



ESCUELA DE POSTGRADO
UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**Los Proyectos de Inversión Pública y su contribución en
la recuperación de Plusvalías del Suelo Urbano en la
Provincia de Lambayeque**

TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:

Magíster en Gestión Pública

AUTOR:

Javier Baltazar Emilio Alfaro Díaz

ASESOR:

Mgr. Emil Beraún Beraún

SECCIÓN

Ciencias Empresariales

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

Planificación y Control Financiero

PERÚ–2016

Dr. Antonio Lip Licham
PRESIDENTE

Dra. Lidia Neyra Huamani
SECRETARIA

Mgtr. Emil Beraún Beraún
VOCAL

Dedicatoria

A mi madre siempre,

A mi amada esposa, Maria Rosa,

A mis adorados hijos, Javier, Alejandro y Camila,

A mi querida hermana, Ana María.

Agradecimientos

A Dios, por darme la vida y la posibilidad de seguir estudiando.

A la Escuela de Postgrado de la Universidad Cesar Vallejo y a los docentes que me enseñaron, por la oportunidad de consolidar mis estudios en gestión pública.

A la Dirección General en Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, por la información y facilidades brindadas.

Declaración Jurada

Yo, Javier Baltazar Emilio Alfaro Díaz, estudiante del Programa de Maestría en Gestión Pública de la Escuela de Postgrado de la Universidad César Vallejo, identificado con DNI N° 07946826, con la tesis titulada: “Los Proyectos de Inversión Pública y su contribución en la recuperación de Plusvalías del Suelo Urbano en la Provincia de Lambayeque”

Declaro bajo juramento que:

- 1) La tesis es de mi autoría.
- 2) He respetado las normas internacionales de citas y referencias para las fuentes consultadas. Por lo tanto, la tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
- 3) La tesis no ha sido autoplagiada; es decir, no ha sido publicada ni presentada anteriormente para obtener algún grado académico previo o título profesional.
- 4) Los datos presentados en los resultados son reales, no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados y por tanto los resultados que se presenten en la tesis se constituirán en aportes a la realidad investigada.

De identificarse la falta de fraude (datos falsos), plagio (información sin citar autores), autoplagio (presentar como nuevo algún trabajo de investigación propio que ya ha sido publicado), piratería (uso ilegal de información ajena) o falsificación (representar falsamente las ideas de otros), asumo las consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, sometiéndonos a la normativa vigente de la universidad César Vallejo.

Lima, diciembre de 2015

DNI N°07946826

Javier Baltazar Emilio Alfaro Díaz

Presentación

Señores miembros del Jurado:

Dando cumplimiento a las normas del Reglamento de Elaboración y Sustentación de Tesis de la Sección de Postgrado de la Universidad “Cesar Vallejo”, para elaborar la Tesis de Maestría en Gestión Pública, presento el trabajo de investigación titulado: “Los proyectos de inversión pública y su contribución en la recuperación de plusvalías del suelo urbano en la provincia de Lambayeque”

En este trabajo se describe los hallazgos de la investigación, la cual tuvo como objetivo demostrar como la ejecución proyectos de inversión pública contribuye con el incremento del valor del suelo urbano en la provincia de Lambayeque. Se analizó una muestra de 496 manzanas urbanas, que corresponden al 43% de las manzanas urbanas de la provincia; luego, se realizó una categorización según tipos de inversión pública y se registraron los valores unitarios oficiales. El instrumento de medición fue validado por expertos en el tema.

El estudio está compuesto por siete secciones, en el primero denominado Introducción describe los antecedentes, la fundamentación teórica, la justificación, el problema de investigación, la hipótesis y los objetivos, que dan los primeros conocimientos del tema, en la segunda sección se desarrollan los componentes metodológicos, en la tercera sección presenta los resultados, seguidamente en la cuarta sección se realiza una discusión del tema, para en la quinta y sexta secciones se expongan las conclusiones y recomendaciones respectivamente; finalmente, en la séptima sección se registran las referencias bibliográficas y demás anexos.

Señores miembros del jurado espero que esta investigación sea evaluada y merezca su aprobación.

El Autor

Índice

Página

Dedicatoria	iii
Agradecimientos	iv
Declaración Jurada	v
Presentación	vi
RESUMEN	xi
ABSTRACT	xii
I. INTRODUCCIÓN	13
1.1 Antecedentes	16
1.2 Fundamentación científica, técnica o humanística	20
1.2.1. Proyectos de inversión pública	21
1.2.2. Programación de inversiones y priorización de proyectos	23
1.2.3. Los proyectos prioritarios de inversión pública	24
1.2.4. Recuperación de plusvalías	26
1.2.5. Inversión y plusvalías	30
1.2.5.4 El reciclaje del valor	32
1.2.6. La valorización del suelo	32
1.3 Justificación	34
1.3.1. Relevancia social	34
1.3.2. Justificación teórica	34
1.3.3. Justificación práctica	35
1.3.4. Justificación metodológica	36
1.4 Problema	36
1.5 Hipótesis	43
1.5.1. Hipótesis general	43
1.5.2. Hipótesis específica 1	43
1.5.3. Hipótesis específica 2	43
1.6. Objetivos	43
1.6.1. Objetivo general	43
1.6.2. Objetivo específico 1	43
1.6.3. Objetivo específico 2	44
II. MARCO METODOLÓGICO	45
2.1. Variables	46
2.1.1 Identificación de variables	46
2.1.2 Descripción de variables	46

2.2.	Operacionalización de variables	48
2.3.	Tipo de Estudio	48
2.4.	Diseño de investigación	49
2.5.	Población, muestra y muestreo	50
2.6.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos	52
2.7.	Procedimientos de recolección de datos	52
2.7.1	Etapa preparatoria	52
2.7.2.	Etapa instrumental	53
2.8.	Métodos de análisis de datos	53
2.9	Validación	54
III.	RESULTADOS	55
3.1.	Análisis descriptivo de la variable 1	56
3.1.1.	Saneamiento	56
3.1.2.	Vialidad	57
3.1.3.	Equipamiento urbano	58
3.1.4	Codificación de las categorías	59
3.2.	Análisis cuantitativo de las variables	60
3.3.	Evaluación de las hipótesis	65
3.3.1.	Hipótesis general	65
3.3.2	Hipótesis específica 1	67
3.3.3	Hipótesis específica 2	68
IV.	DISCUSIÓN	71
V.	CONCLUSIONES	77
VI.	RECOMENDACIONES	79
VII.	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	81
	ANEXOS	85
Anexo 1:	Matriz de consistencia	
Anexo 2:	Base de datos	
Anexo 3:	Cartografía codificada (Instrumento)	
Anexo 4:	Validación de instrumento	
Anexo 5:	Carta de consentimiento informado	

Índice de tablas

	Página
Tabla 1: Operacionalización de variables	48
Tabla 2: Número de manzanas urbanas en la provincia de Lambayeque	51
Tabla 3: Expertos y dictamen de validación	54
Tabla 4: Distribución de manzanas urbanas según categorías con respecto al tipo de inversión pública en la provincia de Lambayeque	61
Tabla 5: Distribución de manzanas urbanas según valores unitarios oficiales del suelo urbano de la provincia de Lambayeque	62
Tabla 6: Resultados descriptivos del valor del suelo urbano según categorías de la inversión pública	63
Tabla 7: Resultados de la prueba de normalidad (T de Student)	66
Tabla 8: Resultados de la prueba de homogeneidad (T de Student)	66
Tabla 9: Resultados de la prueba de normalidad (ANOVA)	67
Tabla 10: Resultados de la prueba de homogeneidad (ANOVA)	68
Tabla 11: Distribución de la media del valor del suelo urbano por categorías de inversión	69
Tabla 12: Distribución de la media del valor del suelo urbano por categorías específicas de inversión	70

Índice de figuras

	Página
Figura 1: Área donde se ubican las manzanas urbanas con saneamiento	57
Figura 2: Área donde se ubican las manzanas urbanas con vialidad	58
Figura 3: Manzanas donde se ubican los equipamientos urbanos	59
Figura 4: Distribución de manzanas urbanas según categorías con respecto al tipo de inversión pública en la provincia de Lambayeque	61
Figura 5: Distribución relativa de manzanas urbanas según valores unitarios oficiales del suelo urbano de la provincia de Lambayeque	63
Figura 6: Distribución de la media del valor del suelo urbano por m ² por categoría de inversión pública	69
Figura 7: Distribución de la media del valor del suelo urbano por m ² por categoría específica de inversión pública	70

RESUMEN

La investigación titulada “Los proyectos de inversión pública y su contribución en la recuperación de plusvalías del suelo urbano en la provincia de Lambayeque” tuvo por objetivo demostrar cómo la ejecución de proyectos de inversión pública contribuye con el incremento del valor del suelo urbano en la provincia de Lambayeque. Fue un estudio de tipo sustantivo, siguió un método de investigación cuantitativo al utilizar procesos de análisis y recolección de datos cuantitativos. Se trabajó con una muestra de 496 manzanas urbanas, que corresponden al 43% de las manzanas urbanas de la provincia; luego, se realizó una categorización según tipos de inversión pública y se registraron los valores unitarios oficiales del suelo urbano.

El estudio concluyó no solo, que la ejecución de proyectos de inversión pública contribuye con el incremento del valor del suelo urbano en la provincia de Lambayeque; si no que existen diferencias en el incremento del valor del suelo en áreas urbanas, según las inversiones públicas en saneamiento, vialidad y equipamiento urbano; así mismo, que la ejecución de proyectos de inversión pública en equipamiento urbano genera el mayor incremento relativo del valor del suelo en áreas urbanas de la provincia, llegando su media a 65,38 nuevos soles por encima de la media promedio que alcanza a 38,64 nuevos soles.

Palabras clave: proyecto de inversión pública - valor de suelo urbano

ABSTRACT

The research entitled “Public investment projects and their contribution to value capture of urban land in the province of Lambayeque” had the goal to demonstrate how the implementation of public investment projects contributing to the increase in value of urban land in the province of Lambayeque. It was a study of a substantive nature, followed a quantitative method research by using analysis processes and collection of quantitative data. We worked with a sample of 496 urban blocks, corresponding to 43% of urban blocks from the province; then, it was made a categorization by type of public investment and it were recorded the official unit values of urban land.

The study concluded not only that the implementation of public investment projects contributing to the increase in value of urban land in the province of Lambayeque; also there are differences in the increased value of land in urban areas, according to public investment in sanitation, roads and urban infrastructure; Likewise, the implementation of public investment projects in urban equipment generates the largest relative increase in the value of land in urban areas of the province, reaching his half to 65.38 nuevos soles above the mean average which reaches 38.64 nuevos soles.

Keywords: public investment project - urban land value