y la falta de seguridad jurídica, componentes determinantes de la informalidad inmobiliaria.

En cuanto a las limitaciones de la investigación, la más relevante radica en la escasez de información pública y sistematizada sobre la magnitud de la informalidad inmobiliaria en la región de Tacna. Si bien el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mantiene un registro actualizado de agentes acreditados, no cuenta con una base de datos que identifique ni cuantifique a los agentes informales, lo cual restringe la posibilidad de contrastar los resultados empíricos con datos institucionales.

A esta limitación se suma la dificultad de ubicar a los agentes inmobiliarios formales e informales dentro del distrito de Tacna, debido a que la mayoría no opera desde oficinas físicas ni locales comerciales, sino que ofrecen sus servicios mediante plataformas digitales, redes sociales y portales de anuncios. En muchos casos, los propios agentes delegan las gestiones de campo a asesores o promotores externos, lo que dificulta el contacto directo con los encuestados y la delimitación precisa de la población objeto de estudio.

Otra limitación significativa está vinculada al acceso restringido a información sobre procedimientos sancionadores tramitados por el Ministerio de Vivienda. A través de una solicitud de acceso a la información pública, la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (DGPRVU) informó que, desde la publicación del Reglamento de la Ley N.º 29080 en el año 2016, solo se registraron 17 denuncias por infracciones a dicha norma, de las cuales apenas tres (03) culminaron en procedimiento sancionador, evidenciando la baja eficacia del

régimen sancionador y la limitada capacidad de fiscalización estatal.

Asimismo, el carácter no probabilístico de la muestra constituye una limitación metodológica, pues impide generalizar los resultados a toda la población de agentes inmobiliarios del país. Sin embargo, los datos recabados representan de manera válida la realidad del sector en Tacna, permitiendo identificar tendencias y patrones relevantes dentro de su contexto regional.

Finalmente, debe señalarse la escasez de investigaciones jurídicas previas que aborden la informalidad del corretaje inmobiliario en el ámbito local. La carencia de estudios comparativos limita la posibilidad de realizar contrastes teóricos amplios, aunque refuerza el carácter novedoso y pionero del presente trabajo, al integrar el análisis jurídico, normativo y empírico con evidencia documental obtenida directamente de fuentes oficiales.

## **1.5. Objetivos**

### ***1.5.1. Objetivo General***

Determinar de qué manera influyen las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento, en la Informalidad del Corretaje Inmobiliario en Tacna 2024.

### ***1.5.2. Objetivo Específico***

- a) Determinar de qué manera influyen las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento, relativas al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en la informalidad del corretaje inmobiliario en Tacna 2024.
- b) Determinar de qué manera influyen las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento, vinculadas a los cursos de especialización exigidos para la acreditación del agente inmobiliario, en la informalidad del corretaje inmobiliario en Tacna 2024.
- c) Determinar de qué manera influyen las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento, relacionadas con el procedimiento sancionador, en la

informalidad del corretaje inmobiliario en Tacna 2024.

## **1.6. Hipótesis**

### ***1.6.1. Hipótesis General***

Las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento, influyen de manera significativa en la Informalidad del Corretaje Inmobiliario en Tacna 2024.

### ***1.6.2. Hipótesis Específica***

- a) Las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento relacionadas al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, tienen influencia significativa en la Informalidad del Corretaje Inmobiliario en Tacna 2024.
- b) Las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento relacionadas a los Cursos de Especialización para agente inmobiliario, tienen influencia significativa en la Informalidad del Corretaje Inmobiliario en Tacna 2024.
- c) Las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 relacionadas al Procedimiento Sancionador, tienen influencia significativa en la Informalidad del Corretaje Inmobiliario en Tacna 2024.

## **CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO**

### **2.1. Antecedentes de la Investigación**

#### **2.1.1. Tesis Nacionales**

Pacheco (2015) resalta que, desde el inicio del “boom inmobiliario” en el Perú, el mercado inmobiliario creció exponencialmente, lo que motivó la intervención de corredores inmobiliarios que operaban mayoritariamente mediante relaciones familiares o de conocidos y carecían de la formación especializada propia de una actividad profesionalizada. El Estado respondió con la Ley N.º 29080 y su registro de agentes inmobiliarios bajo supervisión del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, exigiendo entre otros requisitos un curso de especialización de 200 horas. Pacheco advierte, sin embargo, que tal requisito resulta insuficiente porque la intermediación inmobiliaria ‘va más allá de un simple estudio de título’: implica también revisar el archivo registral, contrastar declaraciones municipales, analizar usos y zonificación del terreno, y verificar la documentación en proyectos futuros.

Torres (2020) llevó a cabo un estudio cuantitativo, transversal y correlacional en Trujillo 2017, con una muestra de 50 intermediarios, para determinar qué relación existía entre el uso del agente inmobiliario registrado y la seguridad jurídica del sector inmobiliario. Los hallazgos revelaron que existe una relación directa de nivel medio entre ambas variables, lo cual aporta evidencia empírica sobre la importancia de la acreditación del agente inmobiliario.

Jara (2022), en Lima 2021, examinó cómo la participación obligatoria del agente inmobiliario se relaciona con la formalización del contrato de compraventa de inmuebles, empleando una muestra de 76 abogados especialistas en Derecho Civil y Derecho Notarial-Registral. Su conclusión fue que dicha participación obligatoria guarda una relación significativa con la formalización de las operaciones de compraventa.

### **2.1.2. *Tesis Internacionales***

Rodríguez (2020) sostiene que el corretaje inmobiliario, como modalidad contractual, genera en la práctica una amplia variedad de controversias que han derivado en numerosos litigios. En el caso español —señala el autor— este contrato carece de una regulación legal específica, situación que contrasta con su uso frecuente y consolidado en la realidad social, por lo que su configuración normativa ha dependido esencialmente de la jurisprudencia.

El estudio enfatiza que el corretaje inmobiliario presenta características propias que lo diferencian de otras figuras contractuales afines y, en particular, del corretaje general. En tal contexto, destaca la relevancia del Agente de la Propiedad Inmobiliaria (A.P.I.), cuya labor supera la simple mediación, ya que actúa como un técnico especializado, encargado de la valoración de bienes inmuebles, la asesoría técnica y la verificación documental. Esta especialización justifica —según el autor— su eventual reconocimiento legal como corredor técnico inmobiliario, figura que aproximaría el sistema español a modelos normativos de países como Francia e Italia, donde la actividad inmobiliaria se encuentra ampliamente regulada.

Rodríguez concluye que resulta imprescindible aprobar en España una Ley especial del corretaje inmobiliario, con el objeto de fortalecer la seguridad jurídica en las transacciones, mejorar la tutela del consumidor y ampliar formalmente el ámbito de intervención del corredor técnico a nuevas modalidades contractuales, tales como arrendamientos, cesiones de uso temporal y subastas, tanto públicas como privadas. El trabajo finalmente realiza un análisis comparativo entre los elementos del contrato de corretaje inmobiliario y otros contratos afines, identificando las particularidades que justifican su regulación autónoma.

Espinosa (2012) realiza un estudio orientado a analizar la regulación del corretaje inmobiliario en Colombia, destacando que, a diferencia de otros ordenamientos jurídicos, dicho país no cuenta con un marco legal específico que discipline esta actividad. El autor inicia con una breve revisión del sistema estadounidense, donde el corretaje inmobiliario se encuentra estrictamente regulado,

para luego contrastarlo con la situación colombiana, caracterizada por una ausencia normativa que permite la actuación de cualquier persona como intermediario inmobiliario, aun sin formación o experiencia.

El estudio advierte que esta situación fomenta la informalidad, genera riesgos para los consumidores y dificulta la intervención de la autoridad en conflictos derivados de la actividad inmobiliaria. En opinión del autor, resulta necesario que los legisladores, la doctrina y la judicatura tomen conciencia de los desafíos que plantea la falta de regulación y participen activamente en la elaboración de una normatividad que ordene la actividad de corretaje.

Espinosa sostiene además que debería eliminarse la figura del corretaje gratuito, por cuanto permite que personas sin capacitación realicen labores de intermediación, afectando el desarrollo de negocios jurídicos inmobiliarios y debilitando la seguridad jurídica. Concluye que la regulación del corretaje debe orientarse a profesionalizar al intermediario, establecer requisitos mínimos de competencia y asegurar mecanismos que permitan resolver eficazmente los conflictos derivados de esta actividad.

## **2.2. Bases Teóricas**

### ***2.2.1. Bases teóricas respecto a la variable independiente: Deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento***

#### ***2.2.1.1. Marco conceptual de las deficiencias normativas.***

La noción de deficiencia normativa se relaciona con aquellas situaciones en las cuales una norma jurídica, pese a ser formalmente válida, resulta limitada, insuficiente o ineficaz para regular una actividad determinada. Desde la teoría de la regulación, una norma es deficiente cuando presenta omisiones, ambigüedades, vacíos, debilidad en la técnica legislativa o falta de mecanismos de supervisión que permitan su cumplimiento efectivo.

Doctrinalmente, se distingue entre la validez formal —que refiere al

cumplimiento de los procedimientos constitucionales para expedir una norma— y la eficacia normativa, que implica su capacidad real para ordenar conductas y producir los efectos que el legislador persigue. Una norma puede ser válida sin ser eficaz, especialmente cuando los sujetos regulados no cuentan con incentivos suficientes para cumplirla o cuando el Estado carece de la capacidad institucional para fiscalizarla.

En esta línea, los principios de la Ley N.º 27444 resultan fundamentales, en especial el principio de eficacia administrativa, según el cual las autoridades deben diseñar y ejecutar actuaciones que produzcan resultados concretos, evitando cargas innecesarias y promoviendo el cumplimiento voluntario. Cuando una regulación no genera tal resultado —porque sus procedimientos son engorrosos, costosos, insuficientemente difundidos o débilmente supervisados—, se configura una deficiencia normativa susceptible de análisis jurídico y empírico.

#### ***2.2.1.2. El agente inmobiliario.***

El agente inmobiliario desempeña un papel central en el tráfico jurídico de bienes inmuebles, pues actúa como intermediario entre propietarios, compradores, arrendatarios y promotores. Su función excede ampliamente la simple labor de acercar a las partes, ya que implica asesorar sobre el estado registral del bien, advertir riesgos jurídicos, verificar la legitimidad del propietario, orientar a las partes sobre las condiciones de la transacción e intervenir en la negociación. En países con mercados inmobiliarios más maduros, como España, el profesional de la intermediación inmobiliaria —denominado Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API)— es reconocido como un técnico especializado cuya labor combina conocimientos de valoración inmobiliaria, derecho urbanístico, normativa registral y técnicas de negociación, lo que justifica la existencia de requisitos previos para ejercer formalmente la actividad (Rodríguez, 2020). En el mismo sentido, en Colombia la ausencia de regulación específica ha generado que cualquier persona pueda ejercer actividades de corretaje, lo que incrementa la informalidad y pone en riesgo la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias (Espinosa, 2012).

En el Perú, la doctrina ha destacado que la intermediación inmobiliaria

requiere conocimientos especializados para garantizar que las transacciones se realicen de manera segura. Torres (2020) sostiene que la intervención de un agente inmobiliario registrado contribuye a elevar la percepción de seguridad jurídica en los intermediados, pues la presencia de un profesional acreditado disminuye la probabilidad de fraude, suplantación o negociaciones con propiedades con títulos defectuosos. Asimismo, Jara (2022) concluye que la participación de un agente inmobiliario profesional se relaciona significativamente con el adecuado desarrollo de contratos de compraventa de inmuebles, en tanto permite verificar la situación jurídica del predio y orientar a las partes sobre eventuales obstáculos legales o registrales. Esta visión es reforzada por Durand Carrión (2023), quien subraya que el deber de idoneidad adquiere especial relevancia en el sector inmobiliario debido a la asimetría de información entre el agente y el consumidor, lo que obliga al profesional a actuar con diligencia técnica y ética.

#### ***2.2.1.2.1. Concepto y naturaleza jurídica del agente inmobiliario.***

Desde una perspectiva jurídica, el agente inmobiliario es un intermediario profesional que facilita la celebración de contratos sobre bienes inmuebles, brindando asesoría técnica, jurídica y comercial. Su actividad se ubica en el ámbito del corretaje civil y mercantil, pero con particularidades propias que justifican su regulación administrativa. A diferencia del corretaje mercantil clásico, la intermediación inmobiliaria involucra bienes de alto valor económico y emocional, usualmente vinculados al patrimonio familiar, lo que exige un estándar superior de profesionalización. En este sentido, la Ley N.º 29080 y su Reglamento configuran al agente inmobiliario como un operador especializado cuya inscripción en el Registro es requisito indispensable para ejercer formalmente la actividad. La naturaleza jurídica de su función implica una obligación de medios —no de resultados— donde el agente debe desplegar su conocimiento especializado para facilitar la negociación y proteger los intereses del consumidor, actuando con transparencia y diligencia.

#### ***2.2.1.2.2. Evolución normativa del agente inmobiliario en el Perú.***

La Ley N.º 29080 constituyó el primer esfuerzo normativo para regular el

corretaje inmobiliario en el país. Su promulgación respondió a la necesidad de establecer un marco de control sobre una actividad que se desarrollaba empíricamente y sin mecanismos de responsabilidad administrativa. El Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 004-2008-VIVIENDA estableció el procedimiento de inscripción, la obligación de capacitación previa, la emisión de constancias y el régimen sancionador. Con el paso de los años, diversas normas complementarias buscaron perfeccionar la regulación, como los Decretos Supremos N.º 008-2011-VIVIENDA y N.º 008-2012-VIVIENDA, así como las Resoluciones Directorales N.º 127-2009 y N.º 013-2009-VIVIENDA. No obstante, la modificación más relevante se produjo con la Resolución Ministerial N.º 097-2016-VIVIENDA, que derogó normas anteriores y consolidó criterios para la acreditación y supervisión del agente inmobiliario.

A pesar de estos avances, la normativa presenta deficiencias estructurales que dificultan su eficacia. Por un lado, la regulación se ha mantenido centralizada, confiando la totalidad de su implementación a la DGPRVU, lo que limita la presencia institucional en regiones. Por otro lado, no se han actualizado los estándares de capacitación ni se han establecido mecanismos eficaces de fiscalización, lo que restringe la capacidad del Estado para controlar la actividad.

#### ***2.2.1.2.3. La Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo.***

En Perú, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) es el organismo responsable de diseñar, llevar a cabo y supervisar las políticas y programas relacionados con la vivienda, la construcción y el saneamiento. Su objetivo principal es garantizar la disponibilidad y calidad de los servicios de agua potable y saneamiento básico, fomentar el crecimiento y la mejora de la infraestructura urbana y aumentar el acceso de la población a una vivienda adecuada.

La Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (DGPRVU) es el organismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) que se encarga de la formulación de políticas nacionales y regionales en materia de vivienda, urbanismo y desarrollo urbano; así mismo es responsable de dictar normas y lineamientos, así como determinar procedimientos

para ordenar, mejorar, proteger e integrar los centros poblados, rurales y urbanos como sistemas sostenibles en el Perú.

En el 2008, con la creación de la Ley N° 29080, se convierte en el organismo encargado de intervenir en la intermediación inmobiliaria, gestionando la inscripción y acreditación de agentes en el Registro del Agente Inmobiliario, así como de conducir el procedimiento sancionador agentes inmobiliarios de ser el caso. (Reglamento de la Ley N° 29080, 2007).

### ***2.2.1.3. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.***

#### ***2.2.1.3.1. Desarrollo conceptual y doctrinario.***

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) constituye el ente rector del Estado peruano en materia de políticas de vivienda, desarrollo urbano y gestión del suelo. Dentro de su estructura orgánica, la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (DGPRVU) desempeña un rol central en la administración y supervisión del sistema de intermediación inmobiliaria regulado por la Ley N.º 29080. Su función no se limita únicamente a administrar el Registro del Agente Inmobiliario, sino que abarca el diseño normativo, la formulación de lineamientos, la supervisión operativa y la conducción del procedimiento sancionador.

En teoría, el MVCS —a través de la DGPRVU— debía convertirse en el eje articulador de la profesionalización del agente inmobiliario, garantizando que las operaciones intermediadas por este contribuyan a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. Sin embargo, en la práctica, la doctrina coinfluye en que el nivel de presencia del MVCS en el mercado es débil y mayormente centralizado en Lima, lo cual genera brechas operativas significativas en regiones como Tacna, donde las actividades inmobiliarias se realizan con poca o nula supervisión estatal.

Diversos autores sostienen que un marco normativo solo es eficaz cuando está acompañado de una institucionalidad capaz de ejecutarlo. Como señala Durand Carrión (2016), la política pública debe estar respaldada por una administración

fuerte, descentralizada y con capacidad efectiva de fiscalización, sin la cual la formalización no trasciende del plano teórico al práctico. En ese sentido, la doctrina del derecho administrativo advierte que la ausencia de supervisión efectiva genera un fenómeno conocido como “normatividad simbólica”: existen normas, pero no operan en la realidad porque la entidad encargada carece de los recursos o mecanismos para aplicarlas.

#### ***2.2.1.3.2. Base normativa aplicable.***

La intervención del MVCS en la intermediación inmobiliaria tiene sustento en la Ley N.º 29080, promulgada en 2007, y en su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N.º 004-2008-VIVIENDA, modificado posteriormente por la Resolución Ministerial N.º 097-2016-VIVIENDA.

El artículo 2 de la Ley establece que el MVCS es el ente encargado de formular, regular, promover y supervisar la actividad de intermediación inmobiliaria en el Perú. Para el cumplimiento de esta función, el artículo 4 dispone que la DGPRVU administra el Registro del Agente Inmobiliario, supervisa su funcionamiento, dicta lineamientos, autoriza cursos de especialización y conduce procedimientos sancionadores. Por tanto, la Ley asigna un rol integral e indelegable al MVCS en materia de supervisión inmobiliaria.

Asimismo, el artículo 10 del Reglamento precisa que la DGPRVU debe verificar la autenticidad de la documentación presentada por los solicitantes, mantener actualizado el Registro, implementar mecanismos de información pública, fiscalizar las operaciones inmobiliarias realizadas por agentes registrados y actuar de oficio cuando detecte actividades irregulares. A su vez, el artículo 21 le exige llevar un registro actualizado de sanciones y publicar los agentes suspendidos o cancelados.

La normativa también establece obligaciones preventivas. El artículo 6 plantea que el MVCS debe promover la formalización del agente inmobiliario y desarrollar mecanismos de difusión para informar al ciudadano sobre los riesgos de contratar intermediarios no registrados. Sin embargo, en el plano operativo, estas disposiciones han sido de cumplimiento limitado o inexistente a nivel regional.

En suma, la base normativa otorga al MVCS un rol robusto, integral y determinante en la regulación del corretaje inmobiliario, pero la aplicación práctica dista considerablemente de lo previsto, generando una de las principales deficiencias normativas que influyen directamente en la persistencia de la informalidad en Tacna y en el país.

#### ***2.2.1.4. Los Cursos de Especialización para Agentes Inmobiliarios.***

##### ***2.2.1.4.1. Desarrollo conceptual y doctrinario.***

El requisito de capacitación previa es uno de los pilares de la profesionalización del agente inmobiliario. La Ley N.º 29080 exige la aprobación de un Curso de Especialización con un mínimo de 240 horas lectivas, con el fin de asegurar que el intermediario cuente con conocimientos básicos sobre derecho registral, contratos civiles, urbanismo, tasación, ética profesional y procedimientos administrativos. Durand Carrión (2023) sostiene que la idoneidad en la prestación del servicio inmobiliario exige una formación sólida, pues las operaciones de transferencia de propiedad requieren identificación de riesgos, evaluación documental y comprensión normativa.

No obstante, la implementación del requisito formativo presenta diversas dificultades. En la práctica, la oferta de cursos autorizados es reducida y heterogénea. Estudios como los de Torres (2020) y Jara (2022) coinfluyen en que no existe uniformidad curricular ni supervisión pedagógica efectiva por parte del MVCS, lo que genera disparidades en los contenidos, la calidad docente y los costos. Esta situación es más evidente en ciudades fuera de Lima, donde la oferta presencial es limitada, lo que obliga a los interesados a optar por cursos virtuales que no siempre cuentan con la validación correspondiente.

El costo y la duración del curso también constituyen barreras de acceso para los intermediarios informales que operan desde hace años sin regulación. Si la fiscalización estatal es percibida como débil y las sanciones rara vez se imponen, la inversión de tiempo y dinero en la capacitación deja de ser atractiva, favoreciendo la permanencia en la informalidad. Así, una exigencia que debería fortalecer el sistema

termina generando un efecto contrario por la ausencia de mecanismos que promuevan o aseguren su cumplimiento.

#### ***2.2.1.4.2. Base normativa aplicable.***

El Reglamento de la Ley N.º 29080 regula de manera expresa los Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario en su Capítulo VII, señalando que la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo tiene la competencia exclusiva para autorizar instituciones educativas y supervisar la impartición de los cursos. El artículo 18 del Reglamento establece que solo podrán dictar estos cursos las universidades e institutos superiores autorizados mediante convenios o resoluciones emitidas por el MVCS, y que dichas entidades deben cumplir requisitos de infraestructura, malla curricular y planta docente.

Asimismo, el Reglamento fija una carga académica mínima de 240 horas lectivas, cuyo cumplimiento es obligatorio para que el egresado pueda inscribirse en el Registro del Agente Inmobiliario. Esta exigencia responde a la necesidad de asegurar que la formación del agente abarque conocimientos jurídicos, registrales, notariales, urbanísticos, de comercialización y ética profesional, áreas consideradas esenciales para el correcto ejercicio de la intermediación inmobiliaria.

El artículo 19 del Reglamento asigna a la DGPRVU la responsabilidad de supervisar la calidad de los cursos, pudiendo realizar visitas a las instituciones, requerir información académica y verificar el cumplimiento de los estándares establecidos. Esta supervisión constituye el eje central del sistema, pues busca evitar la proliferación de programas informales o de baja calidad que desvirtúen la profesionalización del agente.

De acuerdo con la Resolución Ministerial N.º 097-2016-VIVIENDA, la DGPRVU también debe implementar y mantener actualizado un Registro de Instituciones Autorizadas para dictar los cursos, de modo que el público pueda identificar claramente cuáles programas cuentan con validación estatal. A pesar de ello, en la práctica, la cantidad de instituciones autorizadas fuera de Lima es reducida, lo que evidencia la brecha entre la regulación normativa y la realidad

operativa.

Desde el plano jurídico, los Cursos de Especialización no solo constituyen un requisito formal para la inscripción del agente, sino que también forman parte del deber estatal de garantizar un nivel mínimo de idoneidad profesional en actividades que pueden comprometer derechos patrimoniales de alta relevancia. Por ello, la base normativa otorga al MVCS competencia para aprobar, fiscalizar y sancionar incumplimientos relacionados con la formación, aunque la intensidad de dicha fiscalización continúa siendo limitada en la ejecución administrativa.

#### ***2.2.1.5. La facultad sancionadora del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento***

##### ***2.2.1.5.1. Desarrollo conceptual y doctrinario.***

La Ley N.º 29080 otorga al MVCS la potestad de sancionar a los agentes que incumplen sus obligaciones o que ejercen la actividad sin estar inscritos en el Registro. La previsión de sanciones como la amonestación, la multa, la suspensión o la cancelación definitiva del registro busca desincentivar la informalidad y garantizar el cumplimiento de los deberes profesionales. Sin embargo, en la práctica esta potestad sancionadora ha tenido escasa aplicación. La DGPRVU ha informado que, desde la promulgación del Reglamento vigente, solo se han culminado tres procedimientos sancionadores, y únicamente uno de ellos sancionó a un agente que ejercía sin registro. Esta evidencia demuestra que el régimen sancionador carece de eficacia real para corregir conductas irregulares, no por falta de infracciones, sino por la ausencia de mecanismos de detección y por la dependencia casi absoluta de denuncias ciudadanas o de agentes formales.

