



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**“EL ARBITRAJE EN EL CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO EN EL BLOQUE D, ZARATE-SAN JUAN DE
LURIGANCHO, 2016”**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA:

SILVIA MILAGROS NEYRA YLLACONZA

ASESORA:

DRA. CLAUDIA FLORES BOLIVAR

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

DERECHO CIVIL

LIMA – PERÚ

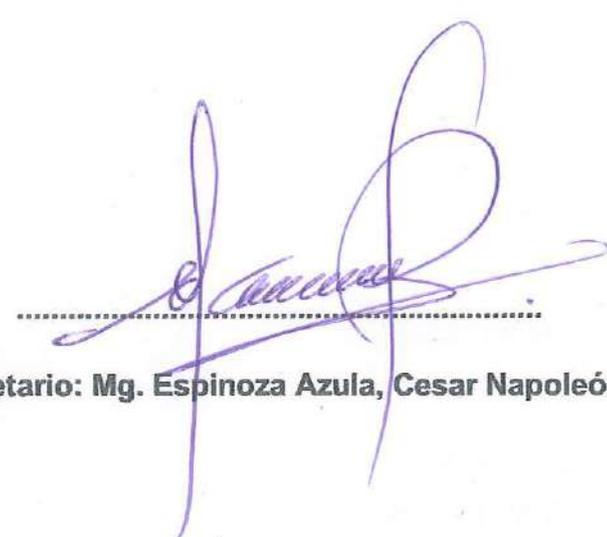
2017

PÁGINA DE JURADO



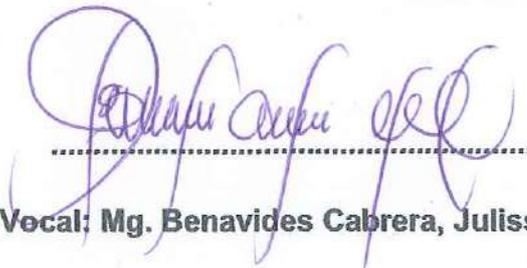
.....

Presidente: Mg. Barrionuevo Fernandez, José Roberto.



.....

Secretario: Mg. Espinoza Azula, Cesar Napoleón.



.....

Vocal: Mg. Benavides Cabrera, Julissa L.

DEDICATORIA.

A mi madre, por apoyarme incondicionalmente y cuyas palabras de aliento me ayudan a seguir adelante superando los obstáculos que se me presenten. Tus abrazos siguen siendo un oasis de tranquilidad para mí.

AGRADECIMIENTOS.

A mi padre por comprenderme en dejar un desorden mi cuarto mientras estaba en el desarrollo de mi investigación y limpiarlo de vez en cuando.

A la persona de iniciales K.G.Q.N. cuyo apoyo e ideas me inspiraron en la selección de mi tema de investigación.

Y a las personas que muy amablemente llenaron los cuestionarios y formaron parte de este proceso y apoyaron en la consolidación de esta investigación.

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

Yo Silvia Milagros Neyra Yllaconza con DNI N° 72378759, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela Académica Profesional de Derecho, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y auténtica.

Así mismo, declaro también bajo juramento que todos los datos e información que se presenta en la presente tesis son auténticos y veraces.

En tal sentido asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, 28 de junio de 2017



Silvia Milagros Neyra Yllaconza

Presentación

Señores miembros del jurado:

Presento antes ustedes la investigación de tesis titulada "El arbitraje en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en Zarate –San Juan de Lurigancho 2016", la misma que somete a vuestra consideración y espero que cumpla con los requisitos de aprobación para obtener el título Profesional de Abogado. Esta investigación tiene como propósito determinar que el arbitraje constituye un mecanismo idóneo en el cumplimiento de contratos de arrendamiento, observando la realidad social y encuestas realizadas en la urbanización de Zarate del distrito de San Juan de Lurigancho.

La elaboración de la presente investigación se ha realizado en cumplimiento con lo establecido en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, esperando cumplir con los requisitos de aprobación.



Silvia Milagros Neyra Yllaconza

ÍNDICE

PÁGINA DE JURADO	i
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD	iv
PRESENTACIÓN	v
ÍNDICE	vi
RESUMEN	vii
ABSTRACT	viii
I INTRODUCCIÓN	
1.1 Realidad Problemática	1
1.2 Trabajos Previos	2
1.3 Teorías relacionadas al tema	5
1.4 Formulación al Problema	10
1.5 Justificación del estudio	10
1.6 Hipótesis	11
1.7 Objetivos	11
II MÉTODO	
2.1. Diseño de Investigación	12
2.2. Variable, operacionalización	12
2.3. Población y muestra	14
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	14
2.5. Método de análisis de datos	16
2.6. Aspectos éticos	16
III RESULTADOS	17
IV DISCUSIÓN	28
V CONCLUSIÓN	29
VI RECOMENDACIÓN	30
VII REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA	31
VIII ANEXOS	34
a) Instrumento	
b) Validación de Instrumento	
c) Matriz de consistencia	

RESUMEN

El presente trabajo de investigación tuvo como objetivo explicar cómo el arbitraje incide en los contratos de arrendamiento en el Bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho 2016, para lo cual mi población censal formado por 31 arrendadores del Bloque D en la urbanización Zarate, el instrumento que se utilizó para la recolección de datos es el cuestionario donde se obtuvo 0,871 para la variable independiente y 0,851 para la variable dependiente según la tabla categórica nuestros instrumentos son altamente confiables donde el grado de relación para las dos variables es ,930 esto quiere decir que existe una alta relación entre las variables de arbitraje y contrato de arrendamiento. La tipo de investigación es básica, el diseño fue no experimental, de corte transversal o transaccional, correlacional causal, con una población censal constituida por treinta y un arrendadores. El enfoque de la investigación es cuantitativa, los instrumentos utilizados para la recolección de datos fue el cuestionario, usando la escala de Likert. El coeficiente al cuadrado es interpretado que el 86,5% de la variable dependiente es explicada gracias a la variable independiente, donde la significancia es igual .000 de la tabla ANOVA y me posibilita realizar un modelo de regresión lineal, en la prueba de hipótesis P- Valor = ,000(significancia) eso significa que se rechaza la hipótesis nula. Como conclusión se aprecia que el 48,4% de los encuestados están completamente de acuerdo que el arbitraje como mecanismo alternativo de solución de conflicto incide positivamente en el cumplimiento de los contratos de arrendamiento.

PALABRAS CLAVE:

Arbitraje – Contratos de Arrendamiento – Mecanismo Alternativo

ABSTRACT

The objective of this research was to explain how the arbitration affects lease contracts in Block D, Zarate - San Juan de Lurigancho 2016, for which my census population consisted of 31 landlords of Block D in the Zarate urbanization, Instrument that was used for the data collection is the questionnaire where 0.871 was obtained for the independent variable and 0.851 for the dependent variable according to the categorical table our instruments are highly reliable where the degree of relation for the two variables is, 930 this means That there is a high relation between the arbitrage variables and the lease contract. The type of investigation is basic of causal correlative type, the design was non-experimental, cross-sectional or transactional, with a census population constituted by thirty-one landlords. The focus of the research is quantitative, the instruments used for data collection was the questionnaire, using the Likert scale. The squared coefficient is interpreted as the 86.5% of the dependent variable is explained by the independent variable, where the significance is equal to .000 of the ANOVA table and makes it possible to perform a linear regression model in the hypothesis test P- Value =, 000 (significance) that means that the null hypothesis is rejected. As a conclusion, it can be seen that 48.4% of the respondents fully agree that arbitration as an alternative dispute resolution mechanism has a positive effect on the performance of the lease contracts.

KEYWORDS:

Arbitration – Lease Agreement - Alternative Mechanism

I. INTRODUCCIÓN

A nivel internacional, en la Corte de Arbitraje de Madrid de la Cámara de Madrid los tipos de arbitraje lo conforman 88% por personas jurídicas y 12 % por personas naturales, bien porque así se establezca en las cláusulas o convenios arbitrales suscritos entre las partes o porque se aplique la presunción legal. Son muchos los operadores económicos que eligen en sus contratos someter las diferencias entre los contratantes a un arbitraje. De esta forma, esta Corte resalta que las materias objeto de arbitraje se divide de la siguiente manera: 20% construcción, 12% energía, 11% tecnología de la información y comunicación, 10% bancario, 10% distribución, 9% suministro, 9% societario, y 20 % otros. La coyuntura económica de este país ha hecho que los conflictos dirigidos al amparo de arbitraje de la Corte de Arbitraje de Madrid sean mayoritariamente relativos al sector construcción. Asimismo se distingue que el resultado de estas estadísticas la celeridad del uso del arbitraje frente a la jurisdicción ordinaria, la mayor parte de los laudos arbitrales son emitidos en menos de un año con un 86% y más de un año solo el 14%.

A nivel nacional, el arbitraje es obligatorio en materias como la contratación pública y el artículo 139, inciso 1 de nuestro ordenamiento constitucional, consagra la jurisdicción arbitral. Es así, que el arbitraje es una alternativa para la solución de las controversias patrimoniales de libre disposición, sobre todo para la solución de controversias que se generan en el ámbito de la contratación pública. La Contraloría General de la Republica dentro de su Departamento de Estudios evaluó 2 796 laudos arbitrales emitidos en el periodo 2003-2013, pasando de 130 en el año 2003 a 601 laudos en el año 2013. En cuanto a la tasa de crecimiento promedio anual del número de laudos para el periodo 2003-2008 esta fue de 3%, mientras que para el periodo 2009-2013 fue de 25 %. Por último indica que el arbitraje ad hoc representa no menos del 65% del total de arbitrajes del mercado peruano, reconociendo así la eficacia del arbitraje.

En nuestra legislación, en caso no se haya pactado en contrario, ante una situación de conflicto, será el Poder Judicial el responsable de dar solución a la

controversia, pero no es un secreto que actualmente el Poder Judicial presenta una serie de dificultades que generar perjuicio a las partes (celeridad, especialización, entre otros), lo cual muchas veces desincentiva a la parte perjudicada a buscar una solución a su problema, por lo que suelen asumir los daños y perjuicios, ya que consideran que ir al Poder Judicial podría ser una “pérdida de tiempo y dinero”. Ante esta disyuntiva, existen los también llamados medios alternativos de solución de controversias, entre los cuales se encuentran la mediación, conciliación y el arbitraje, para los efectos del presente trabajo nos enfocaron únicamente en este último.

A través del desarrollo de este proyecto de investigación, se pretende explicar cómo el arbitraje incide en los contratos de arrendamiento en el Bloque D, Zarate en el distrito de San Juan de Lurigancho, puesto que conocer al arbitraje y sus ventajas frente a los otros medios de solución de controversias, muy aparte de los costos que traen consigo, los cuales a largo plazo son significativamente menores al PJ, sino que debemos de considerar al arbitraje como el medio idóneo para la solución de controversias en los contratos de arrendamiento en el distrito de San Juan de Lurigancho, ya que, entre otros, nos permite elegir un juzgador especializado (árbitro) para que resuelva los conflictos de manera rápida y eficiente. La razón de ser del arbitraje es ser un mecanismo para resolver los problemas de todos los ciudadanos que deciden emprender una relación jurídica, y no únicamente para las personas jurídicas (empresas) y para resolver problemas entre entidades públicas y privadas

Definitivamente el arbitraje existe durante muchos años en nuestro país y ha tenido un éxito en las distintas áreas del derecho, pero alejándose de la población de a pie, de aquella población que usualmente se encuentra en una mayor situación de vulnerabilidad ante los conflictos, pero esto se debe únicamente a la poca difusión que el arbitraje ha tenido como el mecanismo más eficiente de solución de controversias para los contratos de arrendamiento en el distrito de San Juan de Lurigancho.

