



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA**

**ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA**

**Impacto del mercado de suelo informal en la fragmentación urbana: Asociación de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”, Lima 2023.**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:  
Arquitecto**

**AUTOR (ES):**

Barrientos Roque, Nadine Carolina ([orcid.org/0000-0001-6259-3735](https://orcid.org/0000-0001-6259-3735))

Cruz Chavez, Luis Brayán ([orcid.org/0000-0003-4111-9350](https://orcid.org/0000-0003-4111-9350))

**ASESOR:**

Mg. Arq. Suarez Robles, Gustavo Francisco ([orcid.org/0000-0002-1686-1740](https://orcid.org/0000-0002-1686-1740))

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Urbanismo Sostenible

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Desarrollo sostenible y adaptación al cambio climático

LIMA - PERÚ

2023

## DEDICATORIA

Está dedicado a mi madre Rosa Maria y a mi abuela Consuelo, ambas por su constante apoyo dentro de este proceso de mi carrera, gracias por cada palabra de aliento y su inmenso amor. Por último, se lo dedico a mi hermana y familia, por su apoyo y comprensión, al igual que a personas especiales en mi vida que fueron partícipes de este logro.

Nadine

A Dios, a mi padre, mi abuela y familiares por su incondicional apoyo durante mi vida personal y universitaria.

Brayan

## AGRADECIMIENTO

A Dios, a mi mamá quien en cada momento persevero en mi, a mis papitos, a mi papá y hermana al igual que a toda mi familia. A nuestro asesor Arq. Gustavo Suarez quien estuvo apoyándonos en cada semana, gracias por su tiempo y paciencia.

Nadine

A los docentes que compartieron sus conocimientos, su tiempo y paciencia todos estos años durante mi estadía universitaria. A mi padre quien veló por mis estudios y mi futuro profesional. Y finalmente a mi por persistir a pesar de los altos y bajos.

Brayan

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

DEDICATORIA.....	i
AGRADECIMIENTO.....	ii
ÍNDICE DE CONTENIDO.....	iii
ÍNDICE DE TABLAS.....	iv
ÍNDICE DE FIGURAS.....	v
RESUMEN.....	vi
ABSTRACT.....	vii
I.    INTRODUCCIÓN.....	1
II.   MARCO TEÓRICO.....	5
III.  METODOLOGÍA.....	12
3.1 Tipo y diseño de investigación .....	12
3.2 Variables y operacionalización .....	12
3.3 Población, muestra y muestreo.....	14
3.4 Participantes .....	16
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	16
3.6 Procedimientos .....	18
3.7 Rigor científico .....	18
3.8 Método de análisis de datos .....	18
3.9 Aspectos éticos.....	19
IV.  RESULTADOS .....	20
V.   DISCUSIÓN.....	32
VI.  CONCLUSIONES.....	38
VII. RECOMENDACIONES.....	40
REFERENCIAS.....	43
ANEXOS.....	51

## Índice de tablas

Tab. 1: Listado de urbanizaciones, asociaciones y asentamientos urbanos

Tab. 2: N° de ordenanzas según fecha de aprobación

Tab. 3: Marco normativo e institucional

Tab. 4: Marco normativo Metropolitano

Tab. 5: Marco normativo Distrital

Tab. 6: N° de población del Distrito de Santa Rosa

Tab. 7: Fórmula de población finita

Tab. 8: Escala de Alfa de Cronbach

Tab. 9: Estadísticos de correlación

## Índice de figuras

- Fig. 1: Cuadro estadístico Pobreza a nivel mundial
- Fig. 2: Gráfico estadístico de pobreza en Latinoamérica
- Fig. 3: Plano de Ubicación del distrito de Santa Rosa
- Fig. 4: Plano de Zonificación de Santa Rosa
- Fig. 5: Resolución Gerencial - Visado de plano
- Fig. 6: Contrato de transferencia de uso y posesión
- Fig. 7: Patrones de segregación en Lima, 2007
- Fig. 8: Correlación por Rho de spearman
- Fig. 9: Área senada por COFOPRI
- Fig. 10: Recorrido virtual Google Maps