La falta de denuncias se explica por diversos factores. En primer lugar, muchas operaciones inmobiliarias informales no se documentan mediante contratos escritos, comprobantes de pago o comunicaciones formales, lo que dificulta sustentar una denuncia. Además, los consumidores suelen desconocer los mecanismos administrativos disponibles o no consideran útil iniciar un proceso sancionador si ya lograron concluir la operación, aun cuando hayan enfrentado riesgos. Por su parte,

los agentes formales, que podrían denunciar la competencia desleal, muchas veces optan por no hacerlo para mantener relaciones comerciales o por considerar que el procedimiento no tendrá resultados efectivos. Así, la facultad sancionadora termina siendo una herramienta residual que no genera impacto preventivo ni correctivo en el mercado.

#### ***2.2.1.5.2. Base normativa aplicable.***

La Ley N.º 29080, en su artículo 8, establece de manera expresa las infracciones aplicables al agente inmobiliario, destacando como infracción principal el ejercicio de la actividad sin contar con la inscripción en el Registro del Agente Inmobiliario del MVCS. El artículo 11 de la misma norma desarrolla el régimen sancionador, contemplando cuatro tipos de sanciones: amonestación escrita, multa de hasta cinco (5) Unidades Impositivas Tributarias, suspensión de la licencia por hasta un año y cancelación definitiva de la inscripción.

El Reglamento desarrolla el procedimiento sancionador y asigna a la DGPRVU la competencia exclusiva para instruir el procedimiento, emitir resoluciones sancionadoras y ejecutar las medidas previstas en la ley. Asimismo, el artículo 23 del Reglamento introduce una prohibición expresa: ninguna persona natural o jurídica puede realizar gestiones inmobiliarias de manera habitual si no cuenta con inscripción vigente en el Registro. Esta disposición amplía el ámbito de responsabilidad administrativa, pues incluye a empresas constructoras, promotoras, gestores comerciales y otros operadores que actúan de hecho como intermediarios, aun cuando no se autodenominen “agentes inmobiliarios”.

La base normativa también exige que las sanciones sean publicadas en el Registro del Agente Inmobiliario, con el fin de garantizar la transparencia y permitir que los consumidores conozcan la situación administrativa del corredor. No obstante, la aplicación de esta norma requiere una estructura administrativa ágil, un sistema de denuncias accesible y mecanismos de fiscalización activa, aspectos que, aunque previstos normativamente, aún no se encuentran plenamente implementados.

Desde el plano formal, la facultad sancionadora del MVCS es amplia,

detallada y plenamente conforme con el régimen de derecho administrativo general previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo General. Sin embargo, la diferencia entre la “normativa existente” y la “normativa eficaz” es evidente: la facultad sancionadora existe, pero su ejecución real es limitada, generando brechas que impactan directamente en los niveles de informalidad del corretaje inmobiliario.

#### ***2.2.1.6. Fiscalización del mercado inmobiliario y obstáculos normativos.***

La fiscalización constituye el elemento más débil del sistema regulatorio creado por la Ley N.º 29080. La normativa no establece mecanismos claros para que el MVCS realice supervisión oficiosa ni dispone de estructuras descentralizadas capaces de monitorear la actividad en el territorio nacional. En la práctica, el Ministerio no ejecuta operativos presenciales, no verifica publicaciones en plataformas digitales y no coordina activamente con entidades como SUNARP, INDECOPI, municipalidades o SUNAT para identificar intermediarios informales. Esta ausencia de herramientas de control resulta especialmente problemática porque, como señala Ruiz (2021), gran parte de la intermediación inmobiliaria actual se desarrolla en espacios informales o digitales, a través de redes sociales, grupos privados, recomendaciones personales o agentes que operan sin oficinas físicas.

En regiones como Tacna, la mayor parte del trabajo se realiza mediante contactos directos, referencias familiares, páginas de anuncios y gestores que operan sin vínculo legal claro. Muchos agentes tercerizan la labor de campo a “asesores” o colaboradores que no figuran en ningún registro formal, lo que genera opacidad y dificulta la identificación del verdadero intermediario. Además, las operaciones realizadas informalmente suelen carecer de contratos escritos o comprobantes de pago, lo que impide generar evidencia suficiente para iniciar procedimientos administrativos. La falta de fiscalización tiene como consecuencia que la normativa, aunque formalmente vigente, resulte inaplicable en la práctica, generando un entorno en el que la informalidad permanece sin consecuencias significativas.

#### ***2.2.2. Bases teóricas sobre la variable dependiente: informalidad del corretaje inmobiliario***

### ***2.2.2.1. Informalidad en general.***

La informalidad económica se entiende como el conjunto de actividades productivas y de servicios que se desarrollan al margen de los marcos legales y regulatorios del Estado, por lo que no aparecen de manera completa en las estadísticas oficiales ni en la contabilidad pública. En tal sentido, dichas actividades escapan a los mecanismos ordinarios de control tributario y se sitúan fuera de los canales formales de supervisión estatal (Moreno, 2022).

Desde una perspectiva más amplia, el sector informal está conformado por empresas, trabajadores y actividades que no se encuentran incorporados a los regímenes legales y normativos que regulan la actividad económica. Ello implica que, al operar fuera de la legalidad, estos agentes quedan excluidos de las obligaciones fiscales y laborales, pero también de la protección y servicios que el Estado brinda a los operadores formales (Loayza, 1996).

En esta línea, la informalidad ha sido descrita como una respuesta distorsionada de la economía frente a marcos regulatorios percibidos como excesivos, costosos o poco eficientes, lo que lleva a que un sector significativo de agentes económicos opte por mantenerse al margen del sistema formal, aun a costa de renunciar a ciertas garantías jurídicas.

### ***2.2.2.2. Medición de la informalidad.***

La medición de la informalidad resulta particularmente compleja, precisamente porque se trata de actividades que no se registran plenamente en los sistemas oficiales. Loayza (1996) señala que la informalidad se comporta como una variable latente no observada, en la medida en que no existe un indicador único, exhaustivo y directo de su magnitud; en consecuencia, su estimación se realiza mediante indicadores aproximados como podrían ser los niveles de empleo no registrado, las brechas de recaudación tributaria, las discrepancias entre producción real y producción declarada, entre otras.

En términos operativos, ello supone que la informalidad no puede ser

capturada por un solo dato, sino que debe ser inferida a partir de varios signos indirectos que reflejan la existencia de actividades económicas fuera de los marcos legales y normativos del Estado (Loayza, 1996; Moreno, 2022).

#### ***2.2.2.3. Causas de la informalidad.***

Diversos autores han identificado múltiples factores que alimentan la informalidad. Álava Rosero & Valderrama Barragán (2020) destacan, en primer lugar, el desconocimiento de las normas tributarias y administrativas por parte de pequeños empresarios y trabajadores, quienes muchas veces no comprenden el alcance de las ordenanzas municipales, las regulaciones sobre el uso del espacio público ni los procedimientos de formalización, lo que los lleva a operar durante periodos extensos en la informalidad.

Otro factor relevante es la percepción negativa del contribuyente respecto al destino de sus impuestos. Cuando se considera que los recursos públicos se utilizan con fines corruptos o para financiar una burocracia ineficiente, se genera un incentivo para eludir el sistema fiscal, pues el pago de tributos no se percibe como una contraprestación legítima (Álava Rosero & Valderrama Barragán, 2020).

La deficiencia en la educación tributaria también contribuye al problema. Muchos agentes desconocen obligaciones básicas y, por ignorancia, optan por no cumplirlas o minimizarlas, generando una cultura de escaso respeto por las normas fiscales (Moreno Cruz, 2022).

En esa misma línea, Gómez Cubillas (2021) advierte que la informalidad en el Perú alcanza niveles estructurales alarmantes, pues aproximadamente tres cuartas partes de la PEA permanece fuera del marco jurídico-tributario. La autora explica que este fenómeno no obedece únicamente a la falta de conocimiento normativo, sino a la existencia de altos costos de formalidad, trámites engorrosos y una burocracia excesiva, factores que disuaden a los agentes económicos de incorporarse al sistema formal. En consecuencia, para muchos trabajadores y pequeñas empresas resulta más atractivo permanecer al margen de las obligaciones legales antes que enfrentar procedimientos largos, onerosos y poco accesibles.

Finalmente, se encuentran los costos elevados y la complejidad de los

procedimientos de formalización, que incluyen tasa de pagos, trámites burocráticos y tiempos de espera prolongados. Esta carga, sumada a la falta de acompañamiento institucional, desincentiva la regularización de negocios y actividades, y refleja una limitada capacidad del Estado para diseñar procedimientos accesibles y eficientes (Moreno Cruz, 2022). Desde una perspectiva de política pública, ello evidencia que la formalización solo será sostenible si se reducen los costos, se simplifican los procesos y se generan incentivos claros para ingresar al circuito formal.

#### ***2.2.2.4. Consecuencias de la informalidad.***

Loayza (1996) sostiene que la informalidad constituye la forma distorsionada en que una economía excesivamente regulada responde a las limitaciones y oportunidades de crecimiento. Esta distorsión conlleva una asignación ineficiente de recursos, en la medida en que las unidades productivas informales carecen de incentivos y capacidad para expandirse, innovar o incrementar su productividad.

Entre las principales consecuencias, se encuentra la pérdida parcial de las ventajas de la legalidad, tales como la protección policial y judicial, el acceso al crédito formal y la participación en mercados internacionales. La mayoría de las empresas informales se mantiene en una escala muy pequeña, utilizando canales irregulares para la adquisición y distribución de bienes y servicios, y destinando recursos a encubrir sus actividades o a eludir el control estatal, en lugar de invertir en mejoras productivas (Loayza, 1996).

En países en vías de desarrollo, la informalidad también afecta la eficiencia del sector formal. Este último termina empleando menos mano de obra de la que podría, debido a la competencia desleal de unidades informales que no asumen los mismos costos regulatorios. Además, el sector informal utiliza infraestructura y servicios públicos sin contribuir proporcionalmente a su financiamiento, lo que impacta negativamente en la sostenibilidad de la inversión pública y en la calidad de los servicios ofrecidos por el Estado.

#### ***2.2.2.5. La informalidad del corretaje inmobiliario.***

Tradicionalmente, el corredor inmobiliario ha operado como un intermediario independiente, muchas veces ajeno a estructuras empresariales formalmente constituidas. Se trata de personas que conectan a propietarios con posibles compradores o arrendatarios, negocian condiciones básicas de la transacción y perciben una comisión por su intervención (Ruiz, 2021). A su vez describe que estos intermediarios se dedican a identificar ofertas y demandas en el mercado, acercar a las partes y apoyar en la negociación de precios y condiciones, sin que ello suponga necesariamente su incorporación a la formalidad.

En el contexto del mercado peruano, la informalidad en el corretaje inmobiliario se configura cuando estas gestiones de intermediación son realizadas por agentes que no cuentan con inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, contraviniendo las exigencias de la Ley N.º 29080 y su Reglamento. En tal escenario, el agente actúa sin acreditación estatal, sin supervisión administrativa y, con frecuencia, al margen de las obligaciones tributarias y contractuales que corresponden a la actividad regulada.

La actuación del agente inmobiliario en el mercado nacional presenta, por ello, un carácter mixto: coexisten agentes formales -debidamente registrados- con un número considerable de intermediarios informales que operan sin reconocimiento estatal. Aun cuando la entrada en vigor de la Ley N.º 29080 supuso un avance hacia la formalización del corretaje inmobiliario, los rasgos estructurales de la informalidad persisten, en especial en regiones donde la presencia institucional es más débil.

#### ***2.2.2.6. Factores que favorecen la informalidad en el corretaje inmobiliario.***

Un primer factor lo constituye la falta de información tanto en los intermediarios como en los propios intermediados. Muchos corredores desconocen la obligatoriedad de la acreditación o minimizan su importancia, apoyándose en redes personales y habilidades de persuasión para cerrar negocios y obtener comisiones. Paralelamente, los usuarios del servicio -propietarios y potenciales compradores- suelen ignorar la existencia del Registro de Agentes Inmobiliarios y los riesgos de

contratar con personas no acreditadas, pese a que el bien objeto de la transacción puede representar el patrimonio de toda una vida.

En el plano normativo, el Reglamento de la Ley N.º 29080 establece requisitos mínimos para la inscripción en el Registro, tales como la presentación del formulario correspondiente, la acreditación de haber aprobado un Curso de Especialización con un mínimo de 240 horas lectivas, la declaración de encontrarse en pleno ejercicio de los derechos civiles, la constancia de inscripción en el RUC, la presentación de antecedentes penales y otros recaudos formales. Si bien estos requisitos no son desproporcionados, suponen una inversión de tiempo y recursos que muchos intermediarios informales no están dispuestos a asumir, sobre todo si perciben que pueden seguir operando sin consecuencias relevantes.

A ello se suma la limitada oferta de cursos de especialización accesibles en regiones del interior del país. En ciudades como Lima, la capacitación requerida para registrarse ante el MVCS suele implicar costos significativos; en plazas como Tacna, los costos se mantienen relativamente elevados y la oferta presencial puede ser reducida. Para agentes que ya realizan intermediaciones en la práctica, destinar varios meses a un curso de 240 horas y asumir un costo económico que puede oscilar entre montos considerables, se percibe como un sacrificio poco necesario en un contexto donde la norma se aplica de manera débil.

En este escenario, la inversión en formalización resulta razonable para quienes proyectan desarrollar una carrera profesional consolidada en el rubro o constituir empresas inmobiliarias formalmente establecidas; pero para aquellos que ven la intermediación como una actividad complementaria, ocasional o basada en contactos personales, la opción informal continúa siendo atractiva.

Finalmente, un elemento decisivo es la evasión tributaria asociada a la informalidad. Hernández y De la Roca (2006) definen la evasión como la falta de cumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de los contribuyentes, ya sea mediante la omisión del pago, la subdeclaración de ingresos o la no presentación de declaraciones. En el corretaje inmobiliario informal, los ingresos derivados de comisiones no suelen ser declarados, lo que permite al intermediario obtener un

beneficio económico inmediato a costa de eludir sus obligaciones fiscales y contribuye, a su vez, a la competencia desleal frente a los agentes formalmente inscritos.

En suma, antes de incorporarse al Registro de Agentes Inmobiliarios, el corredor debe valorar si la formalización le resulta ventajosa frente a un entorno en el que la informalidad ha logrado consolidarse como práctica generalizada. Mientras la normativa no se perciba como objetivamente obligatoria ni acompañada de un sistema eficaz de fiscalización y sanción, la informalidad seguirá ocupando un espacio significativo en el corretaje inmobiliario.

### **2.3. Definición de Principales Conceptos**

- a) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS).** Es el ente rector del Estado peruano encargado de formular, ejecutar y supervisar las políticas públicas vinculadas a los sectores vivienda, construcción, desarrollo urbano y saneamiento. Su función comprende garantizar el acceso progresivo de la población a una vivienda digna, promover infraestructura urbana adecuada y asegurar la provisión eficiente y segura de servicios de agua potable y saneamiento básico. Asimismo, articula programas y normas orientadas al ordenamiento territorial y al fortalecimiento del desarrollo urbano sostenible en el país.
  
- b) Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (DGPRVU).** Constituye el órgano técnico-normativo del MVCS responsable de diseñar y conducir las políticas sectoriales de vivienda y urbanismo. Entre sus atribuciones se encuentran la elaboración de lineamientos, regulaciones y procedimientos destinados a estructurar, ordenar y mejorar los centros poblados urbanos y rurales, asegurando su integración y sostenibilidad. Asimismo, tiene a su cargo el diseño normativo del Registro del Agente Inmobiliario y la supervisión de los procesos vinculados a la intermediación inmobiliaria en todo el territorio nacional.

- c) **Agente Inmobiliario.** Es la persona natural o jurídica inscrita en el Registro administrado por el MVCS, habilitada para ejercer profesionalmente la intermediación inmobiliaria. Según Torres (2020), su actuación implica aplicar conocimientos técnicos, jurídicos y comerciales —derivados de su formación multidisciplinaria— para orientar, gestionar y ejecutar operaciones inmobiliarias con idoneidad y profesionalismo. Su intervención permite conducir el proceso de transferencia de bienes inmuebles con criterios de razonabilidad, resguardo patrimonial y seguridad jurídica para los intermediados.
- d) **Corredor Inmobiliario.** En su acepción tradicional, es la persona que realiza actividades de intermediación inmobiliaria sin necesariamente formar parte de una empresa y, en muchos casos, sin cumplir con los requisitos legales para el ejercicio formal de la actividad. Ruiz (2021) describe que estos intermediarios actúan conectando a propietarios con potenciales compradores o arrendatarios, obteniendo información del mercado, negociando precios y facilitando acuerdos, generalmente sin contar con acreditación oficial o supervisión administrativa, lo que configura un ejercicio informal del corretaje.
- e) **Registro del Agente Inmobiliario.** Es un registro administrativo a cargo del MVCS en el que deben inscribirse obligatoriamente todas las personas naturales o jurídicas que realizan actividades de intermediación inmobiliaria en el territorio nacional. Según el Reglamento de la Ley N.º 29080, su finalidad es otorgar publicidad, control y transparencia al ejercicio profesional, permitiendo consultar gratuitamente la situación de cada agente, su legajo de inscripción y las eventuales sanciones administrativas que pudieran haberse impuesto.
- f) **Potestad Sancionadora.** Es la facultad que posee el Estado —a través de

sus entidades competentes— para imponer sanciones a quienes infringen las normas administrativas. Se fundamenta en la autotutela y en la necesidad de asegurar el cumplimiento efectivo del ordenamiento jurídico. El MINJUS (2017) señala que esta potestad tiene como propósito corregir conductas contrarias a la normativa y garantizar que la actividad administrativa se desarrolle dentro de parámetros de legalidad, orden y protección del interés público.

- g) Seguridad Jurídica.** Se concibe como la previsibilidad, estabilidad y claridad del sistema normativo aplicable a una situación determinada, de manera que los ciudadanos puedan anticipar razonablemente las consecuencias jurídicas de sus acciones. Para Díez-Picazo (1996), este principio implica que el ordenamiento brinde certeza suficiente para permitir decisiones informadas y proteger a los individuos frente a la arbitrariedad, constituyendo un presupuesto esencial del Estado de Derecho.
- h) Informalidad.** Comprende el conjunto de actividades económicas desarrolladas al margen del marco jurídico y regulatorio del Estado. Moreno (2022) explica que estas actividades quedan fuera de los sistemas de registro contable, tributario y estadístico, dificultando su supervisión y control. La informalidad supone, además, la ausencia de obligaciones laborales y fiscales, así como la exclusión del acceso a beneficios y garantías que proporciona la legalidad.
- i) Intermediación Inmobiliaria.** De acuerdo con la Ley N.º 29080 (2007), abarca las operaciones relacionadas con la compraventa, arrendamiento, administración, asesoría, comercialización y en general cualquier modalidad de transmisión, uso o aprovechamiento de bienes inmuebles. Estas actividades requieren conocimientos técnicos y legales que permitan al intermediario brindar información veraz y gestionar adecuadamente los intereses de las partes involucradas.

**j) Intermediado.** Es la persona natural o jurídica que contrata los servicios del Agente Inmobiliario con la finalidad de realizar una operación inmobiliaria, sea esta de compraventa, arrendamiento, administración u otra forma de intermediación prevista en la Ley N.º 29080 (2007). Su relación con el agente se sustenta en un interés patrimonial que exige un estándar mínimo de profesionalidad y seguridad jurídica.

## CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

### 3.1. Variables y su Operacionalización

#### 3.1.1. *Identificación de la variable independiente*

**X: Deficiencias normativas de la Ley N.º 29080 y su Reglamento.**

Aquellos aspectos imperfectos o inexistentes en la norma, que impiden que esta cumpla con los objetivos para los que fue concebida, por lo que resulta en una norma ineficaz socialmente para lo que nos compete.

##### 3.1.1.1. *Dimensiones e indicadores.*

**X1: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.** Eficacia normativa; difusión institucional; conocimiento del registro; articulación interinstitucional.

**X2: Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario.** Eficacia normativa; oferta institucional; adecuación curricular.

**X3: Procedimiento Sancionador.** Eficacia coercitiva; tipificación de infracciones; eficacia de sanciones.

##### 3.1.1.2. *Escala de medición.*

Ordinal

#### 3.1.2. *Identificación de la variable dependiente*

**Y: Informalidad del corretaje inmobiliario.** Conjunto de actividades de intermediación inmobiliaria ejercidas fuera del marco legal, sin registro, sin cumplimiento de obligaciones tributarias y sin sujeción a las garantías de seguridad jurídica exigidas por la ley.

### ***3.1.2.1. Dimensiones e indicadores.***

**Y1: Desconocimiento.** Conocimiento social del registro; conocimiento normativo del agente; exigencia del registro.

**Y2: Falta de seguridad jurídica.** Inseguridad jurídica; ausencia de contratos; estafas y riesgos legales.

### ***3.1.2.2. Escala de medición.***

Ordinal

## **3.2. Diseño y Tipo de la Investigación**

### ***3.2.1. Diseño***

La investigación se desarrolló bajo el enfoque cuantitativo, basado en la recolección y análisis de datos numéricos para identificar patrones, niveles de influencia y relaciones entre las variables estudiadas. El enfoque cuantitativo permite, como señalan Hernández Sampieri & Mendoza (2018), obtener resultados objetivos y medibles que facilitan la comprobación de hipótesis y la generalización empírica.

El diseño es no experimental, transversal y correlacional, ya que no se manipulan las variables, sino que se observan tal como ocurren en su contexto natural, recolectando datos en un único momento temporal con el propósito de determinar el grado de relación existente entre las deficiencias normativas de la Ley N.º 29080 (variable X) y la informalidad del corretaje inmobiliario (variable Y) en Tacna durante el año 2024.

### ***3.2.2. Tipo***

La investigación es de tipo básica, orientada a profundizar la comprensión teórica sobre la relación entre regulación estatal y fenómenos de informalidad económica, sin perseguir una aplicación inmediata, pero sí generando aportes

conceptuales que pueden sustentar posteriores propuestas de mejora normativa (Carruitero Lecca et al., 2025).

### **3.3. Población y Muestra**

#### **3.3.1. Población**

La población estuvo constituida por todos los agentes inmobiliarios registrados en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en la provincia de Tacna durante el año 2024.

#### **3.3.2. Muestra**

La muestra fue de 20 agentes inmobiliarios registrados, seleccionados mediante muestreo no probabilístico por conveniencia, debido a la accesibilidad del investigador y la reducida cantidad de agentes formales disponibles en la región.

##### ***3.3.2.1. Criterios de inclusión y exclusión de la muestra.***

Se consideraron a agentes inmobiliarios registrados en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que hayan realizado intermediaciones inmobiliarias durante el año 2024, con residencia o actividad principal en el departamento de Tacna.

Se excluyeron a agentes sin actividad durante el periodo 2024 y aquellos que realizan sus labores sin contar con registro vigente.

#### **3.3.3. Unidad de análisis**

El agente inmobiliario registrado en actividad durante el año 2024 en el departamento de Tacna.

#### **3.3.4. Tipo de muestreo**

No probabilístico por conveniencia, debido a la limitada población de agentes formales y a la necesidad de acceder a ellos directamente para la aplicación del instrumento.

### **3.4. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos**

La técnica de recolección de datos empleada para ambas variables fue la encuesta, método que permitió recoger información estructurada y comparable de los participantes en función del diseño correlacional. Esta técnica permite abordar problemas tanto en términos descriptivos como de la relación entre variables, ello una vez recopilada la información de manera sistemática (Aranzamendi, 2010).

El instrumento utilizado fue el cuestionario, el mismo que incluyó preguntas con categoría de respuestas cerradas (Carruitero Lecca et al., 2025) y con escalas de medición (Likert) para evaluar las variables de interés. En el presente estudio, se diseñaron cuestionarios específicamente para cada una de las variables:

- a) Cuestionario aplicado a agentes inmobiliarios sobre las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento.
- b) Cuestionario aplicado a agentes inmobiliarios sobre la informalidad del corretaje inmobiliario.

### **3.5. Procesamiento, Análisis y Presentación de Datos**

Para el tratamiento estadístico de los datos utilizaremos los procedimientos de Clasificación, Codificación y Tabulación debidamente presentados en tablas y gráficos.