Tafur (2016). Titulado “Retos y perspectivas del Arbitraje de Consumo en el Perú”. Tesis para optar el grado de académico de magister en Derecho de la Empresa

de la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. En la presente tesis tiene como objetivo general determinar si el sistema de arbitraje resulta un mecanismo eficiente para la solución de los problemas contractuales y de preponderar la vital utilidad de recurrir al arbitraje de consumo que permitirá que los consumidores y proveedores acepten a este mecanismo diligente. Llegando a la conclusión que lo que importa en el arbitraje es el ejercicio de la libertad de las partes para acudir a un tercero que dé solución a la controversia y que asuman las consecuencias positivas y negativas de la elección de este mecanismo. El aporte que brindará esta investigación es significativo para el desarrollo del marco teórico para la variable de arbitraje.

Chávez (2008). Titulado “Proceso de desalojo por vencimiento de Contrato”. Tesis para optar el grado académico de magister en Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. El autor tiene como objetivo determinar cómo está regulado el proceso para resolver el conflicto que nace ante el incumplimiento del arrendatario de devolver el bien arrendado, a su vencimiento. Se concluyó que los procesos de desalojo por vencimiento de contrato se demoran porque el código procesal civil impone una tramitación demasiado formal para que los jueces puedan resolver los procesos y la carga excesiva a los juzgados, por la mala costumbre de los arrendatarios de no desocupar el inmueble arrendado a la fecha del vencimiento de su contrato, obligando que se les emplace en sede judicial.

Santillán (2016). Titulado “El Arbitraje Popular: La necesidad de una justicia privada frente a la precarización del Poder Judicial”. Tesis para la obtención el grado académico de magister en Derecho de la Universidad San Martín de Porres. El autor tiene objetivo enfatizar la necesidad de analizar la figura del arbitraje popular sobre todo para beneficiar a la población que todavía no se ha visto favorecido con este mecanismo, en especial con las comunidades campesinas en la cual la justicia no llega de forma adecuada. Se concluyó que para llevar a cabo un arbitraje se necesita un contrato base en la cual las partes hayan incluido el convenio arbitral y que el arbitraje popular surge del Decreto Supremo N°016-2008-JUS que la configura ideal por su accesibilidad a toda las clases sociales.

Iboleón (2012). Titulado “El proceso Arbitral: Una perspectiva procesal del Arbitraje de Consumo”. Tesis como requisito para optar el título de magister en derecho de la Universidad de Granada, España. El autor tiene como objetivo determinar los tipos de arbitrajes especiales y el convenio arbitral, con respecto al arbitraje ad hoc e institucional que son los tipos más conocidos. Indicando al arbitraje voluntario, es cuando el arbitraje se pacta a través de un convenio arbitral, y el arbitraje forzoso cuando por ley se establece que debe acudir necesariamente el arbitraje. El autor concluyó que el implica un menoscabo de la actividad jurisdiccional del Estado, sino que una y otra función jurisdiccional y arbitral se complementan. El aporte que brindará esta tesis es importante, ya que explica cada tipo de arbitraje que puede existir y ayude a dilucidar cuál es el ideal en la aplicación de contratos de arrendamiento.

Martínez (2008). Titulado “Dogmática del Arbitraje Comercial: Contornos en el Derecho Nicaragüense” de la Universidad Centroamericana de Nicaragua. Tesis como requisito para la obtención del grado de bachiller. Esta autora tiene como objetivo proporcionar un análisis jurídico, crítico y valorativo del arbitraje comercial en el derecho positivo de su país. Orienta a los administradores de justicia y/o quienes corresponda aplicar y hacer uso del arbitraje como cauce procesal de resolución de controversias. En esta investigación se concluyó que el arbitraje es un medio efectivo para la solución de controversias en el ámbito comercial; sin embargo, por el poco conocimiento para la utilización de este medio alternativo, provoca en el país en mención exista relativa experiencia en materia de arbitraje comercial, nacional o internacional. Esta investigación ofrece como aporte la importancia del arbitraje comercial y la necesidad de culturizar esta figura como garante de seguridad jurídica en futuros contratos.

Martínez (2007). En sus tesis “Jurisdicción y Arbitraje: Análisis Crítico Comparativo en los Ordenamientos Jurídicos Ecuatoriano y Español”. Tesis como requisito para obtener doctorado en derecho de la Universidad de Coruña, España. En la presente tesis tuvo como objetivo comparar ambos ordenamientos jurídicos extranjeros tales como el del país de Ecuador y España. Se formula el estatutario del arbitraje y sus particulares características dentro del Estado, se acomete las diferentes trazas del arbitraje, y como este lo conviene la dirección

dentro de las circunstancias jurídicas vigentes en Ecuador. Sus conclusiones señalan: La legislación ecuatoriana y española, ha distinguido la existencia del arbitraje como un método heterocompositivo de desenlace de disputas, este es amparado por el principio de libertad (libertad de las partes). Comprueba que se debe estudiar más a fondo la esencia jurídica del arbitraje en esmero de señalar la afectación de la relación jurisdiccional habitual y la convencional. Debido a que tanto la legislación Peruana como ecuatoriana han tomado como referente a la Ley Modelo CNUDMI (Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional) en cuanto a la administración del arbitraje, nombramiento de un árbitro, e impulsión de un laudo arbitral.

La esencia heterocompositiva del arbitraje, ha aventajado en medida la solución de todo tipo de controversias, tanto en vínculos entre Estados, como entre Estados y particulares; así como entre los propios particulares. El arbitraje cada vez es más una primera opción para resolver entre los litigantes la disolución de un problema, y no es solo por parte de personas jurídicas o naturales, ahora también es considerado en el ámbito estatal e internacional.

Grigera (2006), califica al arbitraje como un mecanismo de solución de controversias alternativo al poder judicial (previo convenio arbitral) se plantea como una opción al Poder Judicial y a su facultad y potestad soberana de resolver controversias; en ese sentido, el arbitraje convive con la posibilidad judicial y ofrece las partes de un contrato otra opción para resolver sus controversias.

Ledesma (2014), el arbitraje se desenvuelve como expresión de la actuación de la autonomía de voluntad, bajo el espacio privado y modo heterocompositivo de solución y el proceso judicial, entorno donde se desempeña la actividad jurisdiccional del Estado, alcanza también el modo heterocompositivo para la solución del lid bajo un ámbito público. Ambas opciones son manifestaciones validas a las que se puede requerir para definir los derechos en conflicto, pero respetando sus particulares, reglas y principios. Los preceptos del arbitraje son jurídicos, parte del Derecho como las reglas que administra la justicia estatal.

Caivano (2000), el arbitraje no atenúa a la justicia estatal, menos aún una no crece en detrimento de la otra, pues ambas responden a patrones diferentes, con

sus propias normas y restricciones. Si bien el trámite es trascendente, hay que estimarlo como un método alternativo de resolución de disputas. Junto al derecho fundamental a pedir tutela judicial efectiva ampara el derecho de concluir nuestras disputas aplicando el arbitraje. No se tratan de disyuntivas antagónicas sino que, al contrario, son vías que se complementan para alcanzar su bien común: la solución de conflictos, bien de naturaleza privada o público.

Santos (2002), señala que el compromiso arbitral es un acuerdo procesal que otorga a los árbitros el poder desenvolverse en derecho como si fueran órganos jurisdiccionales del Estado, no posponiendo el desarrollo arbitral del proceso común: los árbitros no son comisionados de las partes y deben en el ejercicio de su función es conducirse con la misma potestad que los jueces. Para dicho autor, los árbitros tiene la esencia de funcionarios judiciales desde que el juicio arbitral ha sido comprendido como una jurisdicción especial que les confiere la autoridad de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, por ende las sentencias deben ser cumplidas como si provinieran de los jueces ordinarios.

Vidal (2003), El convenio arbitral, también denominado acuerdo de arbitraje o acuerdo arbitral (arbitration agreement) es el compromiso de dos o más partes en virtud del que sugiere al arbitraje la conclusión de concretas controversias presentes o futuras, sin dejar de recordar que es soporte o la noción fundamental del arbitraje, es el acuerdo de las partes de subyugar una disputa al arbitraje lo que admite que la misma pueda resolverse por un tercero o terceros.

Merino (2006), refiere debe existir algún mecanismo de control, ya que el arbitraje es una delegación restrictiva de poderes para reparar ciertas controversias. El arbitraje no solo atañe a las partes sino a la sociedad, el convenio arbitral no implica la renuncia de las partes a su derecho fundamental a la tutela judicial. Por ello, el arbitraje es una opción a la jurisdicción, por lo que resultaría difícilmente verosímil que un juicio adoptado por sujetos privados, que no están ungidos de potestades públicas, extenderá efectos de cosa juzgada y fuerza ejecutiva sin que la misma pudiera ser controlada.

Le Pera (2002), manifiesta la prioridad de intereses exclusivamente privados o la asistencia de un interés social o público causa la asequibilidad o no de la materia

controvertida. Así, cuando estamos en presencia de intereses exclusivamente privados, respecto de los cuales el principio de autonomía de la voluntad de las partes rige con total plenitud, el Estado estima el arbitraje como un método idóneo de solución de controversias.

Bullard (2007), establece que la parte, en un arbitraje no comercia un resultado conveniente. Solo compra un mecanismo para arrojar un resultado, consciente de que el resultado podría no ser bueno para él, puesto que ganar no es algo que esté en el precio pagado. Discernimos que las partes al mostrar su controversia a arbitraje no realiza un pago para recibir una conclusión beneficiosa, sino que en su autonomía de voluntad, estas encomiendan facultades a un tercero imparcial.

Ruiz (2009) define el arrendamiento como un acuerdo a virtud del cual una de las partes se obliga a conceder el uso o goce de un predio ubicado fuera de la planta urbana, con dirección a la explotación del uso y disfrute, y la otra parte a pagar por ese uso y goce del predio con el pago de dinero. Nos explica que aquellas partes contratantes se obligan una con la otra al pago de un determinado precio por el uso y goce de una cosa mueble o inmueble, por un determinado tiempo.

Normalmente el arrendador trae consigo el contrato de arrendamiento de la cual el arrendatario sabrá dilucidar si los puntos o cláusulas a firmar están de acuerdo a su voluntad, si no es el caso, este debe de expresar o modificar si no está de acuerdo en su totalidad con el contrato de arrendamiento, puesto que se entiende que antes de firmar un contrato ambas partes debieron de estar de acuerdo, sin coerción u obligación hacia una de las partes (Ruiz, 2009).

Aramburu (1990) explica al arrendador concede a trasladar temporalmente el uso y goce de un bien mueble o inmueble hacia la otra parte, este asigna de manera temporal un bien que le pertenece y le confía al arrendatario el uso, goce y cuidado del mismo. Entre estas partes, se percibe que el arrendador debe ser la parte más cautelosa y precavida al momento de conceder y/o arrendar un bien, por consiguiente, es la parte que trae consigo el contrato de arrendamiento. La cautela de este de estimar los conflictos a futuro, es principal a punto de vista de esta investigación, que pasaría si el arrendador ni siquiera fija un contrato con los puntos básicos para un contrato de arrendamiento, o solo con tener la firma del

arrendatario le es suficiente para proceder al arrendamiento del bien. Entonces la aplicación del arbitraje como mecanismo alternativo de solución de conflicto ante el incumplimiento de contratos de arrendamiento, parte de la diligencia que tuvo el arrendador al momento de redactar su contrato de arrendamiento.

Nathan (1996) obligación del arrendador, está obligado además a mantener el bien arrendado en el uso del inmueble durante el plazo contractual; asimismo, a conservar la vivienda en buen estado cuyo destino usual es para casa habitación.