## Resumen

La presente investigación se centró en el análisis del mercado de suelo informal y su impacto en la fragmentación urbana, considerando ambos fenómenos complejos y desafiantes para la planificación urbana. En nuestro país, se ha observado un alto índice de ocupaciones informales, alcanzando el 93% entre los años 2000 y 2018 (Espinoza y Ford, 2020). La demanda de vivienda y la necesidad de cubrir necesidades básicas han impulsado el surgimiento del mercado de suelo informal en áreas urbanas. Este trabajo se llevó a cabo con la finalidad de determinar en qué medida el mercado de suelo informal impacta en la fragmentación urbana. Se presentan dos escenarios en momentos diferentes generando una investigación longitudinal, obteniéndose datos cuantitativos como cualitativos, siendo de esta manera un enfoque mixto con un diseño no experimental, alcanzando una metodología básica y descriptiva. Teniendo como caso de estudio la asociación de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa" en el distrito de Santa Rosa, y se trabajó con una muestra de 48 individuos. De esta manera, los resultados que se adquirieron en la investigación proporcionaron evidencia clara del impacto del mercado de suelo informal en la fragmentación urbana. A través de un estudio exhaustivo realizado en la Asociación de Vivienda "Las Brisas de Santa Rosa", se constató una relación entre las variables, siendo de manera significativa y directa. Se concluye, como los ocupantes buscan suelos más accesibles, lo cual conduce a una expansión urbana informal, esta expansión informal se suma al porcentaje ya existente y, lamentable dado que no se considera adecuada para la capacidad del ocupante.

**Palabras clave:** Mercado de suelo informal, fragmentación urbana, desarrollo urbano sostenible, planificación urbana, territorio urbano.

## Abstract

This research focused on the analysis of the informal land market and its impact on urban fragmentation, considering both complex and challenging phenomena for urban planning. In our country, a high rate of informal occupations has been observed, reaching 93% between the years 2000 and 2018 (Espinoza and Ford, 2020). The demand for housing and the need to cover basic needs have driven the emergence of the informal land market in urban areas. This work was carried out in order to determine to what extent the informal land market impacts urban fragmentation. Two scenarios are presented at different times generating a longitudinal investigation, obtaining quantitative and qualitative data, thus being a mixed approach with a non-experimental design, reaching a basic and descriptive methodology. Taking as a case study the housing association "The Breezes of Santa Rosa" in the district of Santa Rosa, and we worked with a sample of 48 individuals. In this way, the results that were acquired in the investigation provided clear evidence of the impact of the informal land market on urban fragmentation. Through an exhaustive study carried out in the Housing Association "The Breezes of Santa Rosa", a relationship between the variables was verified, being significant and direct. It is concluded, as the occupants seek more accessible land, which leads to an informal urban expansion, this informal expansion is added to the already existing percentage and, unfortunately, since it is not considered adequate for the occupant's capacity.

**Keywords:** Informal land market, Urban fragmentation, Sustainable urban development, Urban planning, Urban territory.

## **I. INTRODUCCIÓN:**

Con el paso del tiempo, las ciudades tuvieron cambios en cuanto a la estructura que los conforman, esto se debe a una serie de transformaciones que fueron parte de una planificación urbana, donde la mayoría de estos cambios fueron parte de planificaciones sin un panorama de como será a futuro, ocasionando problemas de manera social como urbana. (Talledos, 2016) mencionan que, es notable evidencia que, en muchas partes del mundo se aprecia la presencia de áreas que no logran alcanzar los requisitos necesarios para la habitabilidad urbana, es decir, que se presenta en bajo nivel de calidad de vida, en base a el proceso de una ciudad urbana.