Para el procesamiento de la información, se empleó el software estadístico SPSS (Statistical Package for the Social Sciences), herramienta que permite realizar análisis descriptivos y correlacionales de los datos recolectados, facilitando así la interpretación y presentación de los resultados.

## **CAPÍTULO IV: RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **4.1. Descripción del Trabajo de Campo**

Para la presente investigación se desarrolló un proceso sistemático de recolección de datos orientado a obtener información empírica directamente de los agentes inmobiliarios registrados en la provincia de Tacna durante el año 2024, población objetivo a partir de la cual se evaluaron las variables “Deficiencias normativas de la Ley N.º 29080 y su Reglamento” e “Informalidad del corretaje inmobiliario”. Este trabajo se ejecutó conforme al enfoque metodológico previamente establecido, caracterizado por un diseño cuantitativo, no experimental, transversal y correlacional.

Los instrumentos aplicados consistieron en cuestionarios estructurados con ítems cerrados tipo Likert, diseñados directamente a partir de la operacionalización de las variables, sus dimensiones e indicadores. Dichos cuestionarios fueron sometidos a un proceso de validación por juicio de expertos, contando con la participación de los siguientes profesionales: Abog. Carlos Geraldo Choque Salamanca, abogado especializado en derecho inmobiliario y saneamiento físico-legal de predios; Abog. Gino Fernando Choque Condori, abogado y agente inmobiliario inscrito en el Registro del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con experiencia directa en intermediación inmobiliaria formal.; y Mgr. Ángel Cristóbal Mamani Callacondo, Magíster Scientiae en Tecnología Educativa, especialista en diseño y evaluación de instrumentos de medición. Estos expertos verificaron la pertinencia, claridad, coherencia interna y relevancia temática de cada ítem, asegurando la validez de contenido del instrumento en función de los objetivos de investigación.

La aplicación del cuestionario se realizó de manera presencial y directa a los agentes inmobiliarios seleccionados mediante un muestreo no probabilístico por conveniencia, atendiendo a criterios de accesibilidad, disposición y ejercicio activo de la actividad inmobiliaria. Previo a la entrega del instrumento, a cada participante se le explicó la finalidad del estudio, garantizándose en todo momento el

consentimiento informado, la confidencialidad de sus respuestas y el anonimato de los datos recolectados, en observancia a los principios éticos de la investigación científica.

El cuestionario fue autoaplicado, permitiendo que cada agente responda de manera autónoma y sin influencia del investigador, favoreciendo la autenticidad y veracidad de la información obtenida. Durante la ejecución del trabajo de campo no se presentaron dificultades relevantes, aun cuando algunos agentes desarrollan su actividad sin oficinas físicas estables. Pese a ello, se logró recuperar la totalidad de los instrumentos previstos, obteniendo un número de encuestas válidas adecuado para el análisis estadístico.

Finalmente, los datos fueron clasificados, codificados y transferidos a una matriz de análisis, para luego ser procesados mediante el software estadístico SPSS, lo que permitió asegurar la rigurosidad técnica y consistencia interna de los resultados que se presentan en las siguientes secciones del capítulo.

## **4.2. Resultados: Tablas – Figuras**

### ***4.2.1. Resultados descriptivos de la variable independiente: “Deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento”***

Mediante la aplicación del instrumento denominado: “Cuestionario aplicado a agentes inmobiliarios sobre las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento”, se obtuvieron los siguientes resultados:

#### ***4.2.1.1. Resultados en la dimensión Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento***

**Tabla 1**

*Frecuencia del indicador “La forma en que están estipuladas las funciones del Ministerio de vivienda en la Ley, no es eficiente en contra de la informalidad del corretaje inmobiliario.”*

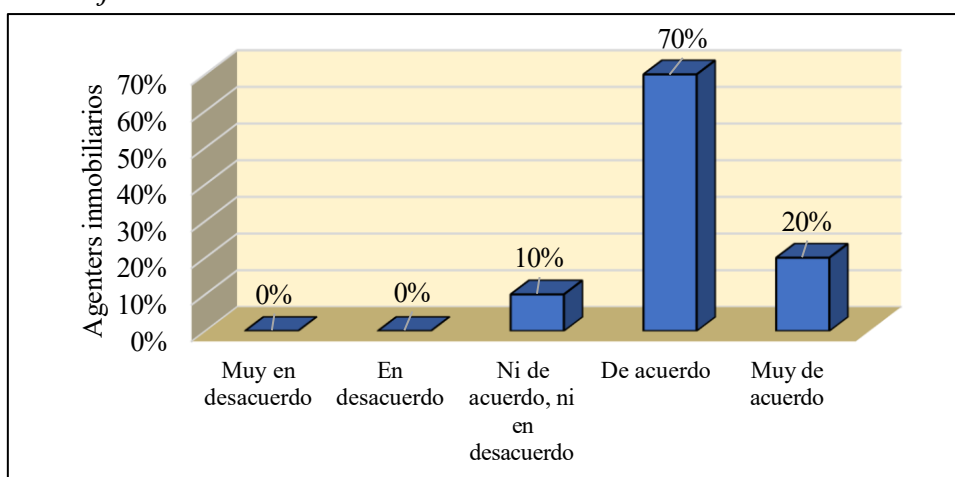
| Valoración | Frecuencia | Porcentaje |
|------------|------------|------------|
|------------|------------|------------|

|                                 |    |      |
|---------------------------------|----|------|
| Muy en desacuerdo               | 0  | 0%   |
| En desacuerdo                   | 0  | 0%   |
| Ni de acuerdo, ni en desacuerdo | 2  | 10%  |
| De acuerdo                      | 14 | 70%  |
| Muy de acuerdo                  | 4  | 20%  |
| Total                           | 20 | 100% |

*Nota:* Información analizados desde su base de datos

**Figura 1**

*Frecuencia del indicador “La forma en que están estipuladas las funciones del Ministerio de vivienda en la Ley, no es eficiente en contra de la informalidad del corretaje inmobiliario.”*



### Interpretación

La mayoría de los agentes inmobiliarios encuestados percibe que las funciones asignadas al Ministerio de Vivienda en la Ley N.º 29080 no resultan eficientes para enfrentar la informalidad del corretaje inmobiliario: el 70 % está de acuerdo y el 20 % muy de acuerdo con dicha afirmación, mientras que solo un 10 % se mantiene en una posición neutral. No se registraron valoraciones en desacuerdo. En conjunto, ello revela una percepción crítica respecto del diseño y eficacia de las competencias normativas otorgadas al Ministerio para combatir la informalidad.

**Tabla 2**

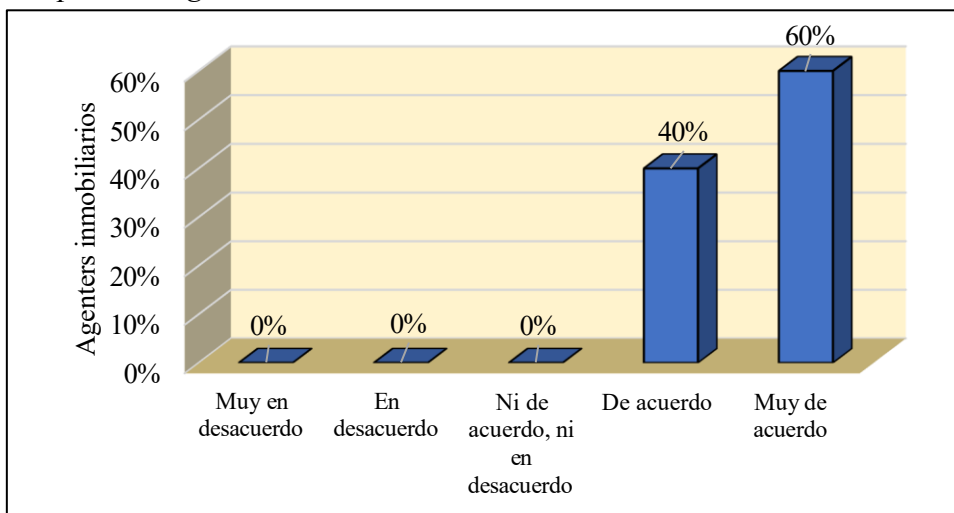
*Frecuencia del indicador “El Ministerio de Vivienda no difunde ni promueve el rol que cumplen los Agentes Inmobiliarios.”*

| Valoración                      | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------------------|------------|------------|
| Muy en desacuerdo               | 0          | 0%         |
| En desacuerdo                   | 0          | 0%         |
| Ni de acuerdo, ni en desacuerdo | 0          | 0%         |
| De acuerdo                      | 8          | 40%        |
| Muy de acuerdo                  | 12         | 60%        |
| Total                           | 20         | 100%       |

*Nota:* Información analizados desde su base de datos

**Figura 2**

*Frecuencia del indicador “El Ministerio de Vivienda no difunde ni promueve el rol que cumplen los Agentes Inmobiliarios.”*



### **Interpretación**

En este caso, el 100 % de los encuestados comparte la percepción de que el Ministerio de Vivienda no difunde ni promueve adecuadamente el rol del agente inmobiliario: el 60 % está muy de acuerdo y el 40 % de acuerdo. No se registran posturas neutrales ni en desacuerdo. Estos resultados muestran un consenso

prácticamente unánime respecto a la insuficiencia de las acciones de difusión institucional orientadas al mercado y a la ciudadanía.

**Tabla 3**

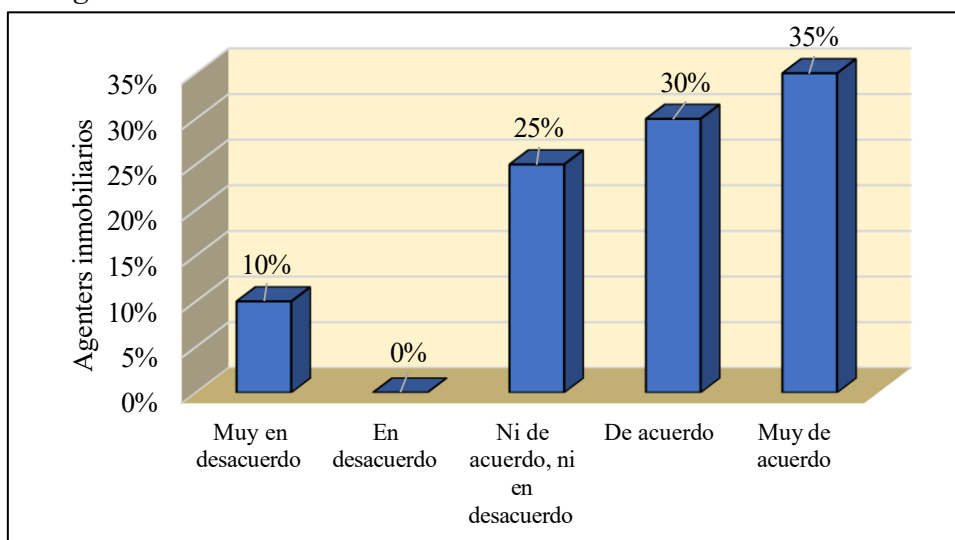
*Frecuencia del indicador “Muchos de los Agentes Informales desconocen el Registro del Agente Inmobiliario.”*

| Valoración                      | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------------------|------------|------------|
| Muy en desacuerdo               | 2          | 10%        |
| En desacuerdo                   | 0          | 0%         |
| Ni de acuerdo, ni en desacuerdo | 5          | 25%        |
| De acuerdo                      | 6          | 30%        |
| Muy de acuerdo                  | 7          | 35%        |
| Total                           | 20         | 100%       |

*Nota:* Información analizados desde su base de datos

**Figura 3**

*Frecuencia del indicador “Muchos de los Agentes Informales desconocen el Registro del Agente Inmobiliario.”*



### Interpretación

Los resultados evidencian que una proporción importante de agentes percibe

que los corredores informales desconocen la existencia o alcance del Registro del Agente Inmobiliario: el 35 % está muy de acuerdo y el 30 % de acuerdo, mientras que un 25 % se mantiene en posición neutral y un 10 % muy en desacuerdo. En suma, predomina la idea de que el desconocimiento del Registro constituye un factor que contribuye a la persistencia de la informalidad.

**Tabla 4**

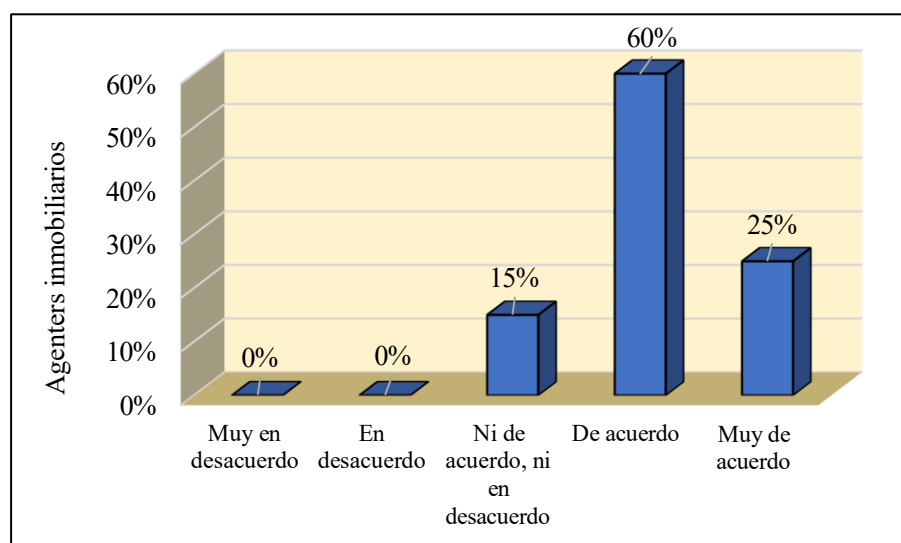
*Frecuencia del indicador “El Ministerio de Vivienda no colabora con suficientes instituciones públicas y/o privadas, para lograr sus objetivos.”*

| Valoración                      | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------------------|------------|------------|
| Muy en desacuerdo               | 0          | 0%         |
| En desacuerdo                   | 0          | 0%         |
| Ni de acuerdo, ni en desacuerdo | 3          | 15%        |
| De acuerdo                      | 12         | 60%        |
| Muy de acuerdo                  | 5          | 25%        |
| Total                           | 20         | 100%       |

*Nota:* Información analizados desde su base de datos

**Figura 4**

*Frecuencia del indicador “El Ministerio de Vivienda no colabora con suficientes instituciones públicas y/o privadas, para lograr sus objetivos.”*



## Interpretación

Respecto de la articulación institucional, el 60 % de los encuestados está de acuerdo y el 25 % muy de acuerdo con que el Ministerio de Vivienda no colabora con suficientes entidades públicas y/o privadas para el cumplimiento de sus objetivos; solo un 15 % se mantiene en una posición neutral. Los resultados sugieren que los agentes perciben una débil coordinación interinstitucional, lo que limita el alcance de las políticas para enfrentar la informalidad del corretaje inmobiliario.

### 4.2.1.2. Resultados en la dimensión Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario

**Tabla 5**

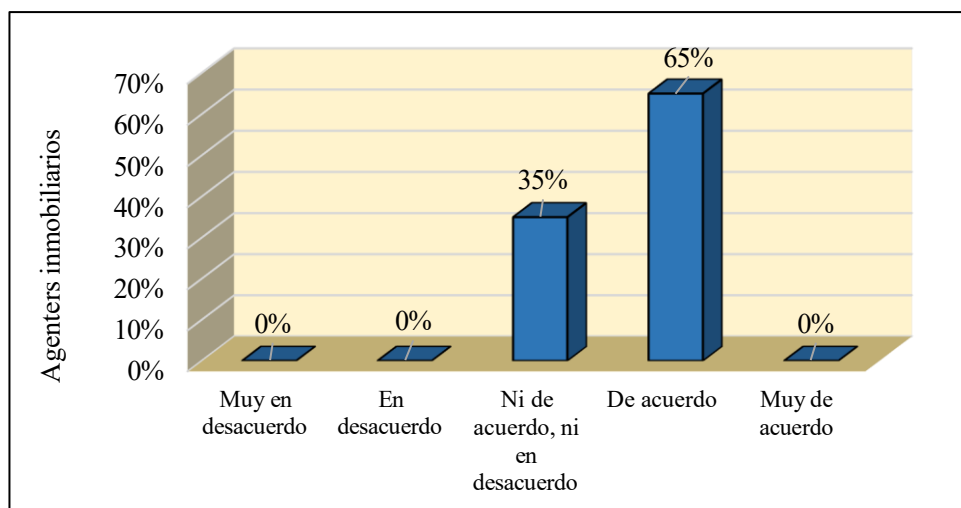
*Frecuencia del indicador “La forma en que está estipulada la normativa relacionada a los Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario, no es eficiente en contra de la informalidad del corretaje inmobiliario.”*

| Valoración                      | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------------------|------------|------------|
| Muy en desacuerdo               | 0          | 0%         |
| En desacuerdo                   | 0          | 0%         |
| Ni de acuerdo, ni en desacuerdo | 7          | 35%        |
| De acuerdo                      | 13         | 65%        |
| Muy de acuerdo                  | 0          | 0%         |
| Total                           | 20         | 100%       |

*Nota:* Información analizados desde su base de datos

**Figura 5**

*Frecuencia del indicador “La forma en que está estipulada la normativa relacionada a los Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario, no es eficiente en contra de la informalidad del corretaje inmobiliario.”*



### Interpretación

El 65 % de los encuestados está de acuerdo en que la normativa sobre los cursos de especialización no resulta eficiente para combatir la informalidad; el 35 % se mantiene en una posición neutral y ningún encuestado manifestó desacuerdo. Esto revela una percepción extendida de insuficiencia normativa en la regulación de la formación de los agentes inmobiliarios, aunque un sector significativo aún no adopta una postura claramente crítica.

**Tabla 6**

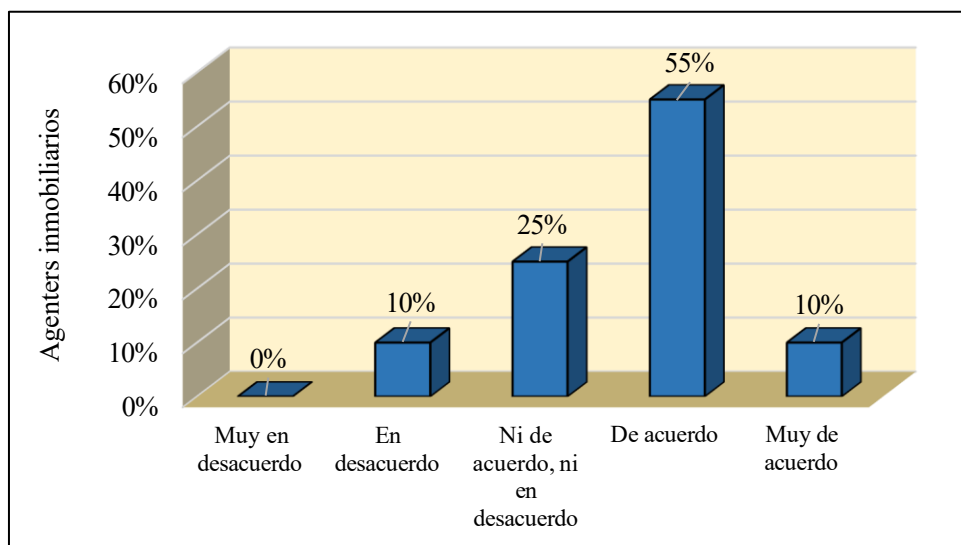
*Frecuencia del indicador “La oferta de institutos y universidades autorizadas a dictar los Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario, no es suficiente.”*

| Valoración                      | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------------------|------------|------------|
| Muy en desacuerdo               | 0          | 0%         |
| En desacuerdo                   | 2          | 10%        |
| Ni de acuerdo, ni en desacuerdo | 5          | 25%        |
| De acuerdo                      | 11         | 55%        |
| Muy de acuerdo                  | 2          | 10%        |
| Total                           | 20         | 100%       |

*Nota:* Información analizados desde su base de datos

**Figura 6**

*Frecuencia del indicador “La oferta de institutos y universidades autorizadas a dictar los Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario, no es suficiente.”*



### Interpretación

En relación con la oferta formativa, el 55 % está de acuerdo y el 10 % muy de acuerdo en que la cantidad de instituciones autorizadas no es suficiente; un 25 % adopta una postura neutral y un 10 % está en desacuerdo. En términos generales, predomina la percepción de que la oferta autorizada es limitada, especialmente si se considera la necesidad de cubrir la demanda de capacitación en distintas regiones del país.

**Tabla 7**

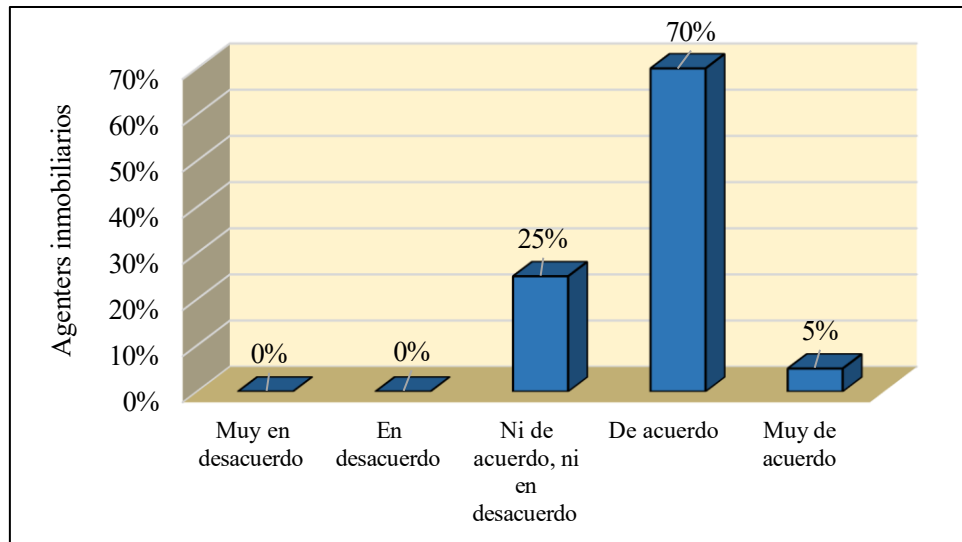
*Frecuencia del indicador “La actual malla curricular del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario no satisface el interés de los Agentes Informales.”*

| Respuesta                       | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------------------|------------|------------|
| Muy en desacuerdo               | 0          | 0%         |
| En desacuerdo                   | 0          | 0%         |
| Ni de acuerdo, ni en desacuerdo | 5          | 25%        |
| De acuerdo                      | 14         | 70%        |
| Muy de acuerdo                  | 1          | 5%         |
| Total                           | 20         | 100%       |

*Nota:* Información analizados desde su base de datos

**Figura 7**

*Frecuencia del indicador “La actual malla curricular del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario no satisface el interés de los Agentes Informales.”*



### **Interpretación**

En este caso, el 70 % de los encuestados está de acuerdo y el 5 % muy de acuerdo con que la malla curricular vigente no resulta atractiva o adecuada para captar el interés de los agentes informales; el 25 % se mantiene neutral y no se registran respuestas en desacuerdo. Ello sugiere que la estructura y contenido de los cursos no estaría respondiendo a las expectativas ni necesidades del perfil de quienes actualmente operan en el mercado de manera informal.