Bendezú (2012) explica al arrendatario como la persona natural o jurídica que adquiere el derecho a usar un bien inmueble a cambio del pago del uso y goce de aquel bien. Por ende, el arrendatario quien a su vez está obligado a pagar por el uso de ese bien, en cesión temporal y debidamente estipulado legalmente a través del contrato de arrendamiento deberá cumplir con lo dicho en aquel contrato de arrendamiento que previamente revisó, firmó y legalizó para una mayor seguridad jurídica.

El hecho que se espere al arrendador como la persona diligente en prever cláusulas para resolver a futuro posibles conflictos entre ambas partes, no quiere decir que el arrendatario solo este de acuerdo y opte por la sola firma. Está también de presentar el recelo de saber en qué este de acuerdo y en qué puntos no lo pueda estar, para la firma de un contrato de arrendamiento, porque un contrato de forma simple y básica sigue siendo el acuerdo entre las partes (Bendezú, 2012).

Orrego (2005) las obligaciones del arrendatario, entre sus deberes imperativos, los más comunes son: i) pagar puntualmente el monto del alquiler en el plazo y lugar acordados; a falta de convenio expreso, cada mes y en su domicilio personal, ii) avisar al arrendador de cualquier conducta perturbadora contra el inmueble, iii) posibilitar al locador la verificación objetiva del inmueble por razones justificadas, con aviso antelado de siete días.

Castillo (2011), La renta puede ser estable o móvil, según el monto del índice de precios al consumidor en el transcurso del mes, trimestre o semestre. El arrendador y arrendatario podrán suscribir un contrato ordinario con firma legalizada por notario colegiado, o por juez de paz letrado, pero también sin

autenticación notarial o judicial a criterio de los concertantes. Igualmente, podrá pactarse el incremento mensual o trimestral de la renta vigente hasta concluir el periodo del contrato, respetando cada suscriptor las cláusulas insertas en él, como imperativo deber en la prestación recíproca.

Arangüena (2004), señala que la regulación de la intervención de los órganos judiciales en el arbitraje es restrictiva, en lógica consonancia con la prevalencia de la autonomía de la voluntad de los sujetos en conflicto. Si los sujetos mediante la suscripción del convenio arbitral deciden someter una controversia a la decisión de los árbitros, excluyendo de este modo la vía jurisdiccional para su resolución, resultaría ilógico hacer intervenir de una forma notable a los órganos jurisdiccionales cuando precisamente los sujetos interesados han optado voluntariamente por su apartamiento. Por ende, si dentro del contrato de arrendamiento se estima en uno de los puntos una cláusula o convenio arbitral, no habrá necesidad de la intervención de autoridad judicial en el proceso arbitral en curso, a menos que sea necesaria su intervención para la ejecución del laudo arbitral.

Cantuarias (2007), señala que las partes interesadas esperan tres cosas básicamente: a) después de la controversia, el convenio arbitral pueda ser ejecutado; b) que el conflicto no llegue al poder judicial; c) que el laudo arbitral pueda ser ejecutado contra el perdedor en caso de incumplimiento. No tendría sentido pactar una cláusula arbitral si ambas partes en algún momento se ven renuentes acudir al arbitraje tras el conflicto. Por el solo hecho de estar de acuerdo en el convenio arbitral, la misma persona se sujeta a que en el futuro en caso de conflicto ambas partes vayan a arbitraje, y dejen de lado al Poder Judicial, y que una vez dictado el laudo arbitral ambas partes la acataran como un debido proceso normal al proceso ordinario.

Sin embargo, debemos de comprobar si las los arrendadores y arrendatarios toman los pasos correctos antes, durante y después de firmar un contrato. En nuestra sociedad actual, debemos de corroborar si en la mayoría de casos dichos contratos de arrendamiento que firman las partes han sido legalizados ante Notario Público, o si en dichos contratos hubo modificación o no de algunos de los puntos del contrato por alguna de las partes, sabemos que no se debe generalizar

pero no es vano mencionar que la mayoría de las personas solo quiere saber la cantidad a pagar el inmueble a arrendar el tiempo y la garantía, hasta que optan por la sola firma del contrato. El arrendatario prefiere celeridad y pronta solución para la querrela entre el arrendador, pasar por un proceso judicial y esperar a una sentencia, puede tomar años. Si bien es cierto el arbitraje es privado, y como tal acarrea gastos la contratación de un árbitro, pero el tiempo para la solución del conflicto sigue siendo menos que el proceso judicial ordinario.

1.1 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

Problema General

¿Cómo incide el arbitraje en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el Bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016?

Problema Específico

¿Cómo incide el convenio Arbitral en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el Bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016?

¿Cómo incide las partes del arbitraje, en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el Bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016?

¿Cómo incide el laudo arbitral en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el Bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016?

1.2 JUSTIFICACIÓN

Este trabajo de investigación, se realiza debido a que el arbitraje incide en los contratos de arrendamiento de Zarate como un medio alternativo de solución de conflicto en dichos contratos. Resulta pertinente partir de la reflexión de Marianella Ledesma (2014) al decir que el arbitraje es un método de resolución de conflictos alternativo al judicial, que provee una solución obligatoria para las partes la misma que debe ser ejecutable judicialmente en caso de resistencia. En efecto, su importancia es visualizar la realidad con la que se vienen resolviendo los conflictos a través del contacto directo con los arrendadores para así poder analizar que el arbitraje se encuentra difundido entre los arrendadores de Zarate y conocer que este mecanismo es el más eficiente como otra manera de resolver

conflicto aparte de la jurisdicción ordinaria y que viene siendo aplicado dentro de los contratos de arrendamiento en este distrito de San Juan de Lurigancho.

Así mismo es preciso analizar este tema ya que, en la actualidad existe excesiva carga procesal que devienen en incumplimiento de contratos, es pertinente realizar esta investigación para poder comprender la incidencia directa que tiene el arbitraje, en los contratos de arrendamiento.

1.3 HIPOTESIS

Hipótesis General

H₁ El arbitraje incide directamente en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el Bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016.

H₀ El arbitraje no incide directamente en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el Bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016.

Hipótesis Específica

El convenio Arbitral incide directamente en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el Bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016

Las partes del Arbitraje incide directamente en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el Bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016

El laudo arbitral incide directamente en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el Bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016

1.4 OBJETIVOS

Objetivo General

Explicar cómo el arbitraje incide en los contratos de arrendamiento en el Bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016.

Objetivo Especifico

Analizar cómo el convenio arbitral incide en los contratos de arrendamiento en el Bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016.

Identificar cómo las partes del arbitraje incide en los contratos de arrendamiento en el Bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016

Explicar cómo el laudo arbitral incide en los contratos de arrendamiento en el Bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016

II. METODO

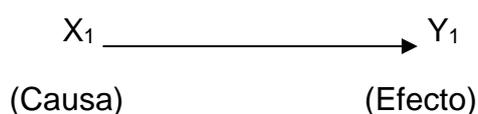
2.1 Diseño de Investigación

El diseño de esta investigación es no experimental, transeccional, correlacional causal, se puede definir como aquel estudio que se realiza sin manipular las variables deliberadamente, es decir se observan los fenómenos en su estado natural para luego ser analizado y se se subdivide en transaccional y Longitudinal, el diseño transaccional es aquella que se encarga de recaudar datos en un momento y tiempo dado. Su objetivo es detallar las variables y verificar su alcance para luego relacionarlo en un periodo (Hernández, Fernández y Baptista, 2010).

El enfoque es cuantitativo por que utiliza la recolección de datos para probar hipótesis con base en la medición numérica y el análisis estadístico, con el fin de establecer pautas de comportamiento y probar teorías. (Hernández, 2004).

La investigación es de tipo Básica, conocida también como investigación teórica, a este tipo de investigación está enfocada en brindar una estructura organizada de teorías científicas y no genera necesariamente resultados de utilidad práctica de forma inmediata. Se ocupa de registrar información de la realidad para aumentar el conocimiento teórico – científico (Valderrama, 2015).

La investigación es de alcance, Explicativo donde el grafico corresponde:



2.2 Variables, Operacionalización

Operacionalización de variables

OPERACIONALIZACION DE LAS VARIABLES					
Variable	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensiones / Indicadores	Ítems	Esquema del Marco Teórico
ARBITRAJE Variable Independiente	Grigera (2006), califica al arbitraje como un mecanismo de solución de controversias alternativo al poder judicial (previo convenio arbitral) tiene facultad y potestad soberana de resolver controversias; a través del laudo arbitral.	El presente trabajo cuenta con 2 variables la variable independiente Arbitraje , la cual se ha podido dimensionarla de la siguiente manera: el convenio arbitral que es una clausula, y es consensual; por otro lado tenemos a las partes que vendrían ser el arrendador y arrendatario; y por último el laudo que las más frecuentes causas son por falta de acuerdo entre ambas partes y falta de pago, el cuestionario cuenta con 17 preguntas en esta segunda parte	Dimensión 1: Convenio Arbitral		<ul style="list-style-type: none"> • Trabajos Previos • Teorías relacionadas al tema • Marco Conceptual
			Indicador: Clausula	1,2,3,4	
			Indicador: Consensual	5,6,7	
			Dimensión 2: Partes del arbitraje		
			Indicador: Arrendador	8,9,10	
			Indicador: Arrendatario	11,12,13	
			Dimensión 3: Laudo arbitral		
			Indicador: Falta de pago	14,15,16,17	
			Indicador: Desacuerdo	18,19,20,21	
			OPERACIONALIZACION DE LAS VARIABLES		
Variable	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensiones / Indicadores	Ítems	Esquema del Marco Teórico
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Variable dependiente	El diccionario Jurídico y Latino, definen al contrato de arrendamiento como “un contrato por el cual una de las partes, llamado arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de un bien mueble o inmueble a otra parte denominada	La siguiente variable es Contrato de Arrendamiento , la cual se ha podido dimensionarla de la siguiente manera: el arrendador que es el propietario del bien mueble o inmueble, concede la cosa arrendada y exige un pago periódico por el uso de ese bien. La siguiente	Dimensión 1: Arrendador		<ul style="list-style-type: none"> • Trabajos Previos • Teorías relacionadas al tema • Marco Conceptual
			Indicador: Propietario del bien	1,2,3,4	
			Indicador: Exige pago por el uso del bien	5,6,7	
			Dimensión 2: Arrendatario		
			Indicador: Mantener cosa arrendada	8,9	
			Indicador: Pago de uso y goce del bien	10,11,12,13,14	
			Dimensión 3: Contrato		
			Indicador: Verbal	15,16	
			Indicador: Escrito	17,18,19	

	arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un determinado precio", esta requiere de una planificación muy diligente.	dimensión se divide en dos indicadores que vendría ser el arrendatario que es la persona natural y/o jurídica que mantiene la cosa arrendada por el pago y goce del bien; y por último la dimensión del contrato verbal, escrito y si es legalizado, la primera parte de instrumento cuenta con 15 preguntas.	Indicador: Legalización	20,21	
--	---	---	-----------------------------------	-------	--

2.3 Población y muestra

La población es el grupo de objetos, personas que tienen en similitud un conjunto de características. (Hernández, 2014).

Muestra: La muestra es un subconjunto de componentes que corresponden a ese grupo determinado en sus características al que se denomina población (Hernández, 2014).

Hernández citado en Castro (2003), expresa que si la población es menor a cincuenta (50) individuos, la población es igual a la muestra.

Muestras no probabilísticas: Muestras no probabilísticas, la elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de causas relacionadas con las características de la investigación o los propósitos del investigador (Hernández, 2013).

Para el desarrollo del presente estudio de investigación se tomó como población a 31 los arrendadores del Bloque D en Zarate del distrito de San Juan de Lurigancho, donde mi población por ser pequeña es una población censal y de muestra no probabilística.

2.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad

La técnica de investigación utilizada es la encuesta la cual se va aplicar a los arrendadores del Bloque D en Zarate del distrito de San Juan de Lurigancho de la cual consta de 21 preguntas, para cada variable. Asimismo, se hizo uso del análisis documental y de la utilización de libros, normas y fichas bibliográficas para el estudio de esta investigación.

La validez consiste en el grado en que un instrumento evalúa la variable que busca medir. (Hernández).

Utilizamos el coeficiente alfa de Cronbach del sistema SPSS para validar la confiabilidad, asimismo la confiabilidad de un instrumento consiste en el grado en que su empleo reiterado al mismo objeto o persona genera resultados iguales (Hernández, 2014).

La validez aplicada en esta investigación fue la del contenido, para lo cual se expuso el cuestionario a juicio de los expertos, quienes emitieron su opinión en relación a aspectos tales como: coherencia, claridad y consistencia. Por lo tanto las variables Arbitraje y Contrato de Arrendamiento obtuvieron una validez promedio de 85%.

Expertos que validaron la ficha de observación de las variables Arbitraje y Contrato de Arrendamiento.

Expertos	Suficiencia del Instrumento	Aplicabilidad del instrumento	Promedio de Valoración
Experto 1. Mg. Eduardo Jiménez J.	Hay Suficiencia	Es aplicable	85%
Experto2. Dr. Emiliano Vargas Florecin	Hay Suficiencia	Es aplicable	85%
Experto 3. Mg. Claudia Flores Bolívar	Hay Suficiencia	Es aplicable	85%
Experto 4. Dr. Napoleón Espinoza Azula	Hay Suficiencia	Es aplicable	86%
Experto 5. Mg. Lutgarda Palomino Gonzales	Hay Suficiencia	Es aplicable	79%

2.5. Métodos de análisis de datos

Para el análisis de datos se realizará todo un proceso, de acuerdo a las escalas de las variables se procederá al análisis estadístico según sea la naturaleza de los resultados. Para el procesamiento de datos se utilizó el programa estadístico (SPSS 24.0) mediante este software se obtendrá la confiabilidad y validez, demostraremos los resultados de causa efecto utilizando el programa de regresión lineal simple y por ultimo utilizaremos el cuadro de ANOVA para poder comprobar la hipótesis.

2.6 Aspectos Éticos

El trabajo se consideró bajo los lineamientos éticos basados en la honestidad, respeto a los derechos de los terceros, así como un análisis crítico para evitar cualquier consecuencia perjudicial.

Las personas encuestadas participaron en el estudio de investigación se encuentran informados de los objetivos del estudio, por lo que libremente aceptaron su participación en los cuestionarios y sus respuestas están a base de su conocimiento y sinceridad al momento de responder las preguntas, participaron libremente en este desarrollo de investigación. Para finalmente ser revisado por las autoridades de la Universidad Cesar Vallejo y constatado por el programa Turnitin para prevenir cualquier tipo de plagio.

III. RESULTADOS

3.1 Confiabilidad de los instrumentos de medición

3.1.1 Para la variable independiente

La primera Variable Arbitraje para la realización de la prueba de fiabilidad se obtuvo mediante el alfa de Cronbach una validez de 0.871, del cual me permite determinar que los datos obtenidos en la recolección tienen consistencia interna muy alta.

Confiabilidad del instrumento para medir la variable Arbitraje

**Estadísticas de
confiabilidad**

Alfa de Cronbach	N de elementos
,871	21

La segunda Variable Contrato de Arrendamiento para la realización de la prueba de fiabilidad se obtuvo mediante el alfa de Cronbach una validez de 0.851, altamente confiable del cual me permite determinar que los datos obtenidos en la recolección tienen consistencia interna alta.

3.1.2 Para la variable dependiente

La segunda variable contratos de arrendamiento, para la realización de la prueba de fiabilidad se obtuvo mediante el alfa de Cronbach una validez de 0.871, del cual me permite determinar que los datos obtenidos en la recolección tienen consistencia interna muy alta.

Confiabilidad del instrumento para medir la variable Contrato de Arrendamiento

Estadísticas de confiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
,851	21

Después de la obtención de los datos a partir de los instrumentos descritos, se procede al análisis de los mismos, en primera instancia se presentan los resultados generales en cuanto a los niveles de la variable de estudio de manera descriptiva, para luego tratar la prueba de hipótesis tanto general como la específica.

3.2 Estadísticas Descriptivas

Objetivo General

Explicar cómo el arbitraje incide en los contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016

TABLA 01

			CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO		Total
			TIENE GRAN INCIDENCIA	NO TIENE INCIDENCIA	
EL ARBITRAJE	TOTALMENTE DE ACUERDO	Recuento	15	0	15
		% del total	48,4%	0,0%	48,4%
	DE ACUERDO	Recuento	14	1	15
		% del total	45,2%	3,2%	48,4%
	EN DESACUERDO	Recuento	1	0	1
		% del total	3,2%	0,0%	3,2%
Total		Recuento	30	1	31
		% del total	96,8%	3,2%	100,0%

INTERPRETACIÓN:

Podemos observar claramente en la tabla 01 y desarrollando nuestro objetivo General que es explicar cómo el arbitraje incide en los contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016, el 48,4% de los encuestados refieren que están en total acuerdo que el Arbitraje tiene gran incidencia en el cumplimiento de los contratos de arrendamiento, también se puede observar que el 45% de los encuestados está de acuerdo que el arbitraje incide de gran manera en el cumplimiento de los contratos de arrendamiento.

Objetivo Especifico 1

Analizar como el convenio arbitral incide en los contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016

TABLA 02

			CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO		Total
			TIENE GRAN INCIDENCIA	NO TIENE INCIDENCIA	
EL CONVENIO ARBITRAL	TOTALMENTE DE ACUERDO	Recuento	9	1	10
		% del total	29.0%	3.2%	32.3%
	DE ACUERDO	Recuento	8	0	8
		% del total	25.8%	0.0%	25.8%
	NR/NS	Recuento	1	0	1
		% del total	3.2%	0.0%	3.2%
	EN DESACUERDO	Recuento	1	0	1
		% del total	3.2%	0.0%	3.2%
	TOTALMENTE EN DESACUERDO	Recuento	11	0	11
		% del total	35.5%	0.0%	35.5%
Total		Recuento	30	1	31
		% del total	96.8%	3.2%	100.0%

INTERPRETACIÓN:

Nuestro primer objetivo específico es Analizar como el convenio arbitral incide en los contratos de arrendamiento en el bloque D Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016 con la tabla 02 podemos interpretar que el 29% del total de encuestados está en total acuerdo que el convenio arbitral tiene gran incidencia en el cumplimiento de los contratos de arrendamiento, a esto se les puede sumar e 25.8% de los encuestados que están de acuerdo que el convenio arbitral incide en el cumplimiento de los contratos, por otro lado el desconocimiento de los termino hace que el 35% refiera manifiesta que el convenio arbitral no incide en el contrato de arrendamiento.

Objetivo Específico 2

Identificar como las partes del arbitraje incide en los contratos de arrendamiento el bloque D Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016

TABLA 03

			CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO		Total	
			TIENE GRAN INCIDENCIA	NO TIENE INCIDENCIA		
LAS PARTES DEL ARBITRAJE	TOTALMENTE DE ACUERDO	Recuento	1	0	1	
		% del total	3.2%	0.0%	3.2%	
	DE ACUERDO	Recuento	19	1	20	
		% del total	61.3%	3.2%	64.5%	
	NR/NS		Recuento	3	0	3

		% del total	9.7%	0.0%	9.7%
	EN DESACUERDO	Recuento	1	0	1
		% del total	3.2%	0.0%	3.2%
	TOTALMENTE EN DESACUERDO	Recuento	6	0	6
		% del total	19.4%	0.0%	19.4%
Total		Recuento	30	1	31
		% del total	96.8%	3.2%	100.0%

INTERPRETACIÓN:

El siguiente objetivo específico para analizar es: Identificar como las partes del arbitraje incide en los contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016, en la tabla número 03, claramente podemos analizar que el 61,3% está de acuerdo que las partes en el arbitraje tiene gran incidencia en el cumplimiento de contratos de arrendamiento, por otro lado el 19,4% está en total desacuerdo que las partes en el arbitraje tiene gran incidencia en el cumplimiento de los contratos.

Objetivo Específico 3

Explicar cómo el laudo arbitral incide en los contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016

TABLA 04

			CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO		Total	
			TIENE GRAN INCIDENCIA	NO TIENE INCIDENCIA		
LAUDO ARBITRAL	TOTALMENTE DE ACUERDO	Recuento	18	0	18	
		% del total	58.1%	0.0%	58.1%	
	DE ACUERDO	Recuento	8	1	9	
		% del total	25.8%	3.2%	29.0%	
	NR/NS	Recuento	3	0	3	
		% del total	9.7%	0.0%	9.7%	
	EN DESACUERDO	Recuento	1	0	1	
		% del total	3.2%	0.0%	3.2%	
	Total		Recuento	30	1	31
			% del total	96.8%	3.2%	100.0%

INTERPRETACIÓN

Nuestro último objetivo es: Explicar cómo el Laudo arbitral incide en los contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016,

podemos, desarrollando podemos apreciar en la tabla número 04 que el 58.1% del total de encuestados manifiesta esta en total acuerdo que el laudo arbitral tiene gran incidencia en el cumplimiento de contratos de arrendamiento a esto se suma que el 25,8% está de acuerdo a que los laudos arbitrales tiene gran incidencia en el cumplimiento de contratos de arrendamiento.

3.3 Regresión Lineal Simple y prueba de hipótesis:

3.3.1. Hipótesis General

Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado ajustado	Error estándar de la estimación
1	,930 ^a	,865	,860	,488

a. Predictores: (Constante), EL ARBITRAJE

INTERPRETACIÓN

R = coeficiente de correlación, entonces R = ,930 quiere decir que existe alta relación entre las variables y R al cuadrado es interpretado que el 86.5% de la variable dependiente es explicada gracias a la variable independiente

Modelo		Suma de cuadrados	gl	Media cuadrática	F	Sig.
1	Regresión	44,070	1	44,070	185,291	,000 ^b
	Residuo	6,897	29	,238		
	Total	50,968	30			

a. Variable dependiente: CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

b. Predictores: (Constante), EL ARBITRAJE

INTERPRETANDO:

P- VALOR O $\alpha = 0.05$

Si la probabilidad obtenida para P – Valor $\leq \alpha$, se rechace H_0 (se acepta H_1)

Si la probabilidad obtenida para P – Valor $> \alpha$, no se rechace H_0 (se acepta H_0).

El grado de significancia es igual, 000 es menor a 0.05 se concluye que se acepta la hipótesis general propuesta.

H_1 El arbitraje incide directamente en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016.

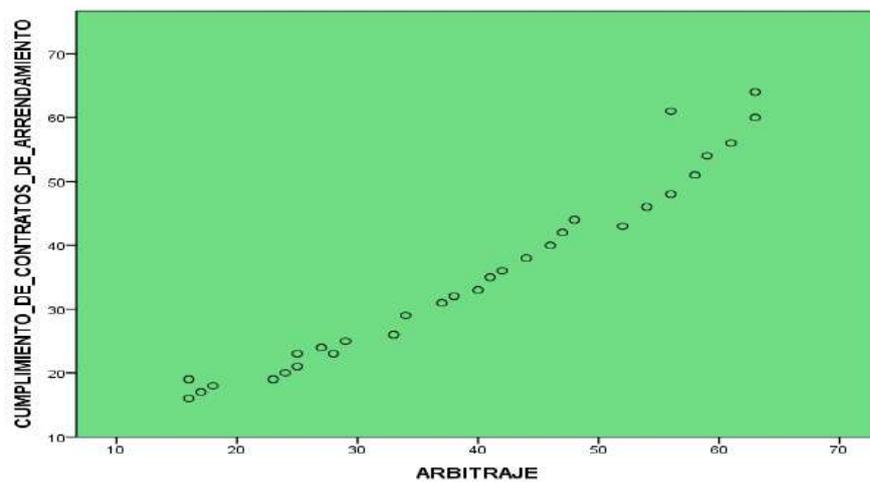
Coeficientes^a

Modelo		Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	Sig.
		B	Error estándar	Beta	
1	(Constante)	,094	,229		,413
	EL ARBITRAJE	1,113	,082	,930	13,612

a. Variable dependiente: CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

INTERPRETACIÓN

Existe suficiente evidencia para Realizar un gráfico, ya que el grado de significancia es menor a 0,05 es posible construir un modelo de regresión lineal



INTERPRETACIÓN: La línea ascendente nos indica que existe una relación con un valor R cuadrado de 0.865 Ascendente

3.3.2. Hipótesis específica 1

Resumen del modelo

Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado ajustado	Error estándar de la estimación
1	,944 ^a	,890	,887	4,873

a. Predictores: (Constante), CONVENIO_ARBITRAL

INTERPRETACIÓN

R = coeficiente de correlación, entonces $R = ,944$ quiere decir que existe alta relación entre las variables y R al cuadrado es interpretado que el 89% de la variable dependiente es explicada gracias a la Dimensión independiente.

Modelo		Suma de cuadrados	gl	Media cuadrática	F	Sig.
1	Regresión	5589,632	1	5589,632	235,351	,000 ^b
	Residuo	688,755	29	23,750		
	Total	6278,387	30			

a. Variable dependiente: CUMPLIMIENTO_DE_CONTRATOS_DE_ARRENDAMIENTO

b. Predictores: (Constante), CONVENIO_ARBITRAL

INTERPRETANDO:

P- VALOR O $\alpha = 0.05$

Si la probabilidad obtenida para P – Valor $\leq \alpha$, se rechace H_0 (se acepta H_1)

Si la probabilidad obtenida para P – Valor $> \alpha$, no se rechace H_0 (se acepta H_0).

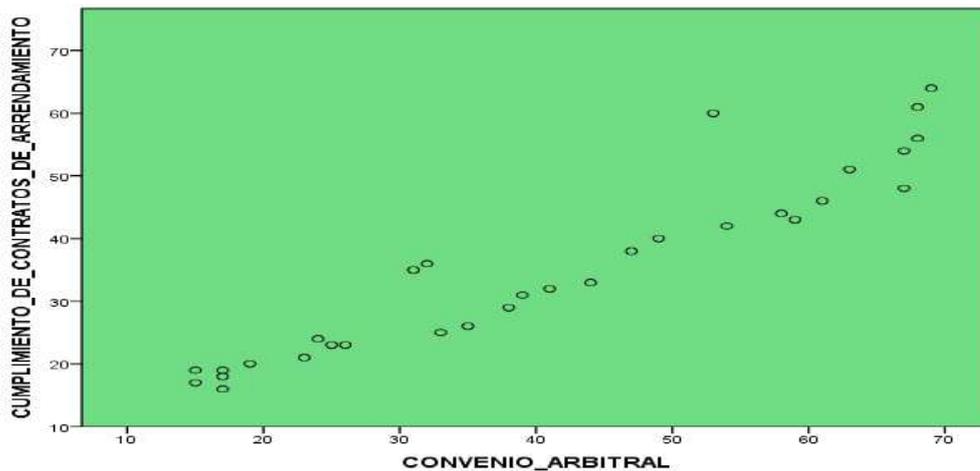
El grado de significancia es igual, 000 es menor a 0.05 se concluye que se acepta la hipótesis general propuesta.

H_1 El convenio Arbitral incide directamente en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016

Modelo		Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	t	Sig.
		B	Error estándar	Beta		
1	(Constante)	5,255	2,145		2,450	,021
	CONVENIO_ARBITRAL	,731	,048	,944	15,341	,000

a. Variable dependiente: CUMPLIMIENTO_DE_CONTRATOS_DE_ARRENDAMIENTO

Existe suficiente evidencia para Realizar un gráfico, ya que el grado de significancia es menor a 0,05 es posible construir un modelo de regresión lineal



INTERPRETACIÓN: La línea ascendente nos indica que existe una relación con un valor R cuadrado de 0.890 Ascendente

3.3.3. Hipótesis Específica 2

Resumen del modelo

Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado ajustado	Error estándar de la estimación
1	,941 ^a	,885	,881	4,990

a. Predictores: (Constante), PARTES_DEL_ARBITRAJE

INTERPRETACIÓN

R = coeficiente de correlación, entonces R = ,941 quiere decir que existe alta relación entre las variables y R al cuadrado es interpretado que el 88.5% de la variable dependiente es explicada gracias a la Dimensión independiente.

ANOVA^a

Modelo		Suma de cuadrados	gl	Media cuadrática	F	Sig.
1	Regresión	5556,177	1	5556,177	223,106	,000 ^b
	Residuo	722,210	29	24,904		
	Total	6278,387	30			

a. Variable dependiente: CUMPLIMIENTO_DE_CONTRATOS_DE_ARRENDAMIENTO

b. Predictores: (Constante), PARTES_DEL_ARBITRAJE

P- VALOR O $\alpha = 0.05$

Si la probabilidad obtenida para P – Valor $\leq \alpha$, se rechace H_0 (se acepta H_1)
Si la probabilidad obtenida para P – Valor $> \alpha$, no se rechace H_0 (se acepta H_0).

El grado de significancia es igual, 000 es menor a 0.05 se concluye que se acepta la hipótesis general propuesta.

H_1 Identificar como las partes del arbitraje incide en los contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016

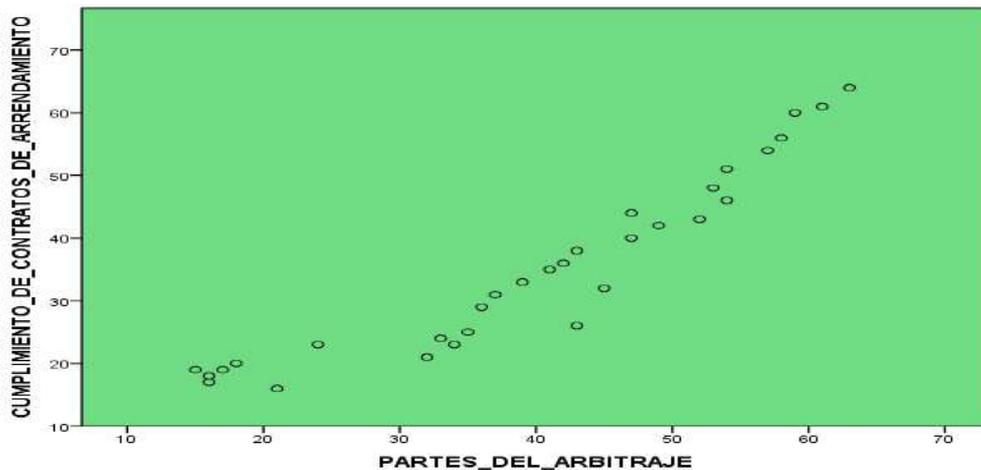
Coeficientes^a

Modelo		Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	t	Sig.
		B	Error estándar	Beta		
1	(Constante)	-1,770	2,638		-,671	,508
	PARTES_DEL_ARBITRAJE	,926	,062	,941	14,937	,000

a. Variable dependiente: CUMPLIMIENTO_DE_CONTRATOS_DE_ARRENDAMIENTO

INTERPRETACIÓN:

Existe suficiente evidencia para Realizar un gráfico, ya que el grado de significancia es menor a 0,05 es posible construir un modelo de regresión lineal



INTERPRETACIÓN: La línea ascendente nos indica que existe una relación con un valor R cuadrado de 0.885 Ascendente.

3.3.4. Hipótesis Específica 3

Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado ajustado	Error estándar de la estimación
1	,977 ^a	,954	,952	3,165

a. Predictores: (Constante), LAUDO_ARBITRAL

INTERPRETACIÓN

R = coeficiente de correlación, entonces R = ,977 quiere decir que existe alta relación entre las variables y R al cuadrado es interpretado que el 95.4% de la variable dependiente es explicada gracias a la Dimensión independiente.

Modelo		Suma de cuadrados	Gl	Media cuadrática	F	Sig.
1	Regresión	5987,825	1	5987,825	597,624	,000 ^b
	Residuo	290,562	29	10,019		
	Total	6278,387	30			

a. Variable dependiente: CUMPLIMIENTO_DE_CONTRATOS_DE_ARRENDAMIENTO

b. Predictores: (Constante), LAUDO_ARBITRAL

P- VALOR O $\alpha = 0.05$

Si la probabilidad obtenida para P – Valor $\leq \alpha$, se rechace H_0 (se acepta H_1)
Si la probabilidad obtenida para P – Valor $> \alpha$, no se rechace H_0 (se acepta H_0).

El grado de significancia es igual, 000 es menor a 0.05 se concluye que se acepta la hipótesis general propuesta.

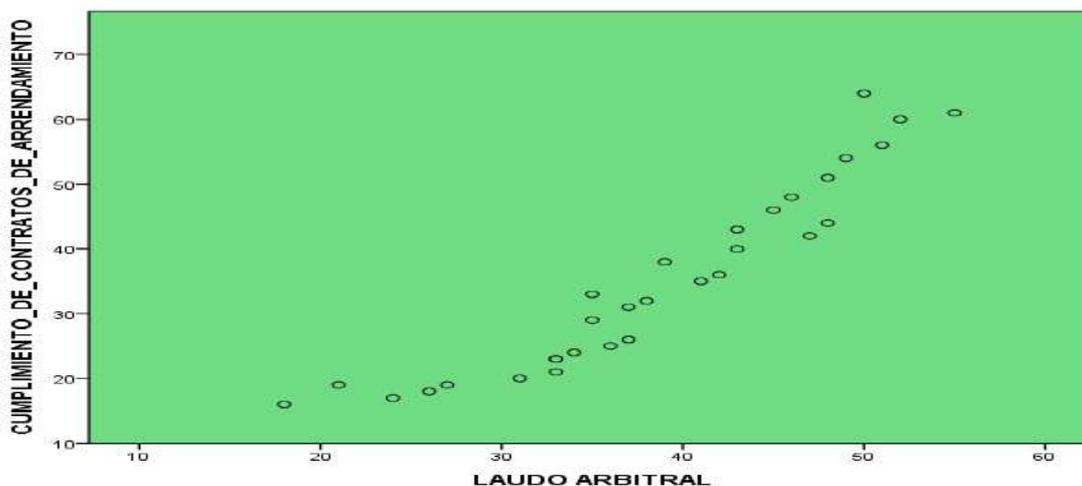
H_1 El laudo arbitral extrajudicial incide directamente en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016.

Modelo		Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados		Sig.
		B	Error estándar	Beta	t	
1	(Constante)	-1,411	1,605		-,879	,387
	LAUDO_ARBITRAL	,933	,038	,977	24,446	,000

a. Variable dependiente: CUMPLIMIENTO_DE_CONTRATOS_DE_ARRENDAMIENTO

INTERPRETACIÓN:

Existe suficiente evidencia para Realizar un gráfico, ya que el grado de significancia es menor a 0,05 es posible construir un modelo de regresión lineal



INTERPRETACIÓN: La línea ascendente nos indica que existe una relación con un valor R cuadrado de 0.954 Ascendente

IV. DISCUSIÓN

Esta tesis tuvo como Objetivo General, explicar cómo el arbitraje incide en los contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016, en la tabla número 01 se puede apreciar claramente, que el 48,4% del total de encuestados manifiestan que el arbitraje incide directamente en el cumplimiento de los contratos de arrendamiento, ya que a más arbitrajes convenidos más cumplimiento de contratos de arrendamiento esto se puede corroborar con la investigación del magister Tafur (2016), donde en una de sus conclusiones generales, manifiesta que el Arbitraje es un mecanismo de solución de conflicto, donde las partes intervinientes tiene libertad para acudir a un tercero dirimente que es el árbitro, de esta manera tratar de resolver la disputa en un menor tiempo posible.

En los resultados de la Tabla N° 02, analiza como el convenio arbitral incide en los contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho,

2016, se puede determinar que un 29% de los encuestados está totalmente de acuerdo que el convenio arbitral tiene gran incidencia en el cumplimiento de contratos de arrendamiento a esto se le suma el 35,5% de los cuales se encuentran en desacuerdo con esta figura, de esta manera se puede corroborar con el aporte teórico de Santillán (2016) donde refiere que para llevar a cabo un arbitraje se necesita un contrato base en la cual las partes hayan incluido el convenio arbitral, puesto que resulta diligente contar con esta cláusula en dichos contratos para prever futuros conflicto entre las partes.

Con respecto a la Tabla N°3 identifica como las partes del arbitraje incide en los contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016, se observa que un 61,3% está de acuerdo que las partes del arbitraje tiene gran incidencia en el cumplimiento de contratos de arrendamiento, el 9,7% se encuentra neutral en cuanto a esta premisa, para terminar con el 19,4% se encuentra en total desacuerdo en cuanto a la idea que las partes en el arbitraje tiene gran incidencia en el cumplimiento de los contratos de arrendamiento. Es por ello que la tesis de Martínez (2007) distingue la existencia del arbitraje como un método heterocompositivo de desenlace de disputas, pues existe el principio de libertad de las partes, por lo tanto las partes del arbitraje si tienen preponderancia para el cumplimiento de los contratos de arrendamiento.

En la tabla N° 04, explica como el laudo arbitral incide en los contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016, teniendo en cuenta que el 58.1% está en total acuerdo que el laudo arbitral tiene influye en el cumplimiento de contratos de arrendamiento. Por lo tanto la tesis de Iboleón (2012) coincide que el laudo arbitral es equivalente a una sentencia y es eficaz y obligatorio su cumplimiento, pues es el resultado de la actividad arbitral y proviene de un procedimiento que cumplió con las garantías requeridas para la defensa.

V. CONCLUSIÓN

Se concluye que el 48,4% de la personas están en total acuerdo que el arbitraje como solución de conflictos, inciden positivamente en el cumplimiento de los contratos de arrendamiento, ya que será factible resolver las controversias de forma inmediata.

- Con respecto al primer objetivo específico se concluyó que el convenio arbitral incide directamente en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el Bloque D, Zarate en el distrito de San Juan de Lurigancho, puesto que el 29% considera que la inclusión del convenio arbitral es idóneo para los contratos de arrendamiento y no tendrán problemas a la hora de un conflicto entre las partes, evitando el engorroso, trámite judicial.
- Del segundo objetivo específico se identifica que las partes del arbitraje inciden en el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en el Bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, ya que el 61,3% está de acuerdo que las partes en el arbitraje tienen gran incidencia en el cumplimiento de contratos de arrendamiento, y por lo tanto se acepta la hipótesis propuesta de esta investigación.
- Por último en relación al tercer objetivo específico tenemos que el laudo arbitral incide directamente en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el Bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, puesto que el 58,1% contestó que está de acuerdo que mayor laudos arbitrales mayor cumplimiento de contratos de arrendamiento en el Bloque D de la urbanización Zarate en el distrito de San Juan de Lurigancho.

VI. RECOMENDACIONES

- Se recomienda comenzar a difundir el arbitraje y todas sus ventajas frente a los otros medios de solución de controversias, muy aparte de los costos que traen consigo, los cuales a largo plazo son significativamente menores al PJ, debemos empezar a considerar al arbitraje como el medio idóneo para la solución de controversias en los contratos de arrendamiento en el distrito de San Juan de Lurigancho
- Por los fundamentos expuestos en el presente trabajo, se recomienda implementar el convenio arbitral dentro de los contratos de arrendamiento que suscriban las partes para que, de esta forma, exista un medio de solución de controversias idóneo que genere una mayor confianza a la hora de la celebración de un acto jurídico como es el contrato de arrendamiento en el distrito de San Juan de Lurigancho.
- Se sugiere realizar un análisis a nivel macro y ampliar el criterio de la población, para así poder enfocar los esfuerzos directamente a los motivos por los cuales este mecanismo alternativo de solución de controversia es idóneo en los contratos de arrendamiento, siendo que su principal característica es su eficiencia en el resultado esperado por las partes, además de sus conocidas ventajas de especialización, celeridad e imparcialidad.

VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Arangüena Fanego, Coral (2004). "Intervención Judicial". En Comentarios prácticos de la Ley de arbitraje. Valladolid: Editorial Lex Nova.

Aramburu Menchaca, Andrés (1990). "Notas al Margen de la Constitución" Lima – Perú.

Bendezu Neyra, Guillermo (2012). "Contratos de Arrendamiento de Inmuebles". Editorial: Fecat E.I.R.L. Lima-Perú.

Bullard Gonzales, Alfredo (2007). Comprando Justicia: ¿Genera el mercado de arbitraje reglas jurídicas predecibles? Themis. Núm. 53.

Caivano, Roque J. (2008). Retos de Arbitraje frente a la administración de justicia. Ponencias del Congreso Internacional de Arbitraje. Primera parte: Estudio Mario Castillo Freyre. Volumen V – Palestra Editores S.A.C.

Cantuarias Salaverry, Fernando (2007). "Arbitraje Comercial y de las inversiones". Lima: Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas.

Castillo Freyre, M., Sabroso Minaya, R., Castro Zapata, L., Chipana Catalán, J. (2014) "Comentarios a la Ley de Arbitraje: Primera Parte". Lima: Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Castillo Freyre, M. (2011) "Arbitraje: Diccionario Terminológico del Arbitraje Nacional e Internacional". Palestra Editores S.A.C.

Chavez Marmadillo, Juan (2008). Tesis: Proceso de desalojo por vencimiento de contrato (Tesis de maestría). Tesis de la Universidad Mayor de San Marcos. Recuperado de http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/cybertesis/3138/1/Chavez_mj.pdf

Corte de Arbitraje de Madrid. Estadísticas de la Corte de la Cámara de Madrid. Recuperado de <http://www.arbitramadrid.com/web/corte/estadisticas-de-la-corte>

Fuentes, Sergio (2002). "Institucionalización de un tribunal arbitral internacional para resolución de controversias comerciales internacionales, en la regio oeste argentino. I Congreso de Relaciones Internacionales (La Plata - Argentina).

Grigera Naón, Horacio (2006). "Arbitraje Comercial Internacional, Quo Vadis?" Estudios de Arbitraje.

Gutiérrez C. Walter (2014). "Informe: La Justicia en el Perú". Editorial: Gaceta Jurídica

Hernández H., Dr. Fernández C., y Dra. Baptista M. (2014). Metodología de la investigación. (5ta. Ed.). México: Interamericana de México, S.A.

Iboleón Salmerón, Belén (2012). Tesis: El Proceso arbitral: una perspectiva procesal del arbitraje de consumo (Tesis de maestría). Universidad de Granada. Departamento de Derecho Procesal. Recuperado de <http://digibug.ugr.es/bitstream/10481/19966/1/20151299.pdf>

Ledesma Narváez, Marianella. "Jurisdicción y Arbitraje". Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 2009.

Le Pera, Sergio (1994). "Justicia, arbitraje y las reglas Uncitral 1985 en la Argentina, En Uncitral y el futuro Derecho Comercial". Buenos Aires: Depalma.

Martínez Nuñez, Teresa (2007). Tesis: Jurisdicción y Arbitraje: Análisis Crítico Comparativo en los Ordenamientos Jurídicos Ecuatoriano y español (Tesis de Doctorado). Universidad de Coruña- España. Recuperado de: http://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/16925/NuquesMartinez_Teresa_TD_2016.pdf?sequence=2

Martínez Sanabria, Belissa (2008). Tesis: Dogmática del Arbitraje Comercial: Contornos en el Derecho Nicaraguense (Tesis de bachiller). Tesis de la Universidad Centroamericana de Nicaragua. Recuperado de <http://repositorio.uca.edu.ni/2066/1/UCANI2383.PDF>

Merino Merchan, José F. & José María Chillón Medina (2006). Tratado de Derechos Arbitral. Tercera Edición. Navarra: Thomson Civitas.

Nathan Cardozo, Benjamin (1996). "La función judicial". Pereznieto Editores: Derecho comparado, México.

Park, William (2005). "Naturaleza cambiante del arbitraje: El valor de las reglas y los riesgos de la discrecionalidad". En Revista Internacional de arbitraje, No 2.

Santos Balandro, Rubén (2002). Arbitraje Comercial Internacional. Fondo Editorial Pergola Libri. Tercera Edición – México.

Ruiz Garcia, Abado (2009). "Diccionario Jurídico & Latino". Fondo Editorial Edigraber

Santillán Soler, Daniel (2016). Tesis: El arbitraje Popular. La Necesidad de una Justicia Privada frente a la precarización del Poder Judicial (Tesis de maestría). Tesis de la Universidad San Martín de Porres. Recuperado de http://www.repositorioacademico.usmp.edu.pe/bitstream/usmp/2378/1/santillan_sd.pdf.

Tafur Sánchez, Sergio (2013). Tesis: Retos y Perspectiva del Arbitraje de Consumo en el Perú (Tesis de maestría). Lima: Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas

Vidal Ramírez, Fernando (2003). "Manuel de Derecho Arbitral". Editorial Gaceta Jurídica S.A. Primera Edición mayo.

LEGISLACIÓN NACIONAL:

Constitución Política del Perú de 1993

Decreto Ley N° 1071

Decreto Supremo N° 016-2008-JUS

ANEXOS

ENCUESTA

Buenos días/tardes, me encuentro realizando una encuesta para recopilar datos acerca del arbitraje en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate –S.J.L, 2016.

INSTRUCCIONES: Marcar con un aspa (x) la alternativa que Ud. Crea conveniente. Se le recomienda responder con la mayor sinceridad posible. Totalmente de acuerdo (5) – De acuerdo (4) – Ni de acuerdo/Ni en desacuerdo (3) - En desacuerdo (2) – Totalmente en desacuerdo (1)

- Edad: 18 – 25 26 – 35 36 – 45 46 – 55 56 a más
- Sexo: Femenino Masculino
- Lugar de procedencia: San Juan de Lurigancho Otro : _____
- Nivel de Instrucción: Primaria Secundaria Superior
- Ocupación: _____
- Estado Civil: _____
- N° de hijos: 0 1 2 otro: _____

ARBITRAJE									
1. CONVENIO ARBITRAL					Escala				
					1	2	3	4	5
01.	Ud. Tiene conocimiento que el arbitraje es un mecanismo alternativo de solución de conflicto								
02.	Ud. Tiene conocimiento de lo que es un convenio arbitral								
03.	Ud. Tiene conocimiento si en su contrato de arrendamiento hay una cláusula de convenio arbitral								
04.	Ud. Está interesado en saber en qué consiste una clausula arbitral para un futuro contrato de arrendamiento.								
05.	Ud. Ha estado de acuerdo en cada punto y/o términos de un contrato de arrendamiento								
06.	Ud. A pesar que tenía dudas sobre el contrato de arrendamiento decidió firmarlo sin observarlo.								
07.	Ud. Ha tenido la opción de modificar el contrato de arrendamiento al no encontrarse de acuerdo con este.								
2. PARTES					Escala				
08.	Ud. Ha tenido una discordancia con el arrendador en algún momento								
09	Ud. Como arrendador mantiene constante comunicación con su arrendatario								
10.	Ambas partes guardan su distancia y mantiene una relación de cordialidad								
11.	Ud. Ha tenido un discordancia con el arrendatario en algún momento								
12.	Ud. Ha considerado resolver del contrato en caso de conflicto con el arrendador								
13.	En caso de algún problema con el bien inmueble, Ud. Se comunica inmediatamente con el arrendador								
3. LAUDO ARBITRAL					Escala				
14..	El retraso en el pago es la causa principal en el incumplimiento de los contratos de arrendamiento								
15.	Le han aumentado el pago de arrendamiento del bien inmueble								
16.	Se ha retrasado por más de un mes en el pago de arrendamiento del bien inmueble								
17.	Se ha retrasado por más de tres meses en el pago de arrendamiento del bien inmueble								
18.	Durante el conflicto han necesitado la intervención de un tercero								
19.	Se ha llegado a la solución de un conflicto mediante acuerdo y/o pactos								
20.	Ud. en caso de conflicto prefiere la vía judicial para la solución de la controversia que								

	tenga con su arrendatario					
21.	Ud. está interesado en conocer y recibir información de cómo resolver un conflicto ante un desacuerdo con el arrendador y/o arrendatario					

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO						
1. ARRENDADOR		Escala				
		1	2	3	4	5
01.	Ud. Como arrendador ha tenido una discrepancia alguna vez con el arrendatario respecto al contrato de arrendamiento					
02.	Ud. En caso del incumplimiento de contrato por parte de su arrendatario, prefiere el arbitraje para la solución de la controversia.					
03.	Ud. Como propietario, ha considerado la cláusula arbitral dentro del contrato de arrendamiento					
04.	Ud. Como propietario, ha realizado una visita inopinada para saber en qué estado físico se encontraba del bien inmueble					
05.	Ud. ha recibido con retraso el pago por el uso del bien arrendado					
06.	Ud. Exige el pago de moras por el retraso en el pago por el uso del bien arrendado					
07.	Ud. Considera que el arrendatario está dando el cuidado adecuado del bien inmueble que arrienda.					
2. ARRENDATARIO		Escala				
08.	Ud. mantiene en óptimas condiciones el bien arrendado tal y como se lo entregaron					
09.	Ud. Ha recibido la visita inopinada de su arrendador para verificar el estado del bien inmueble					
10.	Ud. Cumple con el pago puntual del bien inmueble arrendado					
11.	Ud. En algún momento ha tenido retraso en el pago por el bien que arrienda					
12.	Ud. Ha tenido que pagar moras por el retraso en el pago del uso del bien inmueble					
13.	Ud. En caso de conflicto prefiere la vía judicial para la solución de la controversia que tenga con su arrendatario					
14.	Ud. En caso de conflicto prefiere el arbitraje para la solución de la controversia que tenga con su arrendatario					
3. CONTRATO		Escala				
15..	El contrato de arrendamiento ha sido de manera verbal					
16.	A pesar que el contrato de arrendamiento ha sido de manera verbal no le da inseguridad, confía en el acuerdo de palabra con su arrendador y/o arrendatario					
17.	El contrato de arrendamiento ha sido de manera escrita					
18.	El contrato de arrendamiento cuenta con una clausula arbitral					
19.	El contrato de arrendamiento cuenta con la fecha de inicio y fin para el uso y goce del bien arrendado					
20.	El contrato de arrendamiento ha contado con la legalización de un Notario					
21.	El contrato de arrendamiento fue inscrito en Registros Públicos					



SOLICITO:

Validación de instrumento de recojo de información.

Sr.: Hg. LUGANDA POLONINO SONZALES

Yo **Silvia Milagros Neyra Yllaconza** identificada con DNI N° **72378759**, alumna de la EP de **Derecho**, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

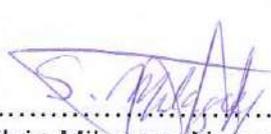
Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **"El Arbitraje en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el Bloque D, Zarate-San Juan de Lurigancho, 2016"**, solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 22 de Junio de 2017


.....
Silvia Milagros Neyra Yllaconza
DNI N° 72378759

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: Magister Lutgarda Palomino Gonzales
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Coordinadora del Área de Investigación
- 1.3. Especialidad del validador: Investigación y Docencia Superior (Magister en Educación)
- 1.4. Nombre del instrumento: Cuestionario
- 1.5. Título de la investigación: El Arbitraje en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en Zarate-S.J.L
- 1.6. Autor del instrumento: Silvia Neyra Yllaconza

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente e 00-20%	Regular 21-40%	Buena 41-60%	Muy buena 61-80%	Excelent e 81-100%
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.				79%	
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.				79%	
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.				79%	
4. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.				79%	
5. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.				79%	
6. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos				79%	
7. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.				79%	
8. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.				79%	
9. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.				79%	
PROMEDIO DE VALIDACIÓN					79%	

PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO

Primera Variable: ARBITRAJE

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	✓		
Ítem 2	✓		
Ítem 3	✓		
Ítem 4	✓		
Ítem 5	✓		
Ítem 6	✓		
Ítem 7	✓		
Ítem 8	✓		

Ítem 9	/		
Ítem 10	/		
Ítem 11	/		
Ítem 12	/		
Ítem 13	/		
Ítem 14	/		
Ítem 15	/		
Ítem 16	/		
Ítem 17	/		
Ítem 18	/		
Ítem 19	/		
Ítem 20	/		
Ítem 21	/		

La evaluación se realiza de todos los ítems de la primera variable

Segunda variable: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	/		
Ítem 2	/		
Ítem 3	/		
Ítem 4	/		
Ítem 5	/		
Ítem 6	/		
Ítem 7	/		
Ítem 8	/		
Ítem 9	/		
Ítem 10	/		
Ítem 11	/		
Ítem 12	/		
Ítem 13	/		
Ítem 14	/		
Ítem 15	/		
Ítem 16	/		
Ítem 17	/		
Ítem 18	/		
Ítem 19	/		
Ítem 20	/		
Ítem 21	/		

La evaluación se realiza de todos los ítems de la segunda variable

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 79 %. V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

- () El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado
 () El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lugar y fecha: Lima, ___ de Junio 2017.


 Mg. Lutgarda Palomino-G.
 Docente de Investigación
 EP DERECHO -UCV LIMA ESTE

Firma del experto informante.

DNI. N° 22422849 Teléfono N° 961983424

SOLICITO:

Validación de instrumento de recojo de información.

Sr.: Mg. Eduardo Jimenez J.

Yo **Silvia Milagros Neyra Yllaconza** identificada con DNI N° **72378759**, alumna de la EP de **Derecho**, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **"El Arbitraje en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el Bloque D, Zarate-San Juan de Lurigancho, 2016"**, solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 23 de Junio de 2017


.....
Silvia Milagros Neyra Yllaconza
DNI N° 72378759

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN
I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: Dr. Mg. Oduardo Simón J.
- 1.2. Cargo e institución donde labora: UCV Docente
- 1.3. Especialidad del validador: D. Civil y Comercial
- 1.4. Nombre del instrumento: Cuestionario
- 1.5. Título de la investigación: El Arbitraje en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en Zarate-S.J.L
- 1.6. Autor del instrumento: Silvia Neyra Yllaconza

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente 00-20%	Regular 21-40%	Buena 41-60%	Muy buena 61-80%	Excelente 81-100%
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					85/
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					85/
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					85/
4. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					85/
5. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					85/
6. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					85/
7. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					85/
8. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					85/
9. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					85/
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						85/

PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO

Primera Variable: ARBITRAJE

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	/		
Ítem 2	/		
Ítem 3	/		
Ítem 4	/		
Ítem 5	/		
Ítem 6	/		
Ítem 7	/		
Ítem 8	/		

Ítem 9	/		
Ítem 10	/		
Ítem 11	/		
Ítem 12	/		
Ítem 13	/		
Ítem 14	/		
Ítem 15	/		
Ítem 16	/		
Ítem 17	/		
Ítem 18	/		
Ítem 19	/		
Ítem 20	/		
Ítem 21	/		

La evaluación se realiza de todos los ítems de la primera variable

Segunda variable: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	/		
Ítem 2	/		
Ítem 3	/		
Ítem 4	/		
Ítem 5	/		
Ítem 6	/		
Ítem 7	/		
Ítem 8	/		
Ítem 9	/		
Ítem 10	/		
Ítem 11	/		
Ítem 12	/		
Ítem 13	/		
Ítem 14	/		
Ítem 15	/		
Ítem 16	/		
Ítem 17	/		
Ítem 18	/		
Ítem 19	/		
Ítem 20	/		
Ítem 21	/		

La evaluación se realiza de todos los ítems de la segunda variable

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 85/100 %. V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

- () El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado
 () El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lugar y fecha: Lima, 19 de Junio 2017.

Firma del experto informante.

DNI. N° 02905059 Teléfono N°



SOLICITO:

Validación de instrumento de recojo de información.

Sr.: VANGOS Florencia Emiliano

Yo **Silvia Milagros Neyra Yllaconza** identificada con DNI N° **72378759**, alumna de la EP de **Derecho**, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **"El Arbitraje en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el Bloque D, Zarate-San Juan de Lurigancho, 2016"**, solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 23 de Junio de 2017

.....
Silvia Milagros Neyra Yllaconza
DNI N° 72378759

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: Dr. VARGAS FLORECIAN EMILIANO
- 1.2. Cargo e institución donde labora: _____
- 1.3. Especialidad del validador: _____
- 1.4. Nombre del instrumento: Cuestionario
- 1.5. Título de la investigación: El Arbitraje en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en Zarate-S.J.L.
- 1.6. Autor del instrumento: Silvia Neyra Yllaconza

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente e 00-20%	Regular 21-40%	Buena 41-60%	Muy buena 61-80%	Excelent e 81-100%
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					85%
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					85%
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					85%
4. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					85%
5. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					85%
6. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					85%
7. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					85%
8. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					85%
9. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					85%
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						85%

PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO

Primera Variable: **ARBITRAJE**

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	/		
Ítem 2	/		
Ítem 3	/		
Ítem 4	/		
Ítem 5	/		
Ítem 6	/		
Ítem 7	/		
Ítem 8	/		

Ítem 9	/		
Ítem 10	/		
Ítem 11	/		
Ítem 12	/		
Ítem 13	/		
Ítem 14	/		
Ítem 15	/		
Ítem 16	/		
Ítem 17	/		
Ítem 18	/		
Ítem 19	/		
Ítem 20	/		
Ítem 21	/		

La evaluación se realiza de todos los ítems de la primera variable

Segunda variable: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	/		
Ítem 2	/		
Ítem 3	/		
Ítem 4	/		
Ítem 5	/		
Ítem 6	/		
Ítem 7	/		
Ítem 8	/		
Ítem 9	/		
Ítem 10	/		
Ítem 11	/		
Ítem 12	/		
Ítem 13	/		
Ítem 14	/		
Ítem 15	/		
Ítem 16	/		
Ítem 17	/		
Ítem 18	/		
Ítem 19	/		
Ítem 20	/		
Ítem 21	/		

La evaluación se realiza de todos los ítems de la segunda variable

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 85 %. V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

- () El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado
 () El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lugar y fecha: Lima, 19 de Junio 2017.

Firma del experto informante.

DNI. N° 10140287 Teléfono N° 991681139.

SOLICITO:

Validación de instrumento de recojo de información.

Sr.: Magister Claudia Flores Bolívar

Yo **Silvia Milagros Neyra Yllaconza** identificada con DNI N° **72378759**, alumna de la EP de **Derecho**, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **"El Arbitraje en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el Bloque D, Zarate-San Juan de Lurigancho, 2016"**, solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 23 de Junio de 2017


.....
Silvia Milagros Neyra Yllaconza
DNI N° 72378759

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN
I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: Dr. Flores Boblusa Claudia
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente a tiempo Parcial DPT - UCV Lima este
- 1.3. Especialidad del validador: Derecho Constitucional
- 1.4. Nombre del instrumento: Cuestionario
- 1.5. Título de la investigación: El Arbitraje en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en Zarate-S.J.L
- 1.6. Autor del instrumento: Silvia Neyra Yllaconza

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente e 00-20%	Regular 21-40%	Buena 41-60%	Muy buena 61-80%	Excelent e 81-100%
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					85%
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					85%
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					85%
4. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					85%
5. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					85%
6. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					85%
7. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					85%
8. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					85%
9. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					85%
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						85%

PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO
Primera Variable: ARBITRAJE

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	✓		
Ítem 2	✓		
Ítem 3	✓		
Ítem 4	✓		
Ítem 5	✓		
Ítem 6	✓		
Ítem 7	✓		
Ítem 8	✓		

Ítem 9	/		
Ítem 10	/		
Ítem 11	/		
Ítem 12	/		
Ítem 13	/		
Ítem 14	/		
Ítem 15	/		
Ítem 16	/		
Ítem 17	/		
Ítem 18	/		
Ítem 19	/		
Ítem 20	/		
Ítem 21	/		

La evaluación se realiza de todos los ítems de la primera variable

Segunda variable: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

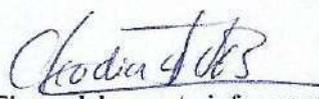
INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	/		
Ítem 2	/		
Ítem 3	/		
Ítem 4	/		
Ítem 5	/		
Ítem 6	/		
Ítem 7	/		
Ítem 8	/		
Ítem 9	/		
Ítem 10	/		
Ítem 11	/		
Ítem 12	/		
Ítem 13	/		
Ítem 14	/		
Ítem 15	/		
Ítem 16	/		
Ítem 17	/		
Ítem 18	/		
Ítem 19	/		
Ítem 20	/		
Ítem 21	/		

La evaluación se realiza de todos los ítems de la segunda variable

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 85% %. V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

- () El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado
 () El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lugar y fecha: Lima, 19 de Junio 2017.


 Firma del experto informante.

DNI. N° 40095414 Teléfono N° 985049392



SOLICITO:

Validación de instrumento de recojo de información.

Sr.: Espinoza Azula Napoleón

Yo **Silvia Milagros Neyra Yllaconza** identificada con DNI N° **72378759**, alumna de la EP de **Derecho**, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **"El Arbitraje en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el Bloque D, Zarate-San Juan de Lurigancho, 2016"**, solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 23 de Junio de 2017

.....
Silvia Milagros Neyra Yllaconza
DNI N° 72378759

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN
I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: Dr. ESPINOZA AZOLA César Napoleón
- 1.2. Cargo e institución donde labora: DIRECTOR EP- DERECHO - LIMA ESTE
- 1.3. Especialidad del validador: DERECHO CONSTITUCIONAL
- 1.4. Nombre del instrumento: Cuestionario
- 1.5. Título de la investigación: El Arbitraje en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en Zarate-S.J.L
- 1.6. Autor del instrumento: Silvia Neyra Yllaconza

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente e 00-20%	Regular 21-40%	Buena 41-60%	Muy buena 61-80%	Excelente e 81-100%
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					86%
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					86%
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					86%
4. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					86%
5. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					86%
6. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					86%
7. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					86%
8. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					86%
9. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					86%
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						86%

PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO

Primera Variable: ARBITRAJE

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	✓		
Ítem 2	✓		
Ítem 3	✓		
Ítem 4	✓		
Ítem 5	✓		
Ítem 6	✓		
Ítem 7	✓		
Ítem 8	✓		

Ítem 9	✓		
Ítem 10	✓		
Ítem 11	✓		
Ítem 12	✓		
Ítem 13	✓		
Ítem 14	✓		
Ítem 15	✓		
Ítem 16	✓		
Ítem 17	✓		
Ítem 18	✓		
Ítem 19	✓		
Ítem 20	✓		
Ítem 21	✓		

La evaluación se realiza de todos los ítems de la primera variable

Segunda variable: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

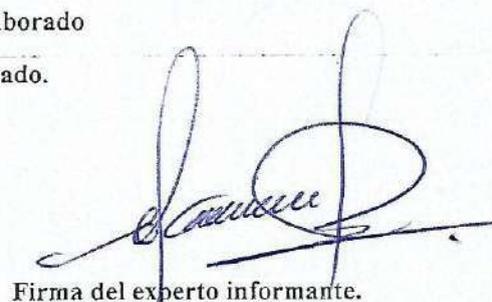
INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	✓		
Ítem 2	✓		
Ítem 3	✓		
Ítem 4	✓		
Ítem 5	✓		
Ítem 6	✓		
Ítem 7	✓		
Ítem 8	✓		
Ítem 9	✓		
Ítem 10	✓		
Ítem 11	✓		
Ítem 12	✓		
Ítem 13	✓		
Ítem 14	✓		
Ítem 15	✓		
Ítem 16	✓		
Ítem 17	✓		
Ítem 18	✓		
Ítem 19	✓		
Ítem 20	✓		
Ítem 21	✓		

La evaluación se realiza de todos los ítems de la segunda variable

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 86% V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

- () El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado
 () El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lugar y fecha: Lima, 19 de Junio 2017.



Firma del experto informante.

DNI. N° 43443442 Teléfono N° 997-525-182

MATRIZ DE CONSISTENCIA

El Arbitraje en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – S.J.L, 2016

DISEÑO TEORICO			
Problema	Objetivos	Variable	Hipótesis
<p>Problema General: ¿Cómo incide el arbitraje en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Problema específico 1: ¿Cómo incide el convenio Arbitral en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016? • Problema específico 2: ¿Cómo incide las partes del arbitraje, en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016? • Problema específico 3: ¿Cómo incide el laudo arbitral en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016? 	<p>Objetivo General: Explicar cómo el arbitraje incide en los contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objetivo específico 1: Analizar como el convenio arbitral incide en los contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016. • Objetivo específico 2: Identificar como las partes del arbitraje incide en los contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016 • Objetivo específico 3: Explicar cómo el Laudo arbitral incide en los contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016 	<p style="text-align: center;">Variable independiente (Arbitraje)</p> <p style="text-align: center;">Variable dependiente (Contrato de Arrendamiento)</p>	<p>Hipótesis General: H1: El arbitraje incide directamente en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016. H0: El arbitraje no incide directamente en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016.</p> <ul style="list-style-type: none"> •Hipótesis específico 1: El convenio Arbitral incide directamente en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016 •Hipótesis específico 2: Las partes del Arbitraje incide directamente en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016 •Hipótesis específico 2: El laudo arbitral extrajudicial incide directamente en el

MATRIZ DE CONSISTENCIA

El Arbitraje en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – S.J.L, 2016

			cumplimiento de contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – San Juan de Lurigancho, 2016
--	--	--	--

OPERACIONALIZACION DE LAS VARIABLES					
Variable	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensiones / Indicadores	Ítems	Esquema del Marco Teórico
ARBITRAJE Variable Independiente	Grigera (2006), califica al arbitraje como un mecanismo de solución de controversias alternativo al poder judicial (previo convenio arbitral) tiene facultad y potestad soberana de resolver controversias; a través del laudo arbitral.	El presente trabajo cuenta con 2 variables la variable independiente Arbitraje , la cual se ha podido dimensionarla de la siguiente manera: el convenio arbitral que es una clausula, y es consensual; por otro lado tenemos a las partes que vendrían ser el arrendador y arrendatario; y por último el conflicto que las más frecuentes causas son por falta de acuerdo entre ambas partes y falta de pago, el cuestionario cuenta con 17 preguntas en esta segunda parte	Dimensión 1: Convenio Arbitral		<ul style="list-style-type: none"> • Trabajos Previos • Teorías relacionadas al tema • Marco Conceptual
			Indicador: Clausula	1,2,3,4	
			Indicador: Consensual	5,6,7	
			Dimensión 2: Partes del arbitraje		
			Indicador: Arrendador	8,9,10	
			Indicador: Arrendatario	11,12,13	
			Dimensión 3: Laudo arbitral		
			Indicador: Falta de pago	14,15,16,17	
			Indicador: Desacuerdo	18,19,20,21	
OPERACIONALIZACION DE LAS VARIABLES					
Variable	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensiones / Indicadores	Ítems	Esquema del Marco Teórico

MATRIZ DE CONSISTENCIA

El Arbitraje en el cumplimiento de contratos de arrendamiento en el bloque D, Zarate – S.J.L, 2016

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Variable dependiente	El diccionario Jurídico y Latino, definen al contrato de arrendamiento como “un contrato por el cual una de las partes, llamado arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de un bien mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un determinado precio”, esta requiere de una planificación muy diligente.	La siguiente variable es Contrato de Arrendamiento , la cual se ha podido dimensionarla de la siguiente manera: el arrendador que es el propietario del bien mueble o inmueble, concede la cosa arrendada y exige un pago periódico por el uso de ese bien. La siguiente dimensión se divide en dos indicadores que vendría ser el arrendatario que es la persona natural y/o jurídica que mantiene la cosa arrendada por el pago y goce del bien; y por último la dimensión del contrato verbal, escrito y si es legalizado, la primera parte de instrumento cuenta con 15 preguntas.	Dimensión 1: Arrendador		<ul style="list-style-type: none"> • Trabajos Previos • Teorías relacionadas al tema • Marco Conceptual
			Indicador: Propietario del bien	1,2,3,4	
			Indicador: Exige pago por el uso del bien	5,6,7	
			Dimensión 2: Arrendatario		
			Indicador: Mantener cosa arrendada	8,9	
			Indicador: Pago de uso y goce del bien	10,11,12,13,14	
			Dimensión 3: Contrato		
			Indicador: Verbal	15,16	
			Indicador: Escrito	17,18,19	
			Indicador: Legalización	20,21	

DISEÑO METODOLOGICO				
<ul style="list-style-type: none"> • Método de la Investigación: <p style="text-align: center;">DEDUCTIVO</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Diseño de la Investigación: <p style="text-align: center;">No experimental con corte transversal, o transaccional, Correlacional causal</p>	<p>Ámbito de la Investigación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unidad de Análisis o Estudio: Opinión de los arrendadores de departamento del Bloque D de la urbanización de Zarate en S.J.L., 2016 • Población: Arrendadores departamento del Bloque D de la urbanización de Zarate en S.J.L., 2016. • Muestra: 31 arrendadores con las características antes descritas • Técnica de Muestra: No probabilística de tipo intencional o razonado. 	<ul style="list-style-type: none"> • Instrumentos y fuentes de información: <p style="text-align: center;">El Cuestionario</p>	<p>Criterios de rigurosidad en a investigación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Enfoque Cuantitativo • El trabajo fue revisado por expertos en la materia realizando la constatación de copia mediante el programa del TURNITIN Cuantitativo • Validez y Confiabilidad Para validar la confiabilidad de mi instrumento (cuestionario) se realizara la prueba de Alpha de Cronbach utilizando el aplicativo SPSS con las 42 preguntas ordinales en escala Likert de 1 al 5.