Si bien, en la actualidad, a nivel mundial se presencian áreas que no logran alcanzar los requisitos necesarios para lograr una buena habitabilidad urbana, es decir, que se presenta en bajo estándar de un mejor hábitat, en base a un proceso de una ciudad urbana (Garfias y Guzmán, 2018, p.76). Para poder entender la problemática que actualmente atravesamos es imprescindible entender temas que abarcan acerca de la fragmentación urbana, en cómo es originado y su relación con el mercado de suelo informal, en cuanto al vínculo que existe entre el espacio o el entorno y sociedad que la población habite, donde se evidencie la fragmentación urbana como un fenómeno de la ciudad, donde a su vez en el proceso saber qué cambios producen estos fenómenos, no solo a nivel social o en su entorno, sino otros factores como económico, entre otros (Smolka y Mullahy, 2007, p.265).

A nivel internacional, aproximadamente en los años 60 y 70 la nueva expansión y el desarrollo de tecnologías, así como la reestructuración en la economía, produjeron profundas transformaciones que de una u otra forma afectan a cualquier parte del mundo (Rodriguez y Zapata, 2020). Consecuencia a ello, estas ciudades han experimentado cambios en su estructura que han llevado a una mayor fragmentación y un consumo de suelo intensivo en las áreas periféricas. Estos cambios alteraron el escenario del trabajo social, tanto en sus aspectos sociales, culturales, económicos y políticos, así como en su aspecto ambiental (Bellet y Andres, 2021).

En el Perú, se evidencia la falta de condiciones de calidad de vida, debido a una clase de estatus menor, en que la adquisición de espacios para el habitar está fuera de su alcance económico (Merino, Cordova, Aguirre [et al.], 2020). Es decir, que estas personas no tienen acceso al suelo urbano con servicios básicos debido al costo en el mercado del suelo determinado por libre mercado. Asimismo, el estado en estos tiempos de posneoliberalismo, no es capaz de ser un ente regulador en el libre mercado de suelo (Pasquale, 2022).

De lo mencionado en el anterior párrafo, se evidencia que cada uno de las realidades problemáticas, terminan por prácticamente obligar a muchas personas a buscar formas de adquirir suelo más accesibles, donde son tentados en gran parte en la adquisición de suelos informales (invasiones), los cuales terminan por crear y desarrollar asentamientos humanos, donde el valor de terreno tiene un bajo precio (Merino, Cordova, Aguirre [et al.], 2020). Asimismo, el mercado informal de suelo se presenta con un ente atractivo que no solo se desarrolla como vendedor accesible de terrenos, sino que además es el principal incitador de ocupador de espacios no óptimos de calidad de vida en suelos no urbanos. Este conflicto es consecuente por la venta de terrenos no aptos para habitar, cuya venta de terrenos en la periferia de la ciudad terminan por generar una esquematización de clasificación de clases (Fernandes Edésio, 2007). Donde las clases alta y media son las que pueden acceder a suelo formal, mientras que las clases bajas son obligadas a tomar terrenos que se encuentren más a su disposición económica.

Para ampliar la problemática del impacto en la fragmentación urbana en el área de estudio, tomamos de referencia el portal digital GEO LLAQTA (2023), el distrito de Santa Rosa cuenta solamente con 6 zonas que han sido saneadas por COFOPRI (ver Figura 9). Sin embargo, el distrito de Santa Rosa tiene un total de 22 asociaciones y asentamientos reconocidos por la municipalidad distrital, según su plano de lotización y localización (ver Tabla 1). Por lo tanto, se puede concluir que solo el 27% del suelo en el distrito de Santa Rosa ha sido saneado. Además, al realizar un recorrido virtual a través de Google Maps en la Avenida Anchas (ver Figura 10), donde se encuentra la Asociación de Vivienda Santa Rosa de Lima, se puede observar un área adecuada para la vida humana. En contraste, la Asociación "Las Brisas de Santa Rosa" en la Avenida Las Begonias presenta deficiencias en cuanto a equipamientos, recursos y vías de comunicación desde una perspectiva urbano-arquitectónica (ver Figura 11).