#### **4.2.1.3. Resultados en la dimensión Procedimiento Sancionador**

**Tabla 8**

*Frecuencia del indicador “La forma en que están estipuladas las normas coercitivas en la Ley, no son eficientes en contra de la informalidad del corretaje inmobiliario.”*

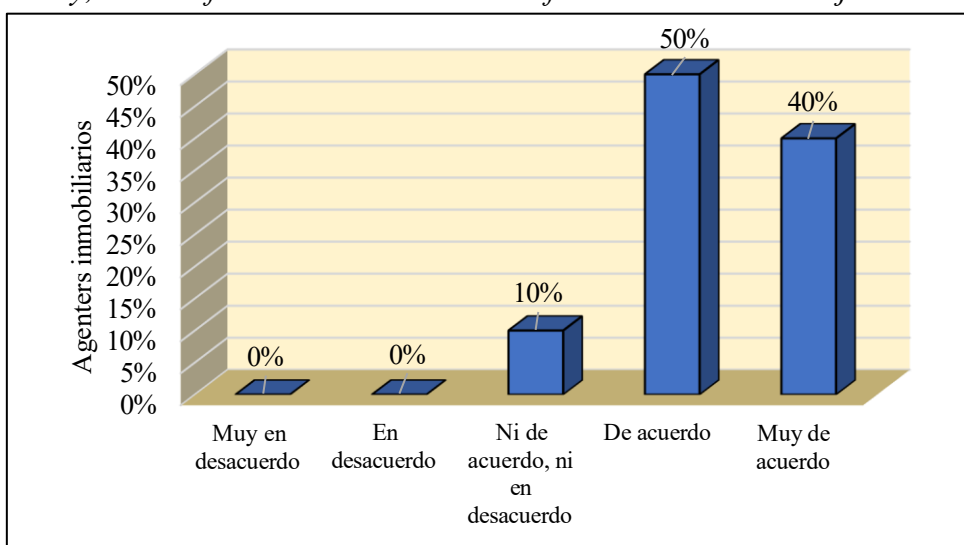
| Respuesta         | Frecuencia | Porcentaje |
|-------------------|------------|------------|
| Muy en desacuerdo | 0          | 0%         |

|                                 |    |      |
|---------------------------------|----|------|
| En desacuerdo                   | 0  | 0%   |
| Ni de acuerdo, ni en desacuerdo | 2  | 10%  |
| De acuerdo                      | 10 | 50%  |
| Muy de acuerdo                  | 8  | 40%  |
| Total                           | 20 | 100% |

*Nota:* Información analizados desde su base de datos

**Figura 8**

*Frecuencia del indicador “La forma en que están estipuladas las normas coercitivas en la Ley, no son eficientes en contra de la informalidad del corretaje inmobiliario.”*



### Interpretación

El 50 % de los agentes encuestados está de acuerdo y el 40 % muy de acuerdo en que las normas coercitivas previstas en la Ley N.º 29080 no son eficientes para enfrentar la informalidad; solo un 10 % mantiene una posición neutral. Esta distribución revela una percepción mayoritaria de insuficiencia o debilidad en el diseño de los mecanismos coercitivos, lo que limita sus efectos disuasivos sobre los agentes informales.

**Tabla 9**

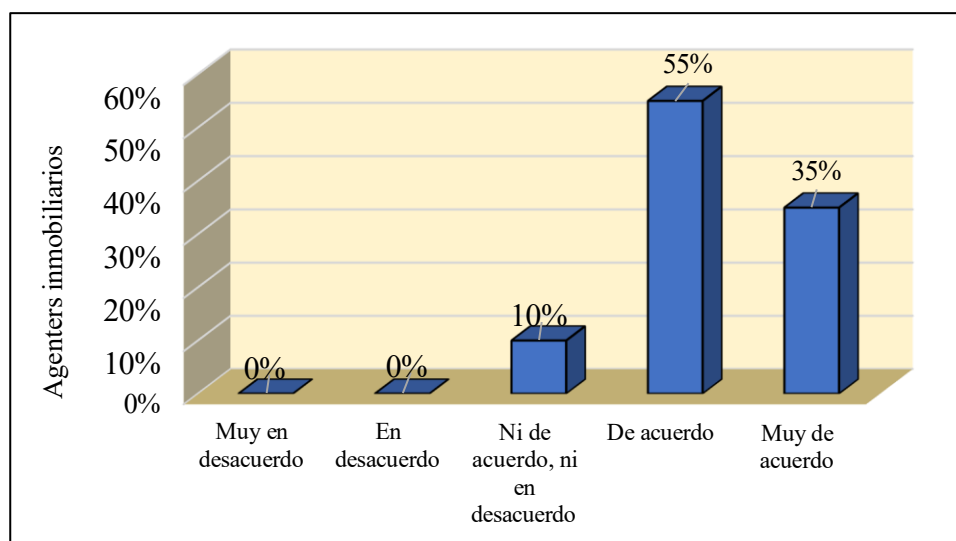
*Frecuencia del indicador “La forma en que están estipuladas las infracciones y prohibiciones en la Ley, no garantizan que se pueda iniciar un Procedimiento Sancionador contra los Agentes Informales.”*

| Respuesta                       | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------------------|------------|------------|
| Muy en desacuerdo               | 0          | 0%         |
| En desacuerdo                   | 0          | 0%         |
| Ni de acuerdo, ni en desacuerdo | 2          | 10%        |
| De acuerdo                      | 11         | 55%        |
| Muy de acuerdo                  | 7          | 35%        |
| Total                           | 20         | 100%       |

*Nota:* Información analizados desde su base de datos

### Figura 9

*Frecuencia del indicador “La forma en que están estipuladas las infracciones y prohibiciones en la Ley, no garantizan que se pueda iniciar un Procedimiento Sancionador contra los Agentes Informales.”*



### Interpretación

El 55 % está de acuerdo y el 35 % muy de acuerdo en que la regulación de infracciones y prohibiciones no garantiza adecuadamente el inicio de procedimientos sancionadores contra agentes informales; un 10 % se mantiene neutral. En conjunto, los resultados evidencian que las infracciones no se perciben como claras ni

operativas, lo cual dificulta su aplicación efectiva en la práctica administrativa.

**Tabla 10**

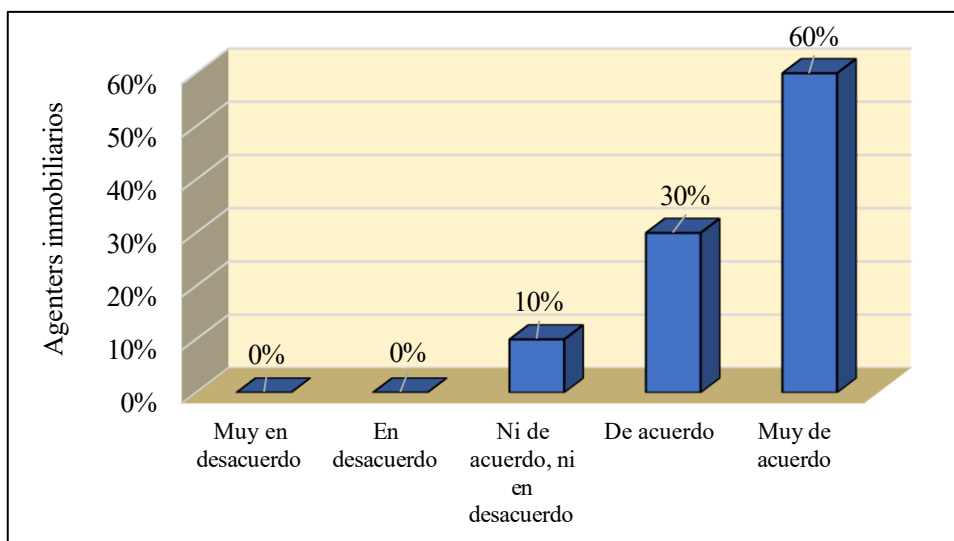
*Frecuencia del indicador “La forma en que están estipuladas las sanciones aplicables a los Agentes Informales en la Ley, no son efectivas.”*

| Respuesta                       | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------------------|------------|------------|
| Muy en desacuerdo               | 0          | 0%         |
| En desacuerdo                   | 0          | 0%         |
| Ni de acuerdo, ni en desacuerdo | 2          | 10%        |
| De acuerdo                      | 6          | 30%        |
| Muy de acuerdo                  | 12         | 60%        |
| Total                           | 20         | 100%       |

*Nota:* Información analizados desde su base de datos

**Figura 10**

*Frecuencia del indicador “La forma en que están estipuladas las sanciones aplicables a los Agentes Informales en la Ley, no son efectivas.”*



### Interpretación

En cuanto a las sanciones, el 60 % está muy de acuerdo y el 30 % de acuerdo con que las sanciones previstas no resultan efectivas frente a la conducta de los

agentes informales; solo un 10 % se mantiene neutral. No se registraron respuestas en desacuerdo. Ello sugiere que, desde la percepción de los agentes formales, el régimen sancionador no genera un efecto disuasorio real, lo que contribuye a la persistencia de la informalidad.

#### 4.2.1.4. Niveles de la variable deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento y dimensiones.

**Tabla 11**

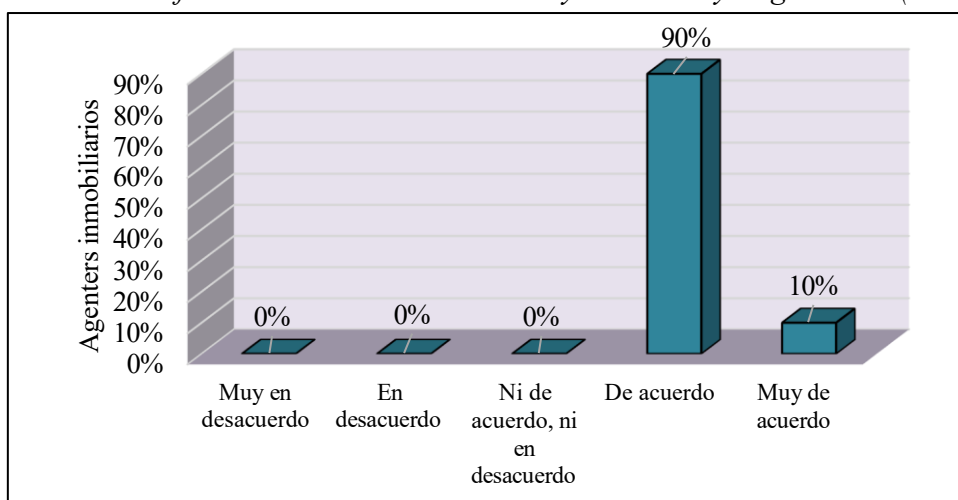
*Niveles de deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento (Total).*

| Respuesta                       | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------------------|------------|------------|
| Muy en desacuerdo               | 0          | 0%         |
| En desacuerdo                   | 0          | 0%         |
| Ni de acuerdo, ni en desacuerdo | 0          | 0%         |
| De acuerdo                      | 18         | 90%        |
| Muy de acuerdo                  | 2          | 10%        |
| Total                           | 20         | 100%       |

*Nota:* Información analizados desde su base de datos

**Figura 11**

*Niveles de deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento (Total).*



## Interpretación

A nivel global, el 90 % de los encuestados se ubica en el nivel “De acuerdo” respecto de la existencia de deficiencias normativas en la Ley N.º 29080, mientras que el 10 % se encuentra en “Muy de acuerdo”. No se registraron respuestas en niveles de desacuerdo ni neutralidad. Este resultado muestra que, de forma prácticamente unánime, los agentes inmobiliarios perciben que la ley presenta deficiencias relevantes que requieren ser corregidas.

**Tabla 12**

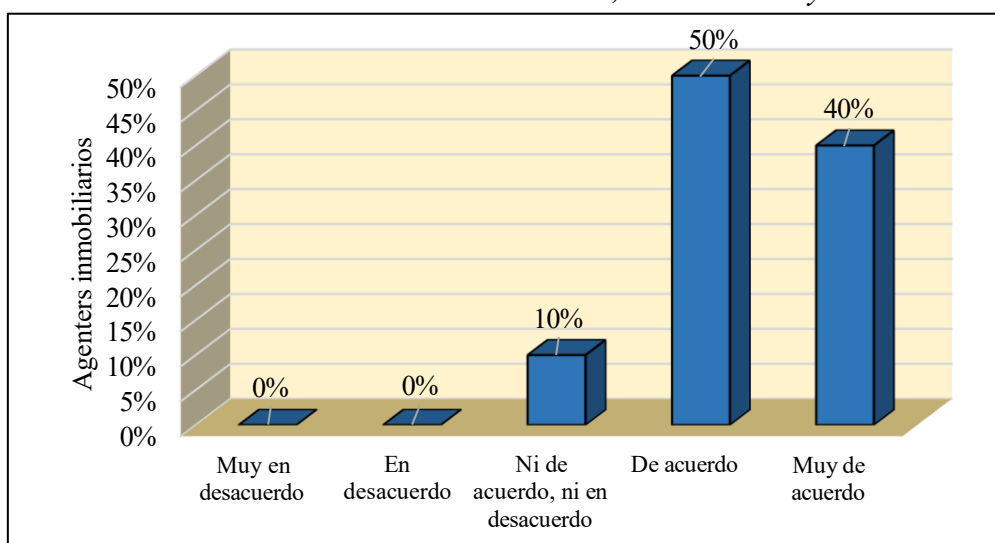
*Niveles de la dimensión Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento*

| Respuesta                       | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------------------|------------|------------|
| Muy en desacuerdo               | 0          | 0%         |
| En desacuerdo                   | 0          | 0%         |
| Ni de acuerdo, ni en desacuerdo | 2          | 10%        |
| De acuerdo                      | 10         | 50%        |
| Muy de acuerdo                  | 8          | 40%        |
| Total                           | 20         | 100%       |

*Nota:* Información analizados desde su base de datos

**Figura 12**

*Niveles de la dimensión Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento*



### Interpretación

En esta dimensión, el 50 % de los encuestados se ubica en el nivel “De acuerdo”, el 40 % en “Muy de acuerdo” y el 10 % en un nivel neutro. No se reportan respuestas en desacuerdo. Ello permite concluir que existe una percepción generalizada de que las funciones y el desempeño del Ministerio de Vivienda, en el marco de la Ley N.º 29080, presentan deficiencias que influyen en la informalidad.

**Tabla 13**

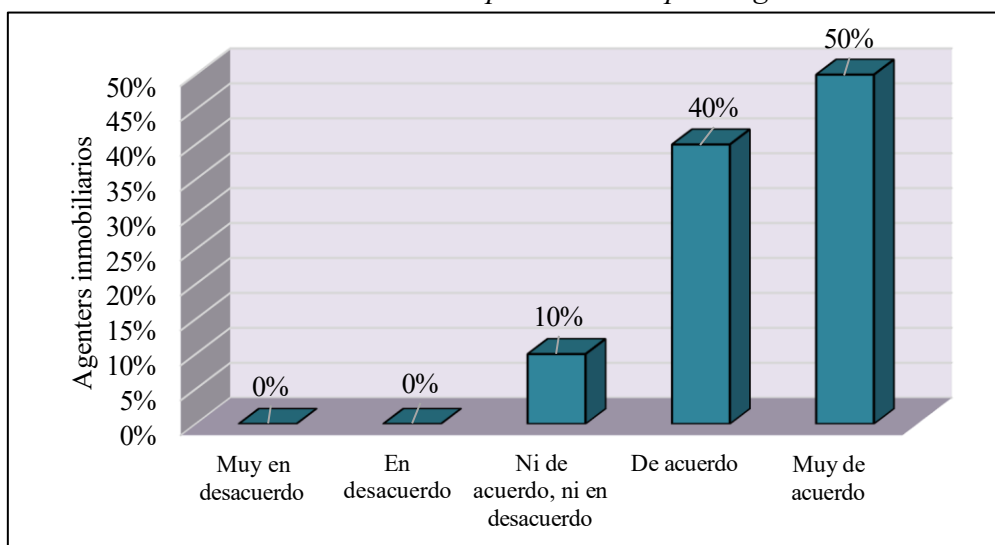
*Niveles de la dimensión Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario*

| Respuesta                       | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------------------|------------|------------|
| Muy en desacuerdo               | 0          | 0%         |
| En desacuerdo                   | 0          | 0%         |
| Ni de acuerdo, ni en desacuerdo | 10         | 50%        |
| De acuerdo                      | 10         | 50%        |
| Muy de acuerdo                  | 0          | 0%         |
| Total                           | 20         | 100%       |

*Nota:* Información analizados desde su base de datos

**Figura 13**

*Niveles de la dimensión Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario*



### Interpretación

En esta dimensión, los resultados se distribuyen equitativamente: el 50 % de los encuestados se ubica en un nivel medio (ni de acuerdo ni en desacuerdo) y el 50 % en un nivel alto (de acuerdo). No se registran valoraciones extremas ni en desacuerdo ni muy de acuerdo. Esto indica que, si bien una parte importante percibe deficiencias en la regulación de los cursos de especialización, otra parte significativa mantiene una posición intermedia, lo que revela un campo donde las percepciones no son tan homogéneas como en otras dimensiones.

**Tabla 14**

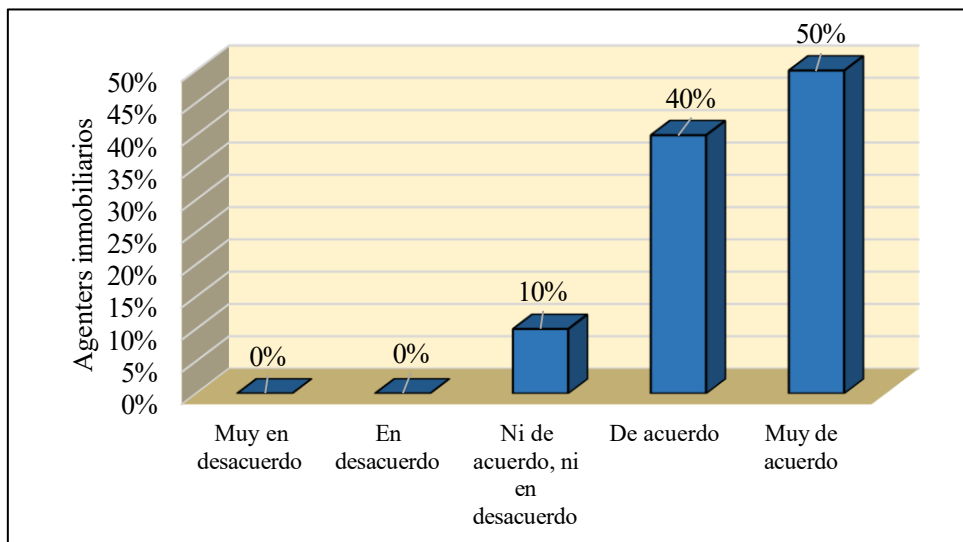
*Niveles de la dimensión Procedimiento Sancionador*

| Respuesta                       | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------------------|------------|------------|
| Muy en desacuerdo               | 0          | 0%         |
| En desacuerdo                   | 0          | 0%         |
| Ni de acuerdo, ni en desacuerdo | 2          | 10%        |
| De acuerdo                      | 8          | 40%        |
| Muy de acuerdo                  | 10         | 50%        |
| Total                           | 20         | 100%       |

*Nota:* Información analizados desde su base de datos

**Figura 14**

*Niveles de la dimensión Procedimiento Sancionador*



## Interpretación

En esta dimensión, el 50 % se ubica en “Muy de acuerdo” y el 40 % en “De acuerdo” respecto de la existencia de deficiencias en el procedimiento sancionador; solo un 10 % se mantiene neutral. De este modo, se confirma una percepción mayoritaria de que el procedimiento sancionador previsto en la Ley N.º 29080 no resulta eficaz ni plenamente operativo para enfrentar la informalidad del corretaje inmobiliario.

### 4.2.2. Resultados descriptivos respecto a la variable dependiente: “Derecho de defensa”

Mediante la aplicación del instrumento denominado: “Cuestionario aplicado a agentes inmobiliarios sobre la informalidad del corretaje inmobiliario”, se obtuvieron los siguientes resultados:

#### 4.2.2.1. Resultados en la dimensión Desconocimiento

**Tabla 15**

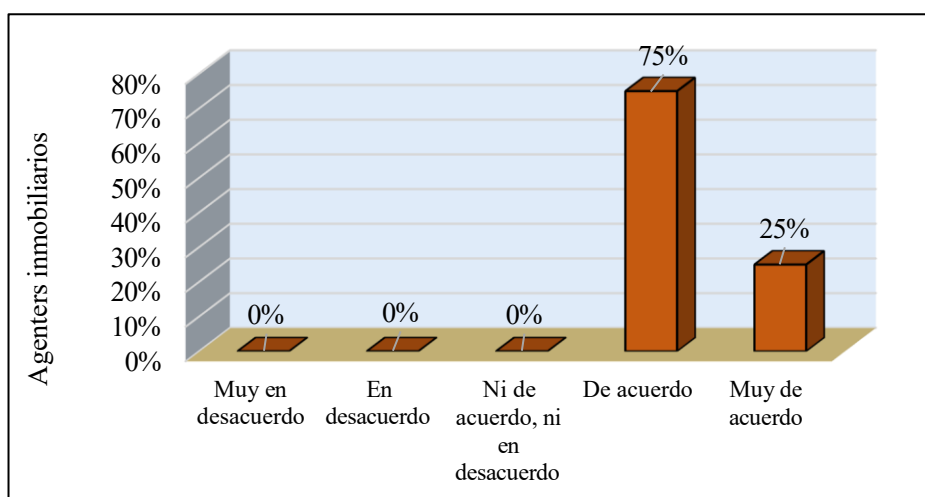
*Frecuencia del indicador “Las deficiencias normativas de la Ley producen desconocimiento del Registro obligatorio de los Agentes Inmobiliarios, en la sociedad.”*

| Respuesta                       | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------------------|------------|------------|
| Muy en desacuerdo               | 0          | 0%         |
| En desacuerdo                   | 0          | 0%         |
| Ni de acuerdo, ni en desacuerdo | 0          | 0%         |
| De acuerdo                      | 15         | 75%        |
| Muy de acuerdo                  | 5          | 25%        |
| Total                           | 20         | 100%       |

*Nota:* Información analizados desde su base de datos

**Figura 15**

*Frecuencia del indicador “Las deficiencias normativas de la Ley producen desconocimiento del Registro obligatorio de los Agentes Inmobiliarios, en la sociedad.”*



### Interpretación

El 75 % de los encuestados está de acuerdo y el 25 % muy de acuerdo en que las deficiencias normativas de la Ley generan desconocimiento social sobre el carácter obligatorio del Registro de Agentes Inmobiliarios. No se registran respuestas neutrales ni en desacuerdo. Esto evidencia una percepción unánime de que la falta de claridad y difusión normativa afecta directamente el grado de conocimiento del Registro por parte de la ciudadanía.

**Tabla 16**

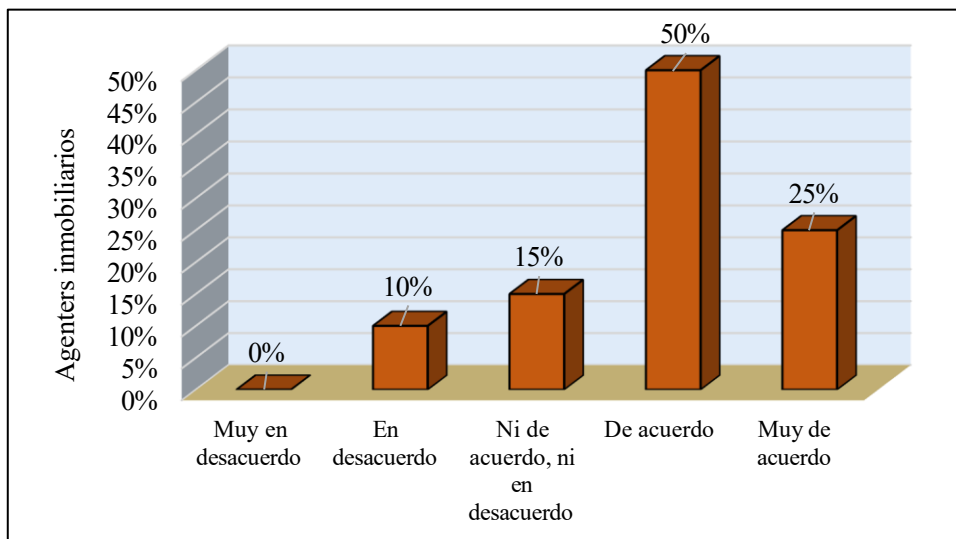
*Frecuencia del indicador “Los Agentes Informales, desconocen la Ley 29080.”*

| Respuesta                       | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------------------|------------|------------|
| Muy en desacuerdo               | 0          | 0%         |
| En desacuerdo                   | 2          | 10%        |
| Ni de acuerdo, ni en desacuerdo | 3          | 15%        |
| De acuerdo                      | 10         | 50%        |
| Muy de acuerdo                  | 5          | 25%        |
| Total                           | 20         | 100%       |

*Nota:* Información analizados desde su base de datos

**Figura 16**

*Frecuencia del indicador “Los Agentes Informales, desconocen la Ley 29080.”*



**Interpretación:**

En este indicador, el 50 % está de acuerdo y el 25 % muy de acuerdo en que los agentes informales desconocen la Ley N.º 29080; un 15 % se mantiene neutral y un 10 % está en desacuerdo. En conjunto, prevalece la idea de que el desconocimiento normativo constituye un factor importante de la informalidad, aunque un sector minoritario considera que sí existe cierto grado de conocimiento entre los informales

**Tabla 17**

*Frecuencia del indicador “Las personas que buscan los servicios de un Agente Inmobiliario (los intermediados) no exigen que este cuente con registro vigente.”*

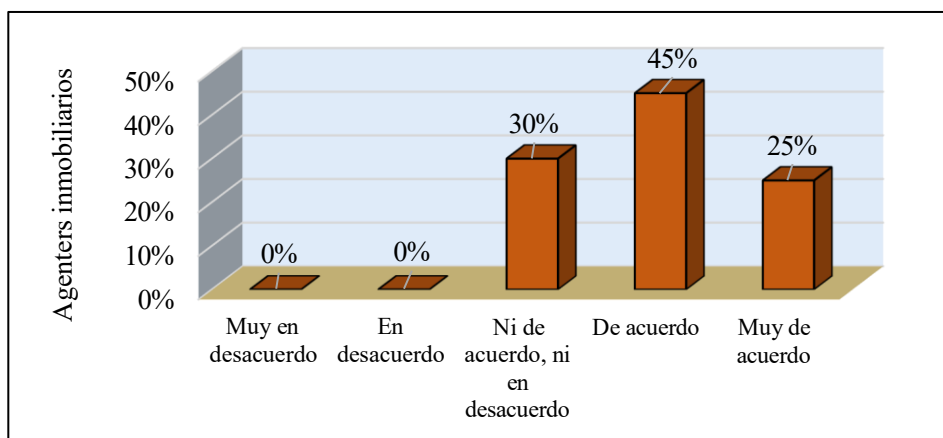
| Respuesta                       | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------------------|------------|------------|
| Muy en desacuerdo               | 0          | 0%         |
| En desacuerdo                   | 0          | 0%         |
| Ni de acuerdo, ni en desacuerdo | 6          | 30%        |
| De acuerdo                      | 9          | 45%        |

|                |    |      |
|----------------|----|------|
| Muy de acuerdo | 5  | 25%  |
| Total          | 20 | 100% |

*Nota:* Información analizados desde su base de datos

**Figura 17**

*Frecuencia del indicador “Las personas que buscan los servicios de un Agente Inmobiliario (los intermediados) no exigen que este cuente con registro vigente.”*



#### **Interpretación:**

El 45 % de los encuestados está de acuerdo y el 25 % muy de acuerdo en que los intermediados no exigen la acreditación registral a los agentes; un 30 % se mantiene neutral y no se registran respuestas en desacuerdo. Ello permite concluir que existe una baja exigencia ciudadana respecto al requisito de registro, lo que favorece que agentes informales continúen operando sin mayores restricciones de demanda.

#### **4.2.2.2. Resultados en la dimensión Falta de seguridad jurídica**

**Tabla 18**

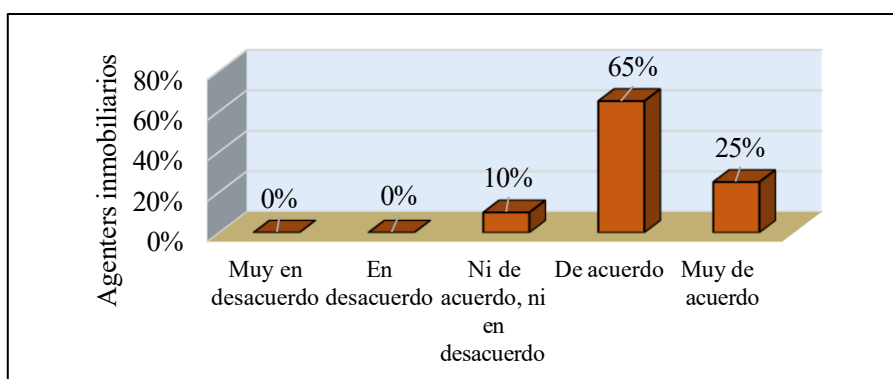
*Frecuencia del indicador “Las deficiencias normativas de la Ley generan inseguridad jurídica en el mercado inmobiliario.”*

| Respuesta                       | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------------------|------------|------------|
| Muy en desacuerdo               | 0          | 0%         |
| En desacuerdo                   | 0          | 0%         |
| Ni de acuerdo, ni en desacuerdo | 2          | 10%        |
| De acuerdo                      | 13         | 65%        |
| Muy de acuerdo                  | 5          | 25%        |
| Total                           | 20         | 100%       |

*Nota:* Información analizados desde su base de datos

**Figura 18**

*Frecuencia del indicador “Las deficiencias normativas de la Ley generan inseguridad jurídica en el mercado inmobiliario.”*



#### **Interpretación:**

El 65 % de los encuestados está de acuerdo y el 25 % muy de acuerdo en que las deficiencias normativas de la Ley generan inseguridad jurídica en el mercado inmobiliario; solo un 10 % se mantiene neutral. No se registran valoraciones en desacuerdo. Esto refuerza la idea de que la falta de precisión y eficacia normativa afecta la confianza y previsibilidad de las operaciones inmobiliarias.

**Tabla 19**

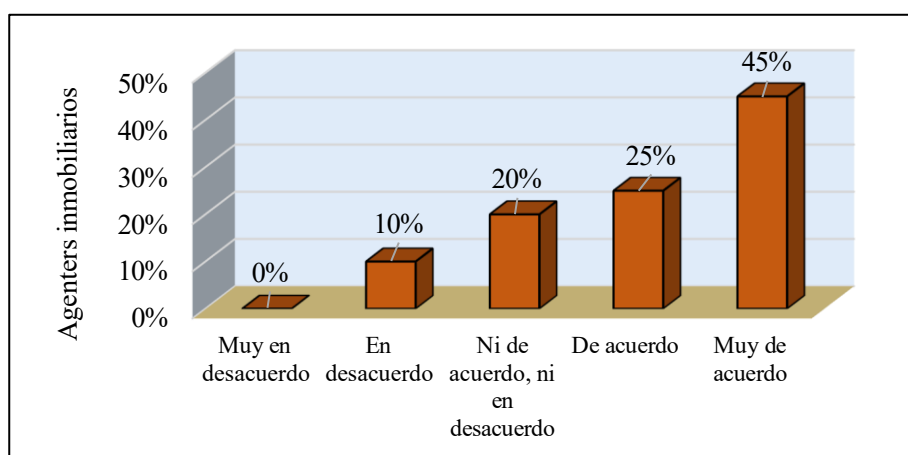
*Frecuencia del indicador “Los Agentes Informales, evitan suscribir contratos con sus clientes.”*

| Respuesta                       | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------------------|------------|------------|
| Muy en desacuerdo               | 0          | 0%         |
| En desacuerdo                   | 2          | 10%        |
| Ni de acuerdo, ni en desacuerdo | 4          | 20%        |
| De acuerdo                      | 5          | 25%        |
| Muy de acuerdo                  | 9          | 45%        |
| Total                           | 20         | 100%       |

*Nota:* Información analizados desde su base de datos

**Figura 19**

*Frecuencia del indicador “Los Agentes Informales, evitan suscribir contratos con sus clientes.”*



### **Interpretación:**

Respecto de la formalización contractual, el 45 % está muy de acuerdo y el 25 % de acuerdo en que los agentes informales evitan suscribir contratos con sus clientes; un 20 % mantiene una postura neutral y un 10 % se muestra en desacuerdo. De ello se desprende que la informalidad se manifiesta también en la resistencia a la formalización documental, lo que incrementa la vulnerabilidad de los intermediados frente a posibles controversias.

**Tabla 20**

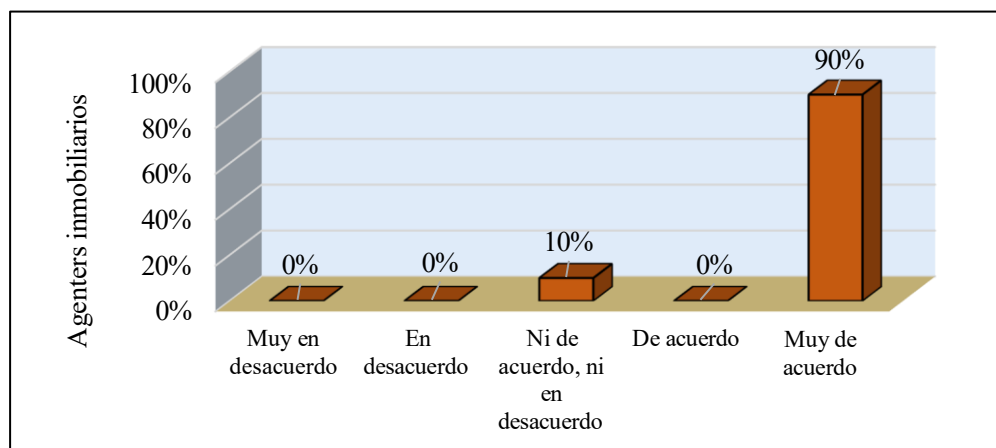
*Frecuencia del indicador “Las estafas inmobiliarias son producidas en gran medida por Agentes Informales.”*

| Respuesta                       | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------------------|------------|------------|
| Muy en desacuerdo               | 0          | 0%         |
| En desacuerdo                   | 0          | 0%         |
| Ni de acuerdo, ni en desacuerdo | 2          | 10%        |
| De acuerdo                      | 0          | 0%         |
| Muy de acuerdo                  | 18         | 90%        |
| Total                           | 20         | 100%       |

*Nota:* Información analizados desde su base de datos

**Figura 20**

*Frecuencia del indicador “Las estafas inmobiliarias son producidas en gran medida por Agentes Informales.”*



**Interpretación:**

En este indicador, el 90 % de los encuestados está muy de acuerdo y el 10 % se mantiene neutral; no se registran respuestas en desacuerdo. Los agentes perciben, de manera casi unánime, que las estafas inmobiliarias se originan principalmente en la actuación de agentes informales, lo que refuerza la relación entre informalidad y falta de seguridad jurídica en el mercado.

#### 4.2.2.3. Niveles de la variable informalidad del corretaje inmobiliario y dimensiones

**Tabla 21**

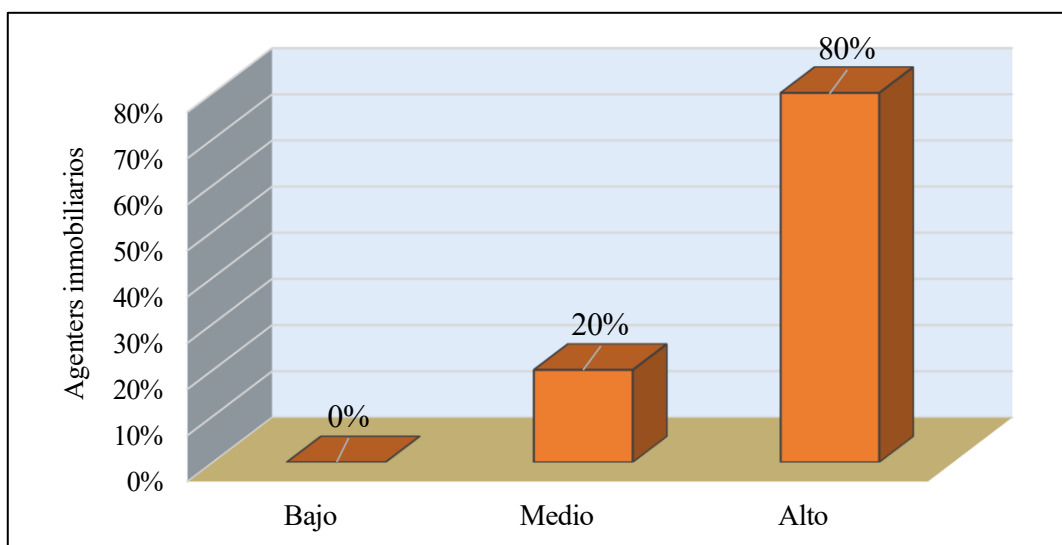
*Niveles de la variable Informalidad del corretaje inmobiliario*

| Respuesta | Frecuencia | Porcentaje |
|-----------|------------|------------|
| Bajo      | 0          | 0%         |
| Medio     | 4          | 20%        |
| Alto      | 16         | 80%        |
| Total     | 20         | 100%       |

*Nota:* Información analizados desde su base de datos

**Figura 21**

*Niveles de la variable Informalidad del corretaje inmobiliario*



#### **Interpretación:**

A nivel global, el 80 % de los encuestados ubica la informalidad del corretaje inmobiliario en un nivel alto, mientras que el 20 % la considera en un nivel medio. No se registran valoraciones en nivel bajo. Esto confirma que, desde la perspectiva de los agentes inmobiliarios formales, la informalidad constituye un problema

estructural y de alta influencia en el mercado inmobiliario local.

**Tabla 22**

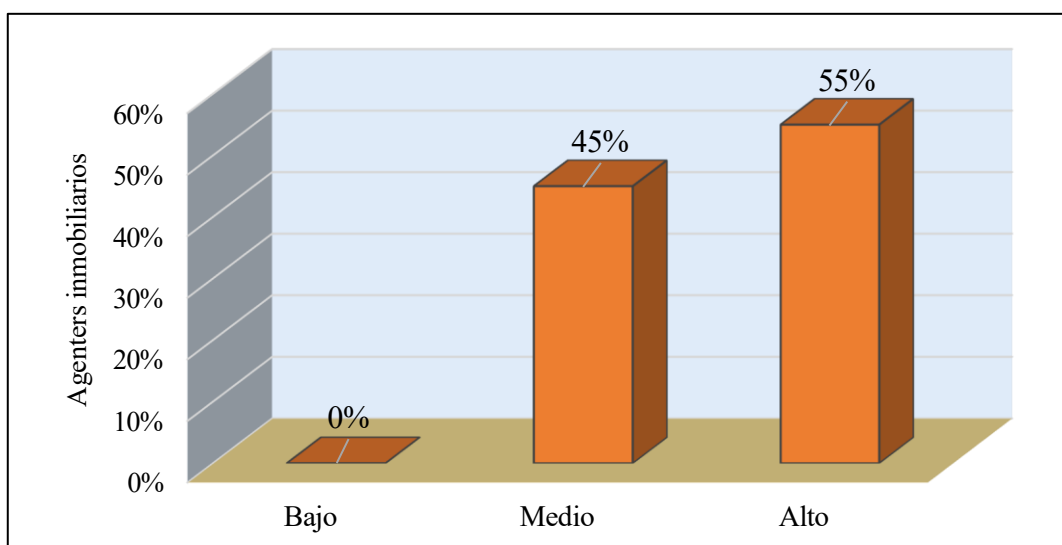
*Niveles de la dimensión Desconocimiento*

| Respuesta | Frecuencia | Porcentaje |
|-----------|------------|------------|
| Bajo      | 0          | 0%         |
| Medio     | 9          | 45%        |
| Alto      | 11         | 55%        |
| Total     | 20         | 100%       |

*Nota:* Información analizados desde su base de datos

**Figura 22**

*Niveles de la dimensión Desconocimiento*



### **Interpretación:**

En esta dimensión, el 55 % de los encuestados percibe un nivel alto de desconocimiento y el 45 % un nivel medio; no se identifican niveles bajos. Este resultado pone de manifiesto que el desconocimiento normativo y del Registro de Agentes Inmobiliarios es un componente central de la informalidad.

**Tabla 23**

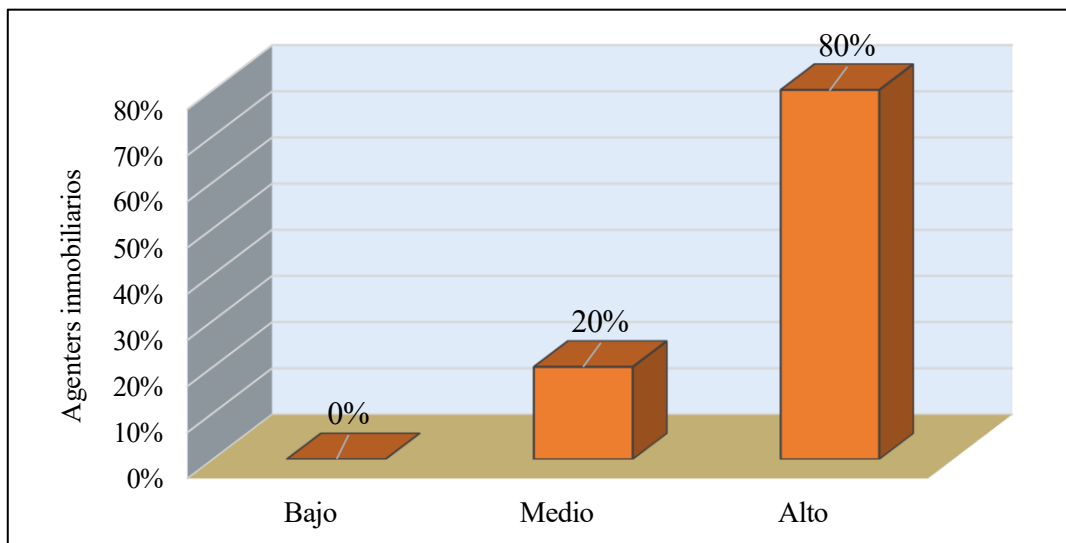
*Niveles de la dimensión Falta de Seguridad Jurídica*

| Respuesta | Frecuencia | Porcentaje |
|-----------|------------|------------|
| Bajo      | 0          | 0%         |
| Medio     | 4          | 20%        |
| Alto      | 16         | 80%        |
| Total     | 20         | 100%       |

*Nota:* Información analizados desde su base de datos

**Figura 23**

*Niveles de la dimensión Falta de Seguridad Jurídica*



**Interpretación:**

Finalmente, en la dimensión Falta de seguridad jurídica, el 80 % percibe un nivel alto y el 20 % un nivel medio; no se registran niveles bajos. Ello reafirma que la inseguridad jurídica asociada a la actuación de agentes informales y a las deficiencias normativas de la Ley N.º 29080 es elevada, según la percepción de los encuestados.

#### 4.2.3. Resultados del análisis correlacional

Para evaluar la relación entre la variable Deficiencias normativas de la Ley N.º 29080 y la variable Informalidad del corretaje inmobiliario, así como entre cada una de las dimensiones de la variable independiente y la variable dependiente, se aplicó un análisis de correlación de Pearson.

Previamente, se verificaron los supuestos de normalidad mediante la prueba de Shapiro-Wilk, cuyos resultados se presentan en la Tabla 24. En ambos casos, los valores de significancia fueron superiores a 0,05 ( $p = 0,208$  para las deficiencias normativas y  $p = 0,503$  para la informalidad), por lo que no se rechazó la hipótesis de normalidad, habilitando el uso de la correlación de Pearson.

Los coeficientes de correlación obtenidos se presentan en las Tablas 25, 26, 27 y 28.

**Tabla 24**

*Prueba de normalidad de las variables mediante Shapiro-Wilk*

| Shapiro-Wilk                                               |             |    |      |
|------------------------------------------------------------|-------------|----|------|
|                                                            | Estadístico | gl | Sig. |
| • Deficiencias normativas de la Ley N.º 29080 y Reglamento | ,937        | 20 | ,208 |
| • Informalidad del corretaje inmobiliario                  | ,958        | 20 | ,503 |

**Tabla 25**

*Coefficiente de correlación entre las deficiencias normativas de la Ley N.º 29080 y Reglamento y la informalidad del corretaje inmobiliario (total)*

|                                                               |                        | Informalidad del<br>corretaje<br>inmobiliario |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
| Deficiencias normativas de<br>la Ley N° 29080 y<br>Reglamento | Correlación de Pearson | ,753**                                        |
|                                                               | Sig. (bilateral)       | ,000                                          |
|                                                               | n                      | 20                                            |

**Tabla 26**

*Coefficiente de correlación entre la dimensión Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y la informalidad del corretaje inmobiliario*

|                                                                    |                        | Informalidad del<br>corretaje<br>inmobiliario |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
| Dimensión Ministerio de<br>Vivienda, Construcción y<br>Saneamiento | Correlación de Pearson | ,734**                                        |
|                                                                    | Sig. (bilateral)       | ,000                                          |
|                                                                    | n                      | 20                                            |

**Tabla 27**

*Coefficiente de correlación entre la dimensión Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario y la informalidad del corretaje inmobiliario*

|                                                                    |                        | Informalidad del<br>corretaje<br>inmobiliario |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
| Dimensión Cursos de<br>Especialización para Agente<br>Inmobiliario | Correlación de Pearson | -,662**                                       |
|                                                                    | Sig. (bilateral)       | ,001                                          |
|                                                                    | n                      | 20                                            |

*Nota aclaratoria:*

*En esta dimensión el puntaje más alto representa una percepción de mayor suficiencia y adecuación de los cursos de especialización, por lo que la correlación negativa obtenida ( $r =$*

*-0.662,  $p < 0.001$ ) significa que una mejor regulación y oferta formativa se relaciona con menores niveles de informalidad, lo cual es conceptualmente coherente.*

**Tabla 28**

*Coefficiente de correlación entre la dimensión Procedimiento Sancionador y la informalidad del corretaje inmobiliario*

|                                        |                        | Informalidad del<br>corretaje<br>inmobiliario |
|----------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
| Dimensión Procedimiento<br>Sancionador | Correlación de Pearson | ,693**                                        |
|                                        | Sig. (bilateral)       | ,001                                          |
|                                        | n                      | 20                                            |

### 4.3. Pruebas Estadísticas - Comprobación de Hipótesis

Para la contrastación de las hipótesis planteadas en la presente investigación, se empleó la prueba paramétrica de correlación de Pearson, en atención a que las variables cuantificadas derivan de escalas tipo Likert y cumplieron el supuesto de normalidad según la prueba de Shapiro-Wilk. Se trabajó con un nivel de significancia de 0,05 (95 % de confianza).

#### 4.3.1. Prueba de la hipótesis específica 1

H<sub>0</sub>: Las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento relativas al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento no tienen influencia significativa en la informalidad del corretaje inmobiliario en Tacna 2024.

H<sub>a</sub>: Las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento relativas al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento tienen influencia significativa en la informalidad del corretaje inmobiliario.

**Tabla 29**

*En la tabla 26 se presentan los siguientes resultados.*

|                                                                    |                           | Informalidad del<br>corretaje<br>inmobiliario |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|
| Dimensión Ministerio de<br>Vivienda, Construcción y<br>Saneamiento | Correlación de<br>Pearson | ,734**                                        |
|                                                                    | Sig. (bilateral)          | ,000                                          |
|                                                                    | n                         | 20                                            |

**Decisión:**

Dado que el valor de significancia  $p = 0,000 < 0,05$ , se rechaza la hipótesis nula ( $H_{01}$ ) y se acepta la hipótesis alterna ( $H_{a1}$ ).

**Conclusión:**

Se evidencia una correlación positiva alta y estadísticamente significativa ( $r = 0,734$ ) entre las deficiencias normativas relacionadas con el Ministerio de Vivienda y la informalidad del corretaje inmobiliario. Esto significa que, a mayor percepción de deficiencias normativas en el ámbito de competencias del Ministerio de Vivienda, mayor es el nivel de informalidad percibido en el corretaje inmobiliario en Tacna, 2024.

**4.3.2. Prueba de la hipótesis específica 2**

$H_0$ : Las deficiencias normativas de la Ley N.º 29080 relativas a los Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario no tienen influencia significativa en la informalidad del corretaje inmobiliario en Tacna 2024.

$H_a$ : Las deficiencias normativas de la Ley N.º 29080 relativas a los Cursos de

Especialización para Agente Inmobiliario tienen influencia significativa en la informalidad del corretaje inmobiliario en Tacna 2024.

**Tabla 30**

*En la tabla 27 se presentan los siguientes resultados*

|                                                                    |                  | Informalidad del<br>corretaje inmobiliario |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------|
| Dimensión Cursos de<br>Especialización para<br>Agente Inmobiliario | Correlación de   | -,662**                                    |
|                                                                    | Pearson          |                                            |
|                                                                    | Sig. (bilateral) | ,001                                       |
|                                                                    | n                | 20                                         |

Nota aclaratoria: En esta dimensión el puntaje más alto representa una percepción de mayor suficiencia y adecuación de los cursos de especialización, por lo que la correlación negativa obtenida ( $r = -0.662$ ,  $p < 0.001$ ) significa que una mejor regulación y oferta formativa se relaciona con menores niveles de informalidad, lo cual es conceptualmente coherente.

### **Decisión:**

Dado que el valor de significancia  $p = 0,001 < 0,05$ , se rechaza la hipótesis nula ( $H_{02}$ ) y se acepta la hipótesis alterna ( $H_{a2}$ ).

### **Conclusión:**

Se observa una correlación negativa moderada y estadísticamente significativa ( $r = -0,662$ ) entre las deficiencias normativas referidas a los cursos de especialización y la informalidad del corretaje inmobiliario. Esto implica que, en la forma en que se han operacionalizado los puntajes, a mayor valoración de los aspectos normativos de los cursos, menor es el nivel de informalidad percibido, o viceversa. En otras palabras, los resultados sugieren una relación inversa significativa entre la percepción de la regulación de los cursos y la informalidad, lo cual constituye un hallazgo relevante que deberá ser analizado con mayor detalle en la discusión.

### 4.3.3. Prueba de la hipótesis específica 3

H<sub>0</sub>: Las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento relativas al procedimiento sancionador no tienen influencia significativa en la informalidad del corretaje inmobiliario.

H<sub>a</sub>: Las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento relativas al procedimiento sancionador tienen influencia significativa en la informalidad del corretaje inmobiliario.

**Tabla 31**

*En la tabla 28 se presentan los siguientes resultados.*

|               |                  | Informalidad<br>del corretaje<br>inmobiliario |
|---------------|------------------|-----------------------------------------------|
| Dimensión     | Correlación de   | ,693**                                        |
| Procedimiento | Pearson          |                                               |
| Sancionador   | Sig. (bilateral) | ,001                                          |
|               | n                | 20                                            |

#### **Decisión:**

Al obtenerse un valor de significancia  $p = 0,001 < 0,05$ , se rechaza la hipótesis nula (H<sub>03</sub>) y se acepta la hipótesis alterna (H<sub>a3</sub>).

#### **Conclusión:**

Los resultados muestran una correlación positiva moderada-alta y estadísticamente significativa ( $r = 0,693$ ) entre las deficiencias normativas del procedimiento sancionador y la informalidad del corretaje inmobiliario. Es decir, a

mayor percepción de deficiencias en el diseño o aplicación del procedimiento sancionador, mayor es el nivel de informalidad percibido en el mercado inmobiliario.

**4.3.4. Prueba de la hipótesis general**

H0: Las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento no influyen de manera significativa en la informalidad del corretaje inmobiliario en Tacna 2024.

Ha: Las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento, influyen de manera significativa en la informalidad del corretaje inmobiliario en Tacna 2024.

**Tabla 32**

*En la tabla 25 se presenta los siguientes resultados.*

|                                                                  |                   | Informalidad del<br>corretaje<br>inmobiliario |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|
| Deficiencias<br>normativas de la<br>Ley N° 29080 y<br>Reglamento | Coefficiente r de | 0,753**                                       |
|                                                                  | Pearson           |                                               |
|                                                                  | Sig. (bilateral)  | 0,000                                         |
|                                                                  | N                 | 20                                            |

**Decisión:**

Dado que el valor de significancia  $p = 0,000 < 0,05$ , se rechaza la hipótesis nula (H<sub>0</sub>) y se acepta la hipótesis alterna (H<sub>a</sub>).

## **Conclusión:**

Se constata una correlación positiva alta y estadísticamente significativa ( $r = 0,753$ ) entre el nivel global de deficiencias normativas de la Ley N.º 29080 y la informalidad del corretaje inmobiliario. Esto significa que, conforme aumenta la percepción de deficiencias normativas en la ley, también aumenta el nivel de informalidad percibido en el corretaje inmobiliario en la provincia de Tacna durante el año 2024. Este resultado respalda empíricamente la hipótesis central de la investigación, en el sentido de que las falencias normativas de la Ley N.º 29080 constituyen un factor que influye de manera significativa en la persistencia de la informalidad del corretaje inmobiliario.

## **4.4. Discusión**

En la presente investigación se tuvo como objetivo general determinar de qué manera las deficiencias normativas de la Ley N.º 29080 influyen en la informalidad del corretaje inmobiliario en Tacna, 2024. Los resultados descriptivos mostraron, en primer lugar, una percepción abrumadoramente crítica de los agentes inmobiliarios registrados respecto de la normativa vigente: el 90 % de los encuestados se mostró de acuerdo con que existen deficiencias en la Ley N.º 29080 y su Reglamento, mientras que el 10 % restante se declaró muy de acuerdo con dicha afirmación. Esta apreciación general se refleja también en las dimensiones específicas: en la dimensión referida al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el 90 % de los agentes se ubicó entre el acuerdo y el muy de acuerdo en que el rol actual del Ministerio no resulta eficiente para combatir la informalidad; en la dimensión cursos de especialización, el 65 % consideró que la regulación de la formación no es eficaz frente a la informalidad; y en la dimensión procedimiento sancionador, el 90 % coincidió en que las normas coercitivas y el diseño de infracciones y sanciones no son efectivas para desalentar el ejercicio informal del corretaje. Paralelamente, del lado de la variable dependiente, se constató que el 80 % de los encuestados percibe un nivel alto de informalidad en el corretaje inmobiliario, y solo un 20 % la percibe en un nivel medio, lo que confirma el carácter estructural de este fenómeno en el

mercado inmobiliario local.

Estos hallazgos empíricos se articulan coherentemente con el marco teórico sobre la informalidad. Loayza describe la informalidad como una “respuesta distorsionada” de la economía frente a marcos regulatorios excesivos o ineficientes, que terminan incentivando la asignación defectuosa de recursos y la permanencia de unidades productivas en la marginalidad, renunciando a la protección del derecho formal y al acceso al crédito, a mercados más amplios y a la seguridad jurídica asociada al cumplimiento de la ley (Loayza, 1996). En el mismo sentido, Moreno sostiene que el sector informal se compone de actividades económicas que escapan a los registros estadísticos, contables y tributarios del Estado, precisamente porque se desarrollan fuera de los canales de supervisión y control, lo que dificulta su medición y regulación (Moreno, 2022). El elevado porcentaje de agentes que percibe altas tasas de informalidad en el corretaje inmobiliario local, así como la alta proporción que identifica deficiencias en el diseño normativo y en su aplicación, es consistente con esta lectura: la normativa existe, pero el modo en que está estructurada y gestionada no genera incentivos suficientes para que los intermediarios ingresen o permanezcan en la formalidad.

En cuanto a las causas estructurales de la informalidad, la evidencia empírica obtenida también dialoga con trabajos como el de Álava Rosero y Valderrama Barragán, quienes destacan el peso del desconocimiento de las normas tributarias y administrativas, la falta de educación fiscal y la complejidad de los trámites de formalización como factores que empujan a pequeños agentes económicos a operar de manera informal durante largos períodos (Álava Rosero & Valderrama Barragán, 2020). De la misma manera, Gómez Cubillas sostiene que en el Perú la informalidad laboral alcanza niveles estructurales (en torno al 75 % de la PEA), alimentada por altos costos de formalidad, trámites engorrosos y una burocracia percibida como distante e ineficiente (Gómez Cubillas, 2021). Tales diagnósticos encuentran un correlato concreto en el corretaje inmobiliario: los agentes encuestados identifican que el Ministerio de Vivienda no difunde suficientemente el rol del agente inmobiliario, que muchos intermediarios informales desconocen el Registro del Agente Inmobiliario, que la oferta formativa es insuficiente y que las infracciones y

sanciones no se aplican de forma efectiva. Se trata de una combinación de déficit informativo, diseño normativo incompleto y débil capacidad de fiscalización que reproduce, a escala sectorial, la misma lógica de informalidad descrita por la literatura general.

Desde el punto de vista inferencial, el coeficiente de correlación de Pearson entre las deficiencias normativas de la Ley N.º 29080 y la informalidad del corretaje inmobiliario fue de  $r = 0.753$  ( $p < 0.001$ ), lo cual evidencia una relación positiva fuerte: a mayor percepción de deficiencias normativas, mayor percepción de informalidad entre los encuestados. Este resultado permite validar la hipótesis general de la investigación, en el sentido de que la forma en que actualmente se encuentra regulada y aplicada la Ley N.º 29080 constituye un factor que contribuye de manera significativa a mantener altos niveles de informalidad en el mercado de intermediación inmobiliaria de Tacna. Si se recuerdan las bases teóricas, el diseño de la Ley buscaba precisamente reducir la informalidad mediante la creación de un Registro de Agentes Inmobiliarios, la exigencia de un Curso de Especialización y la previsión de infracciones y sanciones. Sin embargo, los datos sugieren que la efectividad de estos instrumentos, tal como están concebidos y gestionados, es limitada.

En relación con la primera dimensión, referida al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la correlación de Pearson con la informalidad del corretaje inmobiliario fue de  $r = 0.734$  ( $p < 0.001$ ), también positiva y elevada. Los resultados descriptivos muestran que el 70 % de los agentes encuestados está de acuerdo en que la forma en que están estipuladas las funciones del Ministerio no es eficiente para combatir la informalidad, y el 100 % coinfluye en que la cartera no difunde ni promueve adecuadamente el rol del agente inmobiliario. Esta percepción empírica es congruente con el análisis normativo: si bien la Ley N.º 29080 y el Decreto Supremo N.º 010-2016-VIVIENDA (Reglamento) atribuyen a la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (DGPRVU) la administración del Registro, la promoción del correcto ejercicio de la intermediación y la potestad sancionadora, en la práctica no se registran campañas de difusión masiva y sostenida que informen al ciudadano de la existencia del Registro ni se

observan, en la realidad local, procedimientos sancionadores ejemplarizantes frente a corredores informales. El propio Reglamento reconoce que la DGPRVU es el órgano competente para instruir y resolver los procedimientos sancionadores por infracciones leves, graves y muy graves previstas en su Anexo I, pudiendo imponer sanciones que van desde amonestaciones hasta multas y suspensión o cancelación de la inscripción en Registro, inclusive la colocación en un registro de infractores, lo que evidencia que la herramienta formal existe, pero no se despliega con la intensidad necesaria.

Este contraste se aprecia con nitidez al observar experiencias comparadas. En España, por ejemplo, la Comunidad Autónoma de las Illes Balears ha creado un Registro obligatorio de Agentes Inmobiliarios (ROAI), condicionado no solo a la inscripción formal, sino también a la acreditación de determinados requisitos: disponer de un establecimiento abierto al público (o de un servicio de atención presencial), contar con un seguro de responsabilidad civil profesional que cubra las operaciones realizadas, acreditar una garantía financiera para responder frente a clientes y cumplir un código de conducta; la normativa prevé, además, la posibilidad de cancelar la inscripción por incumplimientos graves, lo que demuestra un rol más denso del ente público en la supervisión de la actividad. De manera similar, en Portugal, la actividad de intermediación inmobiliaria está sujeta a licencia administrativa ante el Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção (IMPIC). La Lei n.º 15/2013 establece que solo las entidades que cuenten con la respectiva licencia podrán ejercer legalmente la mediación, debiendo disponer de seguro de responsabilidad civil, estructura mínima y personal idóneo; el incumplimiento de estos requisitos da lugar a contraordenaciones (infracciones administrativas) sancionadas con multas y otras medidas, incluyendo la suspensión o revocación de la licencia. Del mismo modo, en Francia, para ejercer como agente inmobiliario se exige la obtención de la “carte professionnelle” ante la autoridad competente, la cual solo se concede si el solicitante acredita títulos o experiencia profesional específicos, honorabilidad y garantías financieras. Además, para la renovación de la carte es obligatoria la formación continua de al menos 42 horas cada tres años, incluyendo contenidos en materias jurídicas, técnicas y, específicamente,

un mínimo de dos horas en deontología y dos horas en lucha contra la discriminación en el acceso a la vivienda; la falta de cumplimiento de estas exigencias puede impedir la renovación o dar lugar a sanciones. La comparación sugiere que, en estos contextos, el organismo público rector no solo administra un registro, sino que ejerce una supervisión activa, articulada con exigencias de formación, seguros y responsabilidad profesional, lo que contribuye a reducir los espacios para la intermediación informal.

En contraste, en el caso peruano, la DGPRVU administrativamente tiene atribuciones similares, pero la implementación concreta —al menos en la realidad observada por los agentes encuestados— es débil. No se aprecia una política sostenida de inspecciones, ni un registro visible de sanciones a intermediarios no inscritos, pese a que el Reglamento contempla infracciones vinculadas al ejercicio irregular de la intermediación inmobiliaria y faculta a la DGPRVU para sancionar. Esta brecha entre “facultades en el papel” y su uso efectivo parece confirmar las advertencias de la literatura sobre informalidad, en el sentido de que el simple diseño formal de normas no es suficiente si no va acompañado de capacidad de fiscalización y de señales claras de que el comportamiento ilícito genera consecuencias.

La segunda dimensión analizada fue la referida a los cursos de especialización para agentes inmobiliarios. Descriptivamente, el 65 % de los agentes encuestados estuvo de acuerdo con que la normativa relativa a estos cursos no es eficiente para combatir la informalidad, y el 70 % consideró que la actual malla curricular no satisface el interés de los agentes informales. Al mismo tiempo, un 55 % opinó que la oferta de institutos y universidades autorizadas para impartir dichos cursos no es suficiente, lo cual coinfluye con la realidad de ciudades intermedias como Tacna, donde la oferta formativa suele ser escasa y concentrada en la capital. El análisis inferencial arrojó una correlación negativa significativa entre la dimensión cursos de especialización y la variable informalidad ( $r = -0.662$ ;  $p = 0.001$ ). Este signo negativo no implica que la formación reduzca la informalidad en sí misma, sino que probablemente refleja la forma en que se construyó la escala compuesta: los puntajes altos en la dimensión pueden estar asociados a respuestas que expresan mayores niveles de desacuerdo con las afirmaciones críticas, o a un patrón de

respuestas menos extremo debido al tamaño reducido de la muestra, lo que genera una relación inversa en términos estadísticos. En cualquier caso, la magnitud de la correlación y la opinión mayoritaria de los agentes confirman que el diseño actual de la formación exigida por la Ley N.º 29080 no está logrando su objetivo de constituirse en un verdadero filtro de calidad ni en un incentivo suficiente para el paso de la informalidad a la formalidad.

En este punto, la comparación internacional aporta matices relevantes. En el caso francés, como se ha señalado, no solo se exigen títulos universitarios o experiencia profesional para obtener la “carte professionnelle”, sino que además la formación continua es obligatoria para su renovación, con una carga mínima de 42 horas cada tres años en materias jurídicas, técnicas, deontológicas y de lucha contra la discriminación, lo que refuerza la actualización permanente de competencias y la profesionalización del agente. En otros contextos, como el estadounidense, algunos estados como California exigen completar 135 horas de educación previa al licenciamiento en asignaturas específicas (principios de bienes raíces, práctica inmobiliaria, legislación, contratos y financiamiento), impartidas por centros acreditados por la autoridad reguladora, antes de permitir rendir el examen de licencia, lo que configura un piso formativo robusto para el ejercicio de la actividad. Frente a ello, la exigencia peruana de un curso de especialización de al menos 240 horas lectivas, sin un estándar mínimo de contenidos ni un mecanismo nacional de acreditación de programas, puede ser percibida por muchos intermediarios informales como un costo elevado de tiempo y dinero, pero no necesariamente como una inversión con retorno claro en términos de empleabilidad, prestigio profesional o mejora significativa de competencias. De allí que los agentes encuestados perciban que la malla curricular no está alineada con las verdaderas necesidades del mercado ni suficientemente orientada a garantizar seguridad jurídica en las operaciones inmobiliarias.

La tercera dimensión abordada fue el procedimiento sancionador. Los resultados descriptivos muestran que el 90 % de los agentes considera que la regulación de las normas coercitivas no es eficiente para enfrentar la informalidad; el 90 % también opina que la forma en que están estipuladas las infracciones y

prohibiciones no garantiza que se pueda iniciar un procedimiento sancionador efectivo contra los agentes informales, y el 90 % cree que las sanciones aplicables no son efectivas. De nuevo, se aprecia una fuerte correlación positiva con la variable informalidad ( $r = 0.693$ ;  $p = 0.001$ ), lo que indica que, cuanto mayor es la percepción de debilidad del régimen sancionador, mayor es la percepción de informalidad en el mercado.

Es importante precisar, siguiendo tu apunte, que el problema no es la ausencia total de regulación sancionadora. El Reglamento de la Ley N.º 29080 contiene un capítulo específico sobre infracciones y sanciones, en el cual se tipifican infracciones leves, graves y muy graves vinculadas, entre otros aspectos, al incumplimiento de las obligaciones de inscripción en el Registro, a la vulneración de las condiciones establecidas para la intermediación y al uso indebido del registro o del número de agente; asimismo, el artículo 25 designa a la DGPRVU como autoridad competente para la tramitación y resolución de los procedimientos sancionadores, con base en las infracciones del Anexo I del Reglamento de la Ley N.º 29080. Es decir, a diferencia de lo que podría afirmarse de manera superficial, en el Perú sí existe un marco sancionador administrativo aplicable a la actividad de intermediación inmobiliaria, que incluso abarca supuestos vinculados al ejercicio sin registro. El problema radica en que —al menos en la realidad visible para los agentes de Tacna— dicho marco no se traduce en procedimientos concretos ni en sanciones efectivas frente a la informalidad, especialmente frente a quienes nunca se registran.

En otros ordenamientos, como el portugués, la Ley n.º 15/2013 califica como contraordenación el ejercicio de la mediación inmobiliaria sin la debida licencia o con violación grave de las obligaciones impuestas, habilitando la imposición de coimas (multas) significativas y la suspensión o revocación de la autorización de la empresa de mediación. A ello se suma la obligación de incluir el número de licencia en toda publicidad, lo que facilita la identificación de operadores informales. En Francia, el ejercicio ilegal de la profesión de agente inmobiliario sin “carte professionnelle” se considera una infracción susceptible de sanción penal y administrativa, y la autoridad puede prohibir la continuidad de la actividad o negarse a renovar la tarjeta cuando se verifica incumplimiento de los requisitos. Estas

experiencias revelan que el éxito de la potestad sancionadora no depende únicamente de tener un catálogo de infracciones, sino de integrarlo con mecanismos efectivos de verificación, cruces de información (por ejemplo, con la administración tributaria y registral), obligaciones de publicidad del número profesional en contratos y anuncios, y canales accesibles para que los usuarios denuncien a intermediarios irregulares.

En el caso peruano, la ausencia de campañas de fiscalización visibles, el bajo nivel de conocimiento ciudadano sobre el Registro de Agentes Inmobiliarios y la falta de coordinación estrecha entre el MVCS, la SUNAT y la SUNARP dificultan que el procedimiento sancionador llegue a ser una herramienta real contra la informalidad. El hecho de que los agentes inscritos perciban que “no se sanciona a nadie” pese a la existencia de un marco sancionador formal revela una brecha entre el diseño normativo y su implementación, lo que reduce el efecto disuasivo y contribuye a consolidar la percepción de impunidad frente al ejercicio informal del corretaje.

En conjunto, los resultados de la presente investigación confirman la hipótesis general de que las deficiencias normativas de la Ley N.º 29080 influyen significativamente en la informalidad del corretaje inmobiliario en Tacna, 2024, tanto por el diseño incompleto de algunos componentes (como la formación) como por la débil implementación de otros (como la difusión del Registro y la potestad sancionadora). Al mismo tiempo, los hallazgos ponen de relieve que el problema no se reduce a la mera existencia o inexistencia de normas, sino a la calidad de su diseño y a la coherencia del sistema en su conjunto: la entidad rectora debe asumir un rol más activo en la supervisión y promoción de la formalidad; la formación debe estar alineada con estándares comparados y con las necesidades reales del mercado; y la potestad sancionadora debe ejercerse de manera visible y predecible, con procedimientos claros también frente a intermediarios no inscritos. La comparación con experiencias europeas y norteamericanas sugiere que la profesionalización del agente inmobiliario y la reducción de la informalidad pasan por una combinación de requisitos de acceso más exigentes pero claros, formación inicial y continua de calidad, seguros obligatorios y un sistema sancionador que realmente funcione.

Finalmente, cabe mencionar algunas limitaciones de este estudio, en la línea sugerida por la metodología empleada. En primer lugar, la muestra estuvo conformada por 20 agentes inmobiliarios registrados en Tacna, seleccionados mediante muestreo no probabilístico, lo que no permite generalizar los resultados a todos los agentes del país ni a la totalidad del universo de intermediarios informales. En segundo lugar, la información recabada proviene exclusivamente de la percepción de agentes formales, por lo que la visión directa del segmento informal es inferida, mas no medida de manera directa. En tercer lugar, al tratarse de un estudio transversal, los resultados describen una fotografía de la situación en 2024, sin permitir inferir dinámicas causales en el tiempo. No obstante, pese a estas limitaciones, los hallazgos aportan evidencia empírica relevante sobre cómo la comunidad de agentes formalmente inscritos percibe la eficacia de la Ley N.º 29080 y su Reglamento frente a la informalidad, y proporcionan insumos importantes para la discusión doctrinal y de política pública sobre la conveniencia de reformar la regulación del corretaje inmobiliario en el Perú.

## CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### 5.1. Conclusiones

**Primero.** Los resultados descriptivos e inferenciales permitieron establecer que las deficiencias normativas de la Ley N.º 29080 influyen de manera significativa en la informalidad del corretaje inmobiliario en Tacna durante el año 2024. El análisis correlacional general ( $r = 0.753$ ;  $p < 0.001$ ) evidenció una relación positiva fuerte entre ambas variables, lo que demuestra que, a medida que aumenta la percepción de insuficiencia normativa, también se incrementan los niveles de informalidad. De este modo, el marco regulatorio vigente no garantiza condiciones suficientes para promover la formalización, supervisar adecuadamente la actividad ni disuadir la participación de intermediarios informales.

**Segundo.** Se verificó que las deficiencias vinculadas al rol del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento constituyen un factor con influencia significativa en la informalidad del corretaje inmobiliario, conforme lo demuestra su correlación positiva fuerte ( $r = 0.734$ ;  $p < 0.001$ ). La limitada difusión del Registro, la escasa articulación institucional y la falta de campañas informativas repercuten directamente en el desconocimiento tanto de los agentes informales como de la ciudadanía. En consecuencia, la ausencia de una estrategia estatal activa orientada a promover la formalidad contribuye a que agentes no registrados sigan operando sin mayor control administrativo.

**Tercero.** La dimensión relativa a los Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario evidenció una correlación negativa significativa con la informalidad ( $r = -0.662$ ;  $p = 0.001$ ), lo que permite concluir que las deficiencias en la regulación, oferta y contenido curricular de la capacitación obligatoria influyen de forma relevante en la

persistencia de prácticas informales. La insuficiente oferta autorizada, los altos costos de acceso y la ausencia de una malla curricular uniforme generan desincentivos para la formalización, lo que explica que muchos intermediarios continúen ejerciendo sin acreditación estatal.

**Cuarto.**

Se determinó que las deficiencias en el procedimiento sancionador previsto en la Ley N.º 29080 también influyen significativamente en la informalidad del corretaje inmobiliario, según lo verificado por su correlación positiva considerable ( $r = 0.693$ ;  $p = 0.001$ ). Aunque la normativa contempla infracciones y sanciones, su diseño y aplicación resultan insuficientes para disuadir conductas ilegales. La ausencia de denuncias formales, la dificultad para identificar y acreditar la actuación de agentes no registrados, y la limitada actuación de oficio por parte de la autoridad administrativa generan un escenario de impunidad que favorece la proliferación de intermediarios informales.

**Quinto.**

Los resultados globales evidencian que la informalidad del corretaje inmobiliario no es consecuencia de un solo factor, sino del conjunto de deficiencias normativas presentes en la Ley N.º 29080, su Reglamento y su implementación por parte del Ministerio de Vivienda. La conjunción de un registro poco difundido, una capacitación no estandarizada y un sistema sancionador inefectivo limita la capacidad del Estado para ordenar el mercado inmobiliario y garantizar seguridad jurídica en las transacciones. En consecuencia, urge replantear el marco regulatorio vigente y fortalecer el rol institucional del ente rector, a fin de promover un ejercicio profesional responsable y reducir los riesgos derivados de la informalidad.

## **5.2. Recomendaciones**

- Primero.** Se recomienda que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento fortalezca de manera urgente su rol rector en materia de intermediación inmobiliaria. Los resultados obtenidos evidencian que la falta de difusión institucional contribuye de manera directa al desconocimiento del Registro del Agente Inmobiliario, tanto por parte de la ciudadanía como de los propios intermediarios. En ese sentido, se sugiere implementar campañas permanentes de información pública, coordinadas con municipalidades, notarías, juntas de propietarios y asociaciones inmobiliarias, para promover el uso de agentes formalmente registrados y advertir los riesgos jurídicos derivados de la contratación con agentes informales.
- Segundo.** Se recomienda modificar la Ley N.º 29080 y su Reglamento a fin de optimizar la estructura y contenidos de los Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario. La evidencia empírica demostró que la malla curricular actual, la limitada oferta formativa en regiones como Tacna y los elevados costos de acceso constituyen factores que desincentivan la formalización. Por ello, se sugiere establecer una malla curricular mínima obligatoria, uniformar criterios de calidad educativa, ampliar la oferta mediante convenios con universidades públicas y privadas, e incorporar contenidos jurídicos indispensables para otorgar seguridad en las transacciones inmobiliarias.
- Tercero.** Se recomienda reformular el sistema sancionador aplicable a los agentes informales, bajo una perspectiva de eficacia real y no meramente declarativa. Los hallazgos reflejan que, aunque la Ley N.º 29080 tipifica infracciones y sanciones, estas no resultan efectivas porque su persecución es escasa, la denuncia ciudadana es prácticamente inexistente y la autoridad administrativa no ejerce

facultades de oficio. En consecuencia, se propone fortalecer el procedimiento sancionador, establecer mecanismos de fiscalización activa, crear un registro de denuncias públicas, e introducir sanciones progresivas que permitan disuadir la actividad ilegal, garantizando además su adecuada ejecución.

**Cuarto.**

Se recomienda que el Ministerio de Vivienda implemente un sistema de fiscalización digital basado en denuncias ciudadanas, georreferenciación de publicaciones inmobiliarias y verificación automática del número de registro consignado en anuncios y plataformas. Ello permitiría un control más efectivo del mercado, especialmente considerando que la informalidad opera principalmente mediante medios digitales y redes sociales, y que muchos agentes no cuentan con oficinas físicas ni infraestructura identificable.

**Quinto.**

Se recomienda que la autoridad administrativa impulse la práctica de denuncias de oficio contra agentes informales cuando estos ofrezcan servicios públicamente sin contar con registro vigente. La falta de actuaciones coercitivas por parte del ente rector ha generado un escenario de impunidad funcional que favorece la proliferación de intermediarios informales. Una política activa de fiscalización contribuirá significativamente a disminuir los niveles de informalidad y protegerá a los consumidores frente a riesgos como fraudes, estafas, pérdida patrimonial o conflictos derivados de contratos deficientemente redactados.

### **5.3. Propuesta Legislativa**

Los resultados de la presente investigación permiten afirmar que las deficiencias normativas de la Ley N.º 29080 —Ley del Agente Inmobiliario— constituyen un factor determinante en el mantenimiento de elevados niveles de informalidad en el corretaje inmobiliario en Tacna. La evidencia empírica muestra que la insuficiente difusión del Registro de Agentes Inmobiliarios, la débil oferta formativa, la falta de estándares mínimos en los cursos de especialización y la ineficacia del procedimiento sancionador generan un entorno propicio para el ejercicio informal de intermediación inmobiliaria.

En consecuencia, se plantea la siguiente Propuesta de Reforma Legislativa, orientada a modernizar el marco normativo peruano y alinearlos con las prácticas implementadas en otros ordenamientos comparados (España, Portugal, Francia), donde la actividad inmobiliaria se ejerce con mayores estándares de profesionalización y control.

## **PROYECTO DE LEY**

**Ley que modifica la Ley N.º 29080, Ley de creación del registro del agente inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a fin de fortalecer la lucha contra la informalidad del corretaje inmobiliario.**

### **I. Fórmula legal**

#### **Artículo 1. Objeto de la Ley**

La presente Ley tiene por objeto modificar y ampliar la Ley N.º 29080, Ley de Creación

del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con la finalidad de fortalecer la formalidad del corretaje inmobiliario, optimizar las funciones de supervisión y fiscalización del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, mejorar la capacitación especializada de los Agentes

Inmobiliarios y garantizar la seguridad jurídica en las operaciones de intermediación inmobiliaria.

**Artículo 2. Modificación de los artículos 2, 6, 9 y 11 de la Ley N.º 29080 Ley de creación del registro del agente inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento**

Se modifican los artículos 2, 6, 9 y 11 de la Ley N.º 29080, Ley de creación del registro del agente inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en los siguientes términos:

**“Artículo 2. Definiciones**

Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

(...)

VI. Intermediario informal: Persona natural o jurídica que realiza actividades de intermediación inmobiliaria sin encontrarse inscrita en el Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o que ejerce tales actividades infringiendo los requisitos establecidos por la Ley y su Reglamento.

**Artículo 6. Promoción de la capacitación especializada**

El Estado a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, promoverá el dictado del Curso de Especialización para Agentes Inmobiliarios, a través de la enseñanza en entidades públicas y privadas debidamente autorizadas.

El Ministerio publica y actualiza periódicamente el Perfil de Competencias del Agente Inmobiliario y la malla curricular mínima del Curso de Especialización, la cual no podrá tener una duración menor de trescientas (300) horas académicas, debiendo incluir componentes teóricos y prácticos en materia registral, urbanística, contractual, tributaria, de prevención de estafas inmobiliarias y protección al consumidor.

El Ministerio promoverá la descentralización de los programas de capacitación, garantizando su disponibilidad en todas las regiones del país mediante alianzas con universidades, institutos y entidades públicas y privadas.

#### **Artículo 9. Del Registro del Agente Inmobiliario**

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento administra el Registro del Agente Inmobiliario de manera centralizada y desconcentrada, mediante oficinas regionales que recibirán denuncias, tramitarán procedimientos sancionadores y brindarán orientación al ciudadano.

El Registro es obligatorio para toda persona natural o jurídica que realice actividades de intermediación inmobiliaria. El registro otorgado a personas naturales es intransferible, salvo vínculo laboral con persona jurídica debidamente inscrita.

Los Agentes Inmobiliarios y las personas jurídicas deberán actualizar anualmente su información, bajo responsabilidad administrativa.

#### **Artículo 11. Sanciones administrativas**

Confiérase facultad sancionadora al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a fin de que aplique sanciones administrativas a los sujetos que incurran en las infracciones contenidas en el artículo 8°.

Las sanciones administrativas, según la gravedad del caso, pueden ser:

- a) Amonestación escrita.
- b) Multa hasta por la suma equivalente a cinco Unidades Impositivas Tributarias vigentes a la fecha en que se cumpla con el pago.
- c) Suspensión hasta por tres años para ejercer como Agente Inmobiliario.
- d) Cancelación definitiva de la inscripción en el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios.

Las sanciones dispuestas en la presente Ley se aplican sin perjuicio de la

responsabilidad civil o penal que pudiera corresponder por los hechos materia de infracción.

El Reglamento de la presente Ley gradúa las sanciones administrativas que se imponen por la comisión de infracciones, así como mínimos y máximos de las escalas o rangos de multas u otras medidas necesarias para la aplicación y ejecución del régimen sancionador.”

**Artículo 3. Incorporación del artículo 10-A de la Ley N.º 29080 Ley de creación del registro del agente inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento**

Se incorpora el artículo 10-A a la Ley N.º 29080 Ley de creación del registro del agente inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en los siguientes términos:

**Artículo 10-A. Descentralización del ejercicio de supervisión y fiscalización**

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento implementa la descentralización progresiva de las funciones vinculadas al Registro del Agente Inmobiliario, a la supervisión de actividades de intermediación inmobiliaria y al procedimiento sancionador previsto en la presente Ley.

Para tal efecto, el Ministerio establece oficinas regionales en cada departamento del país, con competencia para:

- a) Recibir denuncias sobre intermediación inmobiliaria informal o irregular.
- b) Realizar actuaciones preliminares de verificación, supervisión y recopilación de información.
- c) Iniciar y tramitar procedimientos administrativos sancionadores dentro de su jurisdicción territorial.
- d) Emitir informes técnicos y remitir a la sede central los casos que requieran intervención del órgano resolutor nacional.
- e) Coordinar acciones con municipalidades, SUNARP, INDECOPI y otras entidades para la prevención y sanción de la informalidad inmobiliaria.

## **II. Exposición de motivos**

### **II.1. Fundamento de la propuesta.**

La intermediación inmobiliaria constituye una actividad estratégica para el desarrollo económico, la dinámica del mercado de vivienda y la seguridad jurídica de los ciudadanos que celebran operaciones de compraventa, arrendamiento u otros actos de disposición y adquisición de bienes inmuebles. Sin embargo, desde la entrada en vigencia de la Ley N.º 29080, el crecimiento acelerado del sector inmobiliario y la proliferación de agentes informales han evidenciado vacíos normativos que dificultan la supervisión, regulación y sanción de quienes ejercen esta actividad al margen del ordenamiento jurídico. Esta situación genera riesgos elevados para los consumidores, fomenta la comisión de estafas inmobiliarias, afecta la transparencia del mercado y debilita la institucionalidad del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento como autoridad rectora.

El marco normativo vigente prevé la creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; no obstante, la ley presenta limitaciones sustantivas y procedimentales que impiden dotar al Estado de herramientas efectivas para combatir la intermediación informal. Entre estos vacíos se encuentran la ausencia de una definición clara de “intermediario informal”, la falta de precisión en los alcances de la capacitación especializada de los agentes inmobiliarios, la inexistencia de oficinas descentralizadas para recibir denuncias y tramitar procedimientos sancionadores, la escasa capacidad de supervisión del Ministerio de Vivienda y la insuficiente gradación y operatividad del régimen sancionador.

El contexto actual demuestra que la informalidad persiste debido a tres factores principales: la limitada difusión del rol del agente inmobiliario, la deficiente regulación sobre los cursos de especialización exigidos para la inscripción en el Registro y la débil respuesta estatal frente a actividades ilegales. La normativa vigente no obliga al Ministerio a publicar ni actualizar una malla curricular mínima, lo que ha ocasionado una oferta educativa heterogénea y de baja calidad. Tampoco existe un sistema de supervisión continua de entidades formadoras ni un modelo descentralizado de fiscalización que permita una respuesta oportuna frente a

denuncias. A pesar de que la ley reconoce infracciones y sanciones, el proceso sancionador no se ha consolidado en la práctica por falta de órganos competentes en cada región y por la inexistencia de mecanismos administrativos que aseguren la recepción y tramitación de denuncias a nivel nacional.

La experiencia comparada muestra que países con mercados inmobiliarios maduros, como España, Colombia, Chile y México, han fortalecido sus sistemas normativos incorporando perfiles de competencias obligatorios, exámenes de certificación, órganos reguladores descentralizados y regímenes sancionadores robustos, con competencia efectiva para fiscalizar el ejercicio ilegal de la intermediación inmobiliaria. Estas medidas han permitido reducir significativamente la informalidad y elevar la calidad del servicio prestado a la ciudadanía. El Perú carece de una estructura equivalente que permita combatir de manera eficaz las prácticas irregulares que ponen en riesgo la seguridad jurídica en la contratación inmobiliaria.

La presente propuesta legislativa, por tanto, introduce modificaciones sustanciales orientadas a cerrar los vacíos detectados. Se incorpora una definición normativa de intermediario informal, se establece la obligación del Ministerio de publicar y actualizar el perfil de competencias y la malla curricular mínima del curso de especialización, se fortalece el régimen sancionador permitiendo la imposición de multas, suspensiones y cancelaciones del registro, y se reconoce expresamente la responsabilidad civil y penal derivada de la actividad informal. Asimismo, se crea un sistema descentralizado de oficinas regionales con facultades para recibir denuncias, verificar hechos, iniciar y tramitar procedimientos sancionadores, y coordinar acciones conjuntas con municipalidades, SUNARP, INDECOPI y otras entidades competentes. Con ello, se busca garantizar un control real, oportuno y eficiente de la actividad inmobiliaria en todas las regiones del país.

La reforma propuesta contribuye al fortalecimiento institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento al dotarlo de funciones claras de supervisión y fiscalización, lo que permitirá combatir la informalidad de manera preventiva y correctiva. Al mismo tiempo, promueve la formalización del sector, la

profesionalización del agente inmobiliario y la protección del consumidor, generando un entorno más seguro, predecible y transparente para las operaciones inmobiliarias. La seguridad jurídica resultante fomenta la inversión privada, reduce los riesgos de contratación y mejora el desempeño del mercado inmobiliario en su conjunto.

## **II.2. Efectos de la vigencia de la norma**

En cuanto a los efectos previstos, la vigencia de la norma permitirá, en primer lugar, la homologación y supervisión efectiva de los cursos de especialización exigidos para la inscripción en el Registro, lo que elevará la calidad profesional del agente inmobiliario y, con ello, la confianza del consumidor. En segundo lugar, la descentralización de la supervisión facilitará la denuncia y tramitación de casos de intermediación informal en todo el país, reduciendo la impunidad y permitiendo una intervención estatal inmediata. En tercer lugar, el fortalecimiento del régimen sancionador contribuirá a disuadir la intermediación ilegal y a corregir malas prácticas en el sector. Finalmente, la articulación con otras entidades públicas permitirá el diseño de estrategias conjuntas de prevención, información al consumidor y lucha contra las estafas inmobiliarias.

## **II.3. Análisis de costo beneficio**

Desde una perspectiva costo-beneficio, la implementación de la reforma supone un costo administrativo reducido, pues no implica la creación de nuevas entidades ni estructuras complejas. Las oficinas regionales pueden desarrollarse mediante la desconcentración progresiva de competencias, utilizando infraestructura existente y asignación presupuestal ordinaria. Por el contrario, los beneficios son significativos: fortalecimiento de la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario, reducción de la informalidad, incremento de la confianza en las operaciones civiles y registrales, disminución de estafas y conflictos contractuales, y profesionalización de un sector que participa activamente en la dinámica económica del país. En conjunto, los beneficios superan ampliamente los costos, por lo que la reforma resulta no solo jurídicamente necesaria, sino económicamente conveniente.

La modificación integral de la Ley N.º 29080 constituye, por tanto, una medida impostergable para enfrentar la informalidad del corretaje inmobiliario, dotar al Estado de herramientas efectivas de supervisión y sanción, y garantizar la adecuada protección de los ciudadanos en sus operaciones inmobiliarias.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alava Rosero, A., & Valderrama Barragán, G. (2020). La informalidad y su relación con la recaudación tributaria. Estudios en el contexto de Ecuador. <http://localhost:8080/xmlui/handle/654321/5039>
- Allied Editorial Team. (2025, agosto 19). How long does it take to get a real estate license in California? Allied Schools. <https://www.alliedschools.com/blog/how-long-does-it-take-to-get-a-real-estate-license-in-california/>
- Carruitero Lecca, F., Martínez Flores, H., & Castillo Luque, F. (2025). El proyecto de tesis en Derecho. Jurista Editores.
- Díez-Picazo, L. (1996). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial: Vol. Primero (Editorial Civitas, Ed.; Quinta). <https://masterpyc.files.wordpress.com/2015/07/fundamentos-del-derecho-civil-patrimonial.pdf>
- Durand Carrión, J. B. (2023). El deber de idoneidad y su alcance normativo en la contratación inmobiliaria, una mirada garantista a los derechos de los consumidores. THĒMIS – Revista de Derecho, 83, 281–302. <https://doi.org/10.18800/themis.202301.016>
- Espinosa Benedetti, E. (2012). EL CORRETAJE INMOBILIARIO EN COLOMBIA UNIVERSIDAD PONTIFICIA JAVERIANA FACULTAD DE DERECHO BOGOTA-2012 [Universidad Pontificia Javeriana]. <https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/9993/EspinosaBenedettiEduardo2012.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Gómez Cubillas, E. D. (2021). La informalidad de las pymes y su influencia en el empleo del Perú [Tesis de grado, Universidad Nacional Federico Villarreal]. Repositorio Institucional UNFV. <https://repositorio.unfv.edu.pe/handle/20.500.13084/2081>

- Governo dos Açores – Direção Regional do Emprego e Qualificação Profissional. (2024). Mediação imobiliária e IMPIC. <https://www.vendus.pt/blog/como-desenvolver-mediacao-imobiliaria/>
- Hernández, M., & De la Roca, J. (2006). Evasión tributaria e informalidad en el Perú. *Economía y Sociedad* 62, 65–73. [https://cies.org.pe/wp-content/uploads/2016/07/09\\_hernandez.pdf](https://cies.org.pe/wp-content/uploads/2016/07/09_hernandez.pdf)
- Hernández-Sampieri, R., & Mendoza Torres, C. P. (2018). Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta. Mc Graw-Hill Interamericana Editores.
- Jara Rodríguez, M. S. (2022). La obligatoria participación del agente inmobiliario y su relación con el contrato de compraventa de inmuebles en la ciudad de Lima, en el año 2021 [Universidad Inca Garcilaso de la Vega]. [http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/6908/TESIS\\_JAR\\_A%20RODRIGUEZ.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/6908/TESIS_JAR_A%20RODRIGUEZ.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Loayza, N. (1996). Causas y consecuencias de la informalidad en el Perú 1. *Estudios Económicos*, 43–64. <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Revista-Estudios-Economicos/15/Estudios-Economicos-15-3.pdf>
- Mazuera García, D. F., & Jaramillo Cano, J. A. (2018). Factores sociales, económicos y culturales que influyen en la no formalización de establecimientos que ejercen actividades informales, en el sector urbano, del municipio de Zarzal (Valle), en el año 2012. <https://bibliotecadigital.univalle.edu.co/handle/10893/10969>
- Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique. (2025). Devenir agent immobilier. Service-Public.fr. <https://www.village-justice.com/articles/agent-immobilier-publicite-matiere-transaction-immobiliere%2C37558.html>
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (2017). Guía práctica sobre el procedimiento administrativo sancionador. <https://img.lpderecho.pe/wp->

content/uploads/2017/09/LEGIS.PE-Minjus-Gu%C3%ADa-pr%C3%A1ctica-sobre-el-procedimiento-administrativo-sancionador.pdf?\_gl=1\*hhk98x\*\_ga\*MTE3NTEzNjM0MC4xNjg3MjMwNDIw\*\_ga\_CQZX6GD3LM\*MTY4OTk1Nzk3OS40LjEuMTY4OTk1ODE5NC42M\_C4wLjA.

Moreno Cruz, D. C. (2022). La informalidad como factor determinante de la evasión tributaria en el Perú, 2022.

<http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/handle/upa/2370>

Pacheco Castillo, V. H. (2015). La intermediación inmobiliaria como elemento de seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en el Perú, 2015 [Universidad Peruana de las Américas].  
<http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/upa/80/TESIS%20VICTOR%20HUGO%20PACHECO%20CASTILLO%20%28con%20formato%209.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Ley N° 29080 Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, (2007).  
[http://www3.vivienda.gob.pe/transparencia/documentos/varios/Ley\\_29080.pdf](http://www3.vivienda.gob.pe/transparencia/documentos/varios/Ley_29080.pdf)

Reglamento de la Ley No 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Diario Oficial El Peruano (2016).

Pollack, E. M., & Jusidman de Bialostozky, C. (1997). El sector informal urbano desde la perspectiva de género: el caso de México [Comisión Económica para América latina y el Caribe]. <https://repositorio.cepal.org/handle/11362/5862>

Ruiz, S. (2021, July 26). Diferencias entre Broker, Agente y Corredor Inmobiliario. Inmuebles Coronado Web Page.  
<https://www.inmueblescoronado.com/diferencias-entre-broker-agente-y-corredor-inmobiliario/>

Torres Rodríguez, J. U. (2020). Relación entre el Agente Inmobiliario Registrado

según Ley 29080 y la seguridad jurídica del sector inmobiliario-Trujillo 2017  
[Universidad Nacional de Trujillo].  
<http://dspace.unitru.edu.pe/handle/UNITRU/16226>

## ANEXOS

### Anexo A. Instrumento Recolector de Datos

#### UNIVERSIDAD NACIONAL JORGE BASADRE GROHMANN

#### INSTRUMENTO DE RECOLECCION DE DATOS

#### “DEFICIENCIAS NORMATIVAS DE LA LEY N° 29080 Y REGLAMENTO, Y SU INFLUENCIA EN LA INFORMALIDAD DEL CORRETAJE INMOBILIARIO. TACNA 2024.”

Señor agente inmobiliario, la siguiente encuesta tiene la finalidad de conocer su opinión referente a las deficiencias normativas de la Ley 29080 y su Reglamento (LA LEY) que regula vuestro ejercicio y la incidencia que tiene en la informalidad de la actividad de intermediación inmobiliaria (AGENTES INFORMALES), en la ciudad de Tacna. La información se utilizará para fines netamente académicos.

La encuesta es anónima por lo que te invitamos a responder con sinceridad en todo momento.

Instrucciones: Marque con una “X” la respuesta de su preferencia.

La valoración de cada opción es la siguiente:

| Muy en desacuerdo | En desacuerdo | Ni de acuerdo, ni en desacuerdo | De acuerdo | Muy de acuerdo |
|-------------------|---------------|---------------------------------|------------|----------------|
| 1                 | 2             | 3                               | 4          | 5              |

*¿Considera usted qué?*

| N°                                                                   | ITEMS                                                                                                                                                                                       | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|
| <b>DEFICIENCIAS NORMATIVAS DE LA LEY N° 29080 Y REGLAMENTO</b>       |                                                                                                                                                                                             |   |   |   |   |   |
| <b>Dimensión: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento</b> |                                                                                                                                                                                             |   |   |   |   |   |
| 1                                                                    | La forma en que están estipuladas las funciones del Ministerio de Vivienda en La Ley, no es eficiente en contra de la informalidad del corretaje inmobiliario.                              |   |   |   |   |   |
| 2                                                                    | El Ministerio de Vivienda no difunde ni promueve el rol que cumplen los Agentes Inmobiliarios.                                                                                              |   |   |   |   |   |
| 3                                                                    | Muchos de los Agentes Informales desconocen el Registro del Agente Inmobiliario.                                                                                                            |   |   |   |   |   |
| 4                                                                    | El Ministerio de Vivienda no colabora con suficientes instituciones públicas y/o privadas, para lograr sus objetivos.                                                                       |   |   |   |   |   |
| <b>Dimensión: Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario</b> |                                                                                                                                                                                             |   |   |   |   |   |
| 5                                                                    | La forma en que está estipulada la normativa relacionada a los Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario, no es eficiente en contra de la informalidad del corretaje inmobiliario. |   |   |   |   |   |
| 6                                                                    | La oferta de institutos y universidades autorizadas a dictar los Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario no es suficiente.                                                       |   |   |   |   |   |

|                                                |                                                                                                                                                                              |   |   |   |   |   |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|
| 7                                              | La actual malla curricular del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario no satisface el interés de los Agentes Informales.                                          |   |   |   |   |   |
| Nº                                             | ITEMS                                                                                                                                                                        | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| <b>Dimensión: Procedimiento Sancionador</b>    |                                                                                                                                                                              |   |   |   |   |   |
| 8                                              | La forma en que están estipuladas las normas coercitivas en la Ley, no son eficientes en contra de la informalidad del corretaje inmobiliario.                               |   |   |   |   |   |
| 9                                              | La forma en que están estipuladas las infracciones y prohibiciones en la Ley, no garantizan que se pueda iniciar un Procedimiento Sancionador contra los Agentes Informales. |   |   |   |   |   |
| 10                                             | La forma en que están estipuladas las sanciones aplicables a los Agentes Informales en la Ley, no son efectivas.                                                             |   |   |   |   |   |
| <b>INFORMALIDAD DEL CORRETAJE INMOBILIARIO</b> |                                                                                                                                                                              |   |   |   |   |   |
| <b>Dimensión: Desconocimiento</b>              |                                                                                                                                                                              |   |   |   |   |   |
| 11                                             | Las deficiencias normativas de la Ley producen desconocimiento del Registro obligatorio de los Agentes Inmobiliarios, en la sociedad.                                        |   |   |   |   |   |
| 12                                             | Los Agentes Informales, desconocen la Ley 29080.                                                                                                                             |   |   |   |   |   |
| 13                                             | Las personas que buscan los servicios de un Agente Inmobiliario (los intermediados) no exigen que este cuente con registro vigente.                                          |   |   |   |   |   |
| <b>Dimensión: Falta de Seguridad Jurídica</b>  |                                                                                                                                                                              |   |   |   |   |   |
| 14                                             | Las deficiencias normativas de la Ley generan inseguridad jurídica en el mercado inmobiliario.                                                                               |   |   |   |   |   |
| 15                                             | Los Agentes Informales, evitan suscribir contratos con sus clientes.                                                                                                         |   |   |   |   |   |
| 16                                             | Las estafas inmobiliarias son producidas en gran medida por Agentes Informales.                                                                                              |   |   |   |   |   |

Gracias por su sincera colaboración.

## **Anexo B. Validación del Instrumento Recolector de Datos**

**UNIVERSIDAD NACIONAL JORGE BASADRE GROHMANN**

### **VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO**

**"DEFICIENCIAS NORMATIVAS DE LA LEY N° 29080 Y REGLAMENTO, Y  
SU INFLUENCIA EN LA INFORMALIDAD DEL CORRETAJE INMOBILIARIO.  
TACNA 2024."**

#### **INSTRUCCIONES:**

La validación del instrumento tiene como objetivo el de recoger información útil de personas especializadas en el tema:

Se compone de 10 ítems, los que se acompañan con su respectiva escala de estimación que significa lo siguiente:

1. Representa una ausencia de elementos que absuelven la interrogante planteada.
2. Representa una abolición escasa de la interrogante.
3. Significa la absolución del ítem en términos intermedios.
4. Representa estimación que el trabajo de investigación absuelve en gran medida la interrogante planteada.
5. Representa el mayor valor de escala y debe ser asignado cuando se aprecia que el ítem es absuelto por el trabajo de investigación de manera totalmente suficiente.

Marque con una "X" en la escala que figura a la derecha de cada ítem, según la opción que le merezca el instrumento de investigación.

### HOJA DE PREGUNTAS PARA LA VALIDACIÓN

| PREGUNTAS                                                                                                                                   | ESCALA DE VALIDACIÓN                                                                                                                                                                                                       |   |   |   |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|
| 1. ¿Considera Ud. que los ítems del instrumento miden lo que se pretende medir?                                                             | 1                                                                                                                                                                                                                          | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2. ¿Considera Ud. que la cantidad de ítems registrados en esta versión son suficiente para tener una comprensión de la materia de estudio?  | 1                                                                                                                                                                                                                          | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 3. ¿Considera Ud. que los ítems contenidos en este instrumento son una muestra representativa del universo material del estudio?            | 1                                                                                                                                                                                                                          | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 4. ¿Considera Ud. que si aplicamos en reiteradas oportunidades este instrumento a muestras similares, obtendríamos también datos similares? | 1                                                                                                                                                                                                                          | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 5. ¿Considera Ud. que los conceptos utilizados en este instrumento, son todos y cada uno de ellos, propios de las variables?                | 1                                                                                                                                                                                                                          | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 6. ¿Considera Ud. que todos y cada uno de los ítems contenidos en este instrumento tiene los mismos objetivos?                              | 1                                                                                                                                                                                                                          | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 7. ¿Considera Ud. que el lenguaje utilizado en este instrumento es claro, sencillo y no da lugar a diversas interpretaciones?               | 1                                                                                                                                                                                                                          | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 8. ¿Considera Ud. que la estructura del presente instrumento es adecuada al tipo de usuario a quien se dirige el instrumento?               | 1                                                                                                                                                                                                                          | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 9. ¿Considera Ud. que las escalas de medición son pertinentes a los objetos materia de estudio?                                             | 1                                                                                                                                                                                                                          | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 10. ¿Qué aspectos habría que modificar, qué aspectos tendrá que incrementar o qué aspectos habría que suprimirse?                           | <div style="border-bottom: 1px dotted black; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="border-bottom: 1px dotted black; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="border-bottom: 1px dotted black; margin-bottom: 2px;"></div> |   |   |   |   |

  
 Firma de experto.....  
**Angel Cristóbal Almaraz Callecondo**  
 MAGISTER SCIENTIAE  
 Tecnología Educativa  
 DNI 94648906

**UNIVERSIDAD NACIONAL JORGE BASADRE GROHMANN**

**VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO**

**"DEFICIENCIAS NORMATIVAS DE LA LEY N° 29080 Y REGLAMENTO, Y  
SU INFLUENCIA EN LA INFORMALIDAD DEL CORRETAJE INMOBILIARIO.  
TACNA 2024."**

**INSTRUCCIONES:**

La validación del instrumento tiene como objetivo el de recoger información útil de personas especializadas en el tema:

Se compone de 10 ítems, los que se acompañan con su respectiva escala de estimación que significa lo siguiente:

1. Representa una ausencia de elementos que absuelven la interrogante planteada.
2. Representa una abolición escasa de la interrogante.
3. Significa la absolución del ítem en términos intermedios.
4. Representa estimación que el trabajo de investigación absuelve en gran medida la interrogante planteada.
5. Representa el mayor valor de escala y debe ser asignado cuando se aprecia que el ítem es absuelto por el trabajo de investigación de manera totalmente suficiente.

Marque con una "X" en la escala que figura a la derecha de cada ítem, según la opción que le merezca el instrumento de investigación.

### HOJA DE PREGUNTAS PARA LA VALIDACIÓN

| PREGUNTAS                                                                                                                                   | ESCALA DE VALIDACIÓN |   |   |                                     |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                                                                                                             | 1                    | 2 | 3 | 4                                   | 5                                   |
| 1. ¿Considera Ud. que los ítems del instrumento miden lo que se pretende medir?                                                             |                      |   |   |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2. ¿Considera Ud. que la cantidad de ítems registrados en esta versión son suficiente para tener una comprensión de la materia de estudio?  |                      |   |   | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |
| 3. ¿Considera Ud. que los ítems contenidos en este instrumento son una muestra representativa del universo material del estudio?            |                      |   |   |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4. ¿Considera Ud. que si aplicamos en reiteradas oportunidades este instrumento a muestras similares, obtendríamos también datos similares? |                      |   |   |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5. ¿Considera Ud. que los conceptos utilizados en este instrumento, son todos y cada uno de ellos, propios de las variables?                |                      |   |   |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6. ¿Considera Ud. que todos y cada uno de los ítems contenidos en este instrumento tiene los mismos objetivos?                              |                      |   |   |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 7. ¿Considera Ud. que el lenguaje utilizado en este instrumento es claro, sencillo y no da lugar a diversas interpretaciones?               |                      |   |   |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 8. ¿Considera Ud. que la estructura del presente instrumento es adecuada al tipo de usuario a quien se dirige el instrumento?               |                      |   |   |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 9. ¿Considera Ud. que las escalas de medición son pertinentes a los objetos materia de estudio?                                             |                      |   |   |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 10. ¿Qué aspectos habría que modificar, qué aspectos tendrá que incrementar o qué aspectos habría que suprimirse?                           |                      |   |   |                                     |                                     |
|                                                                                                                                             |                      |   |   |                                     |                                     |
|                                                                                                                                             |                      |   |   |                                     |                                     |
|                                                                                                                                             |                      |   |   |                                     |                                     |

Firma del experto

CARLOS G. CHOQUE SALAMANCA  
ABOGADO  
Reg. ICAT N°03447



**UNIVERSIDAD NACIONAL JORGE BASADRE GROHMANN**

**VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO**

**"DEFICIENCIAS NORMATIVAS DE LA LEY N° 29080 Y REGLAMENTO, Y  
SU INFLUENCIA EN LA INFORMALIDAD DEL CORRETAJE INMOBILIARIO.  
TACNA 2024."**

**INSTRUCCIONES:**

La validación del instrumento tiene como objetivo el de recoger información útil de personas especializadas en el tema:

Se compone de 10 ítems, los que se acompañan con su respectiva escala de estimación que significa lo siguiente:

1. Representa una ausencia de elementos que absuelven la interrogante planteada.
2. Representa una abolición escasa de la interrogante.
3. Significa la absolución del ítem en términos intermedios.
4. Representa estimación que el trabajo de investigación absuelve en gran medida la interrogante planteada.
5. Representa el mayor valor de escala y debe ser asignado cuando se aprecia que el ítem es absuelto por el trabajo de investigación de manera totalmente suficiente.

Marque con una "X" en la escala que figura a la derecha de cada ítem, según la opción que le merezca el instrumento de investigación.

### HOJA DE PREGUNTAS PARA LA VALIDACIÓN

| PREGUNTAS                                                                                                                                   | ESCALA DE VALIDACIÓN |   |   |   |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---|---|---|---|
|                                                                                                                                             | 1                    | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. ¿Considera Ud. que los ítems del instrumento miden lo que se pretende medir?                                                             |                      |   |   |   | X |
| 2. ¿Considera Ud. que la cantidad de ítems registrados en esta versión son suficiente para tener una comprensión de la materia de estudio?  |                      |   |   | X |   |
| 3. ¿Considera Ud. que los ítems contenidos en este instrumento son una muestra representativa del universo material del estudio?            |                      |   |   |   | X |
| 4. ¿Considera Ud. que si aplicamos en reiteradas oportunidades este instrumento a muestras similares, obtendríamos también datos similares? |                      |   |   |   | X |
| 5. ¿Considera Ud. que los conceptos utilizados en este instrumento, son todos y cada uno de ellos, propios de las variables?                |                      |   |   |   | X |
| 6. ¿Considera Ud. que todos y cada uno de los ítems contenidos en este instrumento tiene los mismos objetivos?                              |                      |   |   |   | X |
| 7. ¿Considera Ud. que el lenguaje utilizado en este instrumento es claro, sencillo y no da lugar a diversas interpretaciones?               |                      |   |   |   | X |
| 8. ¿Considera Ud. que la estructura del presente instrumento es adecuada al tipo de usuario a quien se dirige el instrumento?               |                      |   |   |   | X |
| 9. ¿Considera Ud. que las escalas de medición son pertinentes a los objetos materia de estudio?                                             |                      |   |   | X |   |
| 10. ¿Qué aspectos habría que modificar, qué aspectos tendrá que incrementar o qué aspectos habría que suprimirse?                           |                      |   |   |   |   |
| .....                                                                                                                                       |                      |   |   |   |   |
| .....                                                                                                                                       |                      |   |   |   |   |
| .....                                                                                                                                       |                      |   |   |   |   |



Firma del experto

GINO F. CHOQUE CONDORI  
 ABOGADO  
 ICAT 3763

Gino Fernando Choque C.  
 AGENTE INMOBILIARIO  
 N° 16614-PH-MVCS

## Anexo C. Matriz de Consistencia

**Título:** Deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento, y su influencia en la Informalidad del Corretaje Inmobiliario en Tacna 2024.

| Variables e indicadores                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Problemas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Objetivos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Hipótesis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Metodología                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Variable independiente:</b><br>Deficiencias Normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento<br><b>Dimensiones:</b><br>- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento<br>- Cursos de Especialización para Agente Inmobiliario<br>- Procedimiento Sancionador<br><br><b>Variable dependiente:</b><br>Informalidad del Corretaje Inmobiliario<br><br><b>Dimensiones:</b><br>- Desinformación<br>- Falta de | <b>Problema general:</b><br>¿De qué manera influyen las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento, en la Informalidad del Corretaje Inmobiliario en Tacna 2024?<br><br><b>Problemas específicos:</b><br>a) ¿De qué manera influyen las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento relativas al Ministerio de vivienda, Construcción y Saneamiento, en la Informalidad del Corretaje Inmobiliario en Tacna 2024?<br>b) ¿De qué manera influyen las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento relativas a los Cursos de Especialización para agente inmobiliario, en la Informalidad del Corretaje | <b>Objetivo general:</b><br>Determinar de qué manera influyen las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento, en la Informalidad del Corretaje Inmobiliario en Tacna 2024.<br><br><b>Objetivos específicos:</b><br>a) Determinar de qué manera, las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento relativas al Ministerio de vivienda, Construcción y Saneamiento, influyen en la Informalidad del Corretaje Inmobiliario en Tacna 2024.<br>b) Determinar de qué manera, las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento relativas a los Cursos de Especialización para agente inmobiliario, influyen en la Informalidad del Corretaje Inmobiliario | <b>Hipótesis general:</b><br>Las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento, influyen de manera significativa en la Informalidad del Corretaje Inmobiliario en Tacna 2024.<br><br><b>Hipótesis específicas:</b><br>a) Las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento relativas al Ministerio de vivienda, Construcción y Saneamiento, tienen influencia significativa en la Informalidad del Corretaje Inmobiliario en Tacna 2024.<br>b) Las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento relativas a los Cursos de Especialización para agente inmobiliario, tienen influencia significativa en la Informalidad del Corretaje | <b>Método de investigación:</b><br>Descriptivo<br><b>Tipo de investigación:</b><br>No experimental<br><b>Diseño de investigación:</b><br>-- O1<br>M<br>-- O2<br><br>Donde:<br>M = Muestra de investigación<br>O1= Observaciones de la variable 1: Deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento<br>O2= Observaciones de la variable 2: Informalidad del Corretaje Inmobiliario<br><br><b>Técnicas:</b><br>- Encuesta<br><b>Instrumentos:</b><br>- Cuestionario aplicado a agentes inmobiliarios<br><br><b>Población:</b><br>Agentes inmobiliarios registrados, dentro de la |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Seguridad Jurídica | <p>Inmobiliario en Tacna 2024?</p> <p>c) ¿De qué manera influyen las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento relativas al Procedimiento Sancionador, en la Informalidad del Corretaje Inmobiliario en Tacna 2024?</p> | <p>en Tacna 2024.</p> <p>c) Determinar de qué manera, las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento relativas al Procedimiento Sancionador, influyen en la Informalidad del Corretaje Inmobiliario en Tacna 2024.</p> | <p>Inmobiliario en Tacna 2024.</p> <p>c) Las deficiencias normativas de la Ley N° 29080 y Reglamento relativas al Procedimiento Sancionador, tienen influencia significativa en la Informalidad del corretaje Inmobiliario en Tacna 2024.</p> | <p>provincia de Tacna durante el año 2024.</p> <p><b>Muestra:</b><br/>La muestra del presente estudio es de orden no probabilístico por conveniencia, compuesto por 20 agentes inmobiliarios registrados, dentro de la provincia de Tacna durante el año 2024.</p> <p><b>Criterios de inclusión:</b> Se consideraron a agentes inmobiliarios registrados en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que hayan realizado intermediaciones inmobiliarias durante el año 2024, con residencia o actividad principal en el departamento de Tacna.</p> <p><b>Criterios de exclusión:</b> Se excluyeron a agentes sin actividad durante el periodo 2024 y aquellos que realizan sus labores sin contar con registro vigente.</p> |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Anexo D. Solicitud de acceso a la información pública para el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

### ANEXO N° 1: FORMATO DE SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACION PARA DESCARGA

|            |                                                                                                                                                                                       |  |                |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|
| LOGO       | SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA<br>(TUO DE LA LEY N° 27806, LEY DE TRANSPARENCIA Y<br>ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA, APROBADO<br>POR DECRETO SUPREMO N° -043-2003-PCM) |  | N° DE REGISTRO |
| FORMULARIO |                                                                                                                                                                                       |  |                |

|                                                                                                                                                  |                                                                                     |                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I. FUNCIONARIO RESPONSIBLE DE ENTREGA DE LA INFORMACION</b>                                                                                   |                                                                                     |                                                                                                                                |
| DIRECCION GENERAL DE VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO                                                                                        |                                                                                     |                                                                                                                                |
| <b>II. DATOS DEL SOLICITANTE</b>                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                |
| APELLIDOS Y NOMBRES / RAZON SOCIAL                                                                                                               |                                                                                     | DOCUMENTO <input type="radio"/> DNI <input checked="" type="radio"/> RUC <input type="radio"/> C.E. <input type="radio"/> OTRO |
| VARGAS CALLE, MIGUEL ALONSO                                                                                                                      |                                                                                     | 71583245                                                                                                                       |
| <b>DOMICILIO</b>                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                |
| DEPARTAMENTO                                                                                                                                     | PROVINCIA                                                                           | DISTRITO                                                                                                                       |
| TACNA                                                                                                                                            | TACNA                                                                               | TACNA                                                                                                                          |
| URBANIZACION                                                                                                                                     | AV/CALLE/JR/PSJ                                                                     | N°/DPTO/INT                                                                                                                    |
| P.J. LEONCIO PRADO                                                                                                                               | CALLE 7 DE JUNIO                                                                    | 1057                                                                                                                           |
| CORREO ELECTRONICO                                                                                                                               |                                                                                     | CORREO ELECTRONICO ALTERNATIVO                                                                                                 |
| ABOGADOVARGASCM@GMAIL.COM                                                                                                                        |                                                                                     |                                                                                                                                |
| TELEFONO FIJO                                                                                                                                    |                                                                                     | TELEFONO CELULAR                                                                                                               |
|                                                                                                                                                  |                                                                                     | 998 177 052                                                                                                                    |
| <b>III. INFORMACION SOLICITADA</b>                                                                                                               |                                                                                     |                                                                                                                                |
| SOLICITO COPIAS DE LAS RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS QUE DIERON INICIO A LOS PROCEDIMIENTOS                                                       |                                                                                     |                                                                                                                                |
| ADMINISTRATIVOS SANCIONADORES (Y LA RESOLUCION DE SANCION O ARCHIVO QUE CORRESPONDA) POR LA                                                      |                                                                                     |                                                                                                                                |
| CAUSAL DE INFRACCION PRESCRITA EN EL ARTICULO 8.1 DE LA LEY 29080, DESDE EL AÑO 2016 HASTA LA FECHA DE                                           |                                                                                     |                                                                                                                                |
| HOY, EN FORMATO DIGITAL A MI CORREO ELECTRÓNICO.                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                |
| <b>IV. ENTIDAD DE LA CUAL SE REQUIERE LA INFORMACIÓN</b>                                                                                         |                                                                                     |                                                                                                                                |
| MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO                                                                                               |                                                                                     |                                                                                                                                |
| <b>V. FORMA DE ENTREGA DE LA INFORMACION</b>                                                                                                     |                                                                                     |                                                                                                                                |
| Copia Simple <input type="radio"/> CD <input type="radio"/> Correo Electrónico <input checked="" type="radio"/> Otro <input type="radio"/> _____ |                                                                                     |                                                                                                                                |
| <b>VI. OBSERVACIONES</b>                                                                                                                         |                                                                                     |                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                  |                                                                                     |                                                                                                                                |
| Firma del solicitante                                                                                                                            |  | Fecha y hora                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                  |                                                                                     | 24 DE ENERO DEL 2024                                                                                                           |

## Anexo E. Respuesta a solicitud de acceso a la información pública para el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

10/12/25, 18:48

Gmail - HT N° 11725-2024 RESPUESTA A SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA (AGTES INMOBILIARIOS)



Miguel Alonso Vargas Calle &lt;abogadovargascm@gmail.com&gt;

### HT N° 11725-2024 RESPUESTA A SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA (AGTES INMOBILIARIOS)

2 messages

Acceso Informacion &lt;accesoalainformacion@vivienda.gob.pe&gt;

Fri, Feb 2, 2024 at 9:57 AM

To: "abogadovargascm@gmail.com" &lt;abogadovargascm@gmail.com&gt;

Cc: "Felipe De Los Rios Espinoza, Luis" &lt;ldelosrios@vivienda.gob.pe&gt;, Elsa Figueroa Ramos &lt;efigueroa@vivienda.gob.pe&gt;

Señor

**MIGUEL ALONSO VARGAS CALLE**

Es grato dirigirme a usted, por especial encargo del Abog. Luis Felipe de los Ríos, Director (t) de la Oficina de Atención al Ciudadano y Funcionario Responsable (t) de Acceso a la Información Pública, a fin de alcanzar la respuesta emitida por la **DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACIÓN EN VIVIENDA Y URBANISMO** a su solicitud de acceso a la información pública registrada con **HT N° 11725-2024**.

En tal sentido, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 12 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública aprobado por Decreto Supremo N° 072-2003-PCM, estamos procediendo a notificar por correo electrónico conforme a Ley.

Agradeceremos confirmar la recepción del presente correo.

Atentamente



----- Forwarded message -----

De: **Paloma Rosmery Camones Luna** <mvcos\_dgprvu\_prci@viviendaext.pe>

Date: mar, 30 ene 2024 a la(s) 4:53 p.m.

Subject: H.T. N° 11725-2024\_ Solicitud de acceso a la información pública (AGENTES INMOBILIARIOS)

To: Acceso Informacion &lt;accesoalainformacion@vivienda.gob.pe&gt;

Cc: Karem Janeth Caceres Garbo &lt;kcaceres@vivienda.gob.pe&gt;

Buenas tardes,

Estimados, me dirijo a usted, en relación al expediente de la referencia, a través del cual se traslada la solicitud de acceso a la información pública presentada por el ciudadano Miguel Alonso Vargas Calle, mediante la cual requiere por correo electrónico la siguiente información:

*"SOLICITA COPIAS DE LAS RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS QUE DIERON INICIO A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS SANCIONADORES (Y LA RESOLUCION DE SANCION O ARCHIVO QUE CORRESPONDA) POR LA CAUSAL DE INFRACCIÓN PRESCRITA EN EL ARTÍCULO 8.1 DE LA LEY 29080, DESDE EL AÑO 2016 HASTA LA FECHA DE HOY EN FORMATO DIGITAL A MI CORREO ELECTRÓNICO"*

Al respecto, la Dirección de Vivienda ha efectuado una búsqueda en sus archivos y documentos, por el filtro de "Denuncia contra agente inmobiliario", encontrándose diecisiete (17) denuncias desde la fecha de publicación del Reglamento de la Ley N° 29080, Ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 010 – 2016 – VIVIENDA, de fecha 23 de julio de 2016.

De las denuncias encontradas se informa que, hasta la fecha existen (03) procedimientos sancionadores culminados, de las cuales, una (01) de ellas está referida al numeral 1 del art. 8 de la Ley 29080, el cual se

<https://mail.google.com/mail/u/2/?ik=2ace1cdc3e&view=pt&search=all&permthid=thread-f:1789799581084756883&simpl=msg-f:17897995810847...> 1/2

10/12/25, 18:48      Gmail - HT N° 11725-2024 RESPUESTA A SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA (AGTES INMOBILIARIOS)  
adjunta al presente, brindando la información solicitada conforme a la Ley N° 27806, Ley de transparencia y acceso a la información pública.

Atentamente,

---

**3 attachments**

-  **Hoja Trámite N° 65615-2022\_Expediente.pdf**  
15653K
-  **MEMORÁNDUM N° 112 -2024-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU[R].pdf**  
451K
-  **FORMATODESCARGABLE.PDF**  
714K

---

**Miguel Alonso Vargas Calle** <abogadovargascm@gmail.com>  
To: Kevin Gomez <estudiogomezr@gmail.com>

Fri, Feb 2, 2024 at 11:04 AM

[Quoted text hidden]