Por otro lado, se presentan pruebas empíricas que respaldan la siguiente información. Según un informe del portal digital del Noticiero Digital de TV Noticias titulado "Tráfico de terrenos en aumento (2017)", se mencionan las causas y consecuencias de esta actividad ilícita, así como la invasión de miles y miles de hectáreas, a menudo de forma violenta. El artículo destaca que el fenómeno de la especulación de terrenos en el país está creciendo de manera significativa. En la ciudad de Lima, alrededor de 19 distritos se ven afectados por invasiones frecuentes, como Puente Piedra, Ancón, Ventanilla, Santa Rosa, Villa María del Triunfo, San Juan de Lurigancho y Ate Vitarte. Por otro lado, señalan que la forma típica de operar consiste en establecerse legalmente y registrarse, incluso en registros públicos, como una asociación de vivienda. Siguiendo con la idea anterior, la revista Ciudad Más, en su artículo titulado "Tráfico de Terrenos en el Perú: efectos nocivos de la Ley 28687" (2021), destaca que el tráfico de terrenos, que implica ocupación ilegal, apropiación indebida y venta no

autorizada de parcelas, ha experimentado un aumento en su prevalencia. Esta ley generó incentivos para apropiarse de terrenos y fomenta el comercio informal.

Es así, como se formulan las siguientes variables: Mercado de suelo informal y Fragmentación urbana, detallando la definición de cada uno, según diferentes autores contemporáneos. El propósito es recopilar información sobre las diversas percepciones que existen actualmente sobre estos fenómenos y cómo se manifiestan en la realidad urbana. El término mercado de suelo urbano informal según (Smit, 2021, p.6), manifiesta que es una forma de comercio de tierras sin obtener la regulación de una autoridad gubernamental. Por otro lado, Tamayo, Romero, Chumacero y Luy (2021) definen que el término de fragmentación urbana es un fenómeno que se genera en las ciudades, y es catalogada por la separación de una ciudad en distintas partes.

Se concluye, que con la existencia de un sinfín de casos similares ya expuestos o que aún están en proceso de investigación, como en diferentes regiones del Perú y en otras partes, como sucede en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa" en el distrito de Santa Rosa, Lima, donde se aprecia una diferencia y/o desigualdad en distintos factores, no pudiendo lograr alcanzar los requisitos necesarios e indispensables para gozar de una buena habitabilidad urbana. Donde según la problemática en mención, planteamos una interrogante para el proyecto de investigación:

**Problema General:**

¿En qué medida el mercado de suelo informal impacta en la fragmentación urbana en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023?

**Problemas específicos:**

¿En qué medida la venta de suelo informal impacta en la habitabilidad urbana en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023?

¿En qué medida la renta de suelo impacta en las desigualdades socioeconómicas en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023?

¿En qué medida la expansión informal impacta en la presencia territorial urbana en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023?

Por otra parte, la justificación teórica se enfoca en precisar de qué manera la fragmentación urbana impacta en el mercado de suelos informales. Es así, como en los últimos años, se elaboraron trabajos con diferentes puntos de vista

acerca de la fragmentación urbana y mercado de suelo informal, en referencia a diferentes aspectos, siendo estos términos un problema que genera modificaciones en distintas partes de la ciudad.

### **Objetivo General:**

Determinar en qué medida el mercado de suelo informal impacta en la fragmentación urbana en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa" en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023.

### **Objetivos específicos**

- Identificar en qué medida impacta la venta de suelo informal en la habitabilidad urbana en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023.
- Identificar en qué medida la renta de suelo impacta en las desigualdades socioeconómicas en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023.
- Identificar en qué medida la expansión informal impacta en la presencia territorial urbana en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023.

### **Hipótesis general**

El **mercado de suelo informal** impacta significativamente en la **fragmentación urbana** en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa" dentro del distrito de Santa Rosa, Lima 2023.

- **La venta de suelo informal** tiene un alto impacto en la **habitabilidad urbana** en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa" en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023.
- **La renta del suelo** impacta en media alta en las **desigualdades socioeconómicas** en la Asoc. de viviendas "Las brisas de Santa Rosa" en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023.
- La **expansión informal** tiene un alto impacto en la **presencia territorial** urbana en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa" en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023.

### **Enfoque**

Según la revisión bibliográfica, se determinó que el enfoque de la presente investigación será mixto. Esto relacionado a las variables que se extrajo durante el análisis de artículos.

#### Naturaleza de las variables

Variable 1º(dependiente): **Fragmentación Urbana** = Valor no numérico

Variable 2º(independiente): **Mercado de Suelo Informal** = Valor numérico

## II. MARCO TEÓRICO:

Se introduce la idea a partir de la postura de Henri Lefebvre, quien concibe el espacio urbano como una realidad de la naturaleza tanto social como física, es así que en su libro **El derecho a la ciudad (1968)**, argumenta que la ciudad debe ser un lugar donde las personas puedan ejercer su derecho a participar activamente en su producción y transformación. Planteando que la ciudad es un escenario de relaciones sociales y prácticas cotidianas. La producción de la ciudad incluye las relaciones espaciales y formas de vida. La ciudad es un entorno dinámico y en evolución constante, donde la interacción social y la lucha por el poder moldean su configuración. De esa manera, el derecho a la ciudad implica la lucha constante de todos los habitantes a influir en lo que deciden y cómo esto afecta en su entorno urbano. Lefebvre defiende la participación activa de la comunidad en el proceso de toma de decisiones, generando una planificación urbana y la creación de un entorno urbano más privado y claro. Nos invita a reconocer que la ciudad es un espacio de lucha, donde debemos reclamar nuestro derecho a participar en su producción y transformación, creando un entorno urbano más equitativo y verdaderamente habitable para todos.

Tomando en cuenta los puntos expresados, el autor comprende que la habitabilidad de un espacio se relaciona con la primera necesidad. De esta manera, se abordan los siguientes **aspectos teóricos** para tener más enunciados que describan, relacionen y expliquen los fenómenos del tema.

Por otro lado, se evidencia que la ciudad manifiesta cambios, donde sus estructuras se basan en una ciudad de libre mercado. En lo que corresponde una ciudad **neoliberal**, por lo que Rodríguez y Zapata (2018) menciona que a inicios de la década de los 70, se realizaron de manera apresurada y abismal distintas transformaciones espaciales, culturales y sociales que reflejaron un nuevo tipo de organización territorial dentro del poder económico.

Rodríguez y Ayala (2022), señala que es una teoría política y económica con tendencia a acortar en lo más posible la intervención del mercado. Por tanto, podemos interpretar que el **neoliberalismo** avala la liberación de la economía, y por consecuencia, el libre mercado. De igual manera se entiende que esta acción de baja intervención por estado implica en la drástica reducción del gasto

público e intervención del suelo. Se afirma que el **posneoliberalismo** es la evolución del **neoliberalismo** y que según Davies y Gane (2021) señalan que el posneoliberalismo se presenta como un término de sociología política de las diferencias sociales en distintas regiones a través de la ciudad.

Para entender mejor el concepto del **Capital** se inclinó por entender el origen de la idea, donde, Karl Marx (1867) menciona que el capital trata del modo de producción capitalista. y que el capitalismo es un sistema económico caracterizado por la producción de mercancías, la acumulación de capital y la lucha de clases. Se caracteriza por: La producción de mercancías siendo el fundamento del capitalismo. Jaramillo (2009) nos habla desde su enfoque, el cual difiere totalmente del que brindan las nociones de **renta de suelo** que provienen de la economía neoclásica, esto establece un medio para que las categorías marxistas puedan ser empleadas rigurosamente, ya que el considerar distintos tipos de renta como reflejo del poder de diferentes grupos sociales que permiten constatar cuestiones concretas como la polémica sobre la relación entre la renta y la tasa de salarios.

Greenstein, Sabatini, y Smolka (2010) investigadores del LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY, señala que en los países de latinoamérica, la segregación contemporánea, está ligado al estrato económico al que está acondicionado las personas y condiciones de vida que debido al factor económico se adhieren a cualquier posibilidad de cubrir sus necesidades básicas. Por otro lado (Vergara, 2016), nos habla de la política monetaria, la cual fomenta la estabilidad económica sin la necesidad de que el estado intervenga, de esta manera promueve la estabilidad económica, para no ser necesaria la intervención del Estado.

Desde la teoría de campos de Pierre Bourdieu, se puede analizar a través de los conceptos de campo, habitus y capital, siendo estos conceptos fundamentales para comprender las dinámicas sociales y las desigualdades en el ámbito urbano. **Tratando como primer punto el campo**, se refiere al espacio social en el que se llevan a cabo las interacciones y las luchas por el poder y los recursos en el entorno urbano. Asimismo, comprende a los actores involucrados en la adquisición, desarrollo y control del suelo, como propietarios, invasores y planificadores urbanos. Estos actores compiten por el acceso y el control del suelo, lo que puede llevar a la fragmentación urbana cuando sus intereses y

estrategias divergen. **Como segundo punto el habitus** se refiere a las disposiciones incorporadas e internalizadas de los individuos, que son el resultado de su socialización y experiencia en un campo determinado. En el contexto urbano, el habitus influye en cómo las personas comprenden, valoran y actúan en relación con el suelo y el espacio urbano. Mientras tanto, el habitus de los residentes puede estar arraigado en la búsqueda de la calidad de vida, esto lleva una visión diferente en la planificación y el desarrollo urbano siendo más inclusivo y equitativo. **El capital económico** permite a los actores invertir en el suelo y ejercer influencia en su desarrollo. El capital social, en términos de redes y relaciones, puede proporcionar acceso a recursos y oportunidades, lo que puede contribuir a la fragmentación. El capital cultural, en forma de conocimientos y habilidades específicas, influye en la participación y las estrategias de los actores en relación con el suelo y el desarrollo urbano.

En cuanto a lo analizado, se encontraron antecedentes nacionales e internacionales, con el propósito de generar un mayor conocimiento de las variables. Cavanagh, Guevara y Niembro (2021), realizaron un artículo titulado "**Urban segregation and infrastructure in Latin America: A neighborhood typology for Bariloche, Argentina**" traducida al español: "Segregación urbana e infraestructura en América Latina: una tipología de barrios para Bariloche, Argentina", el cual nos habla de este término que remota en los estudios urbanos, evidenciando una preocupación histórica acerca de cómo se han ubicado las distintas clases socioeconómicas dentro de la ciudad. La metodología que se adopta aquí es consistente con las técnicas de análisis generalmente utilizadas en la literatura empírica, especialmente la combinación de análisis de componentes principales. Al analizar las variables incluidas en cada eje, encontramos altos niveles de correlación entre las variables que describen, respectivamente, características de la vivienda, posesión de bienes. Sin embargo, este problema lleva una larga data en países desarrollados, durante las últimas décadas en lugar relacionados en la investigación.

Vivanco & Guaman (2020); realizaron un artículo llamado "**Impacto de la política de regulación de mercado de suelo en Ecuador**", donde se buscó analizar las consecuencias de la estrategia gubernamental enfocada en regular el mercado de suelo en base a los siguientes tres criterios: el no tener conocimiento del valor de mercado social, el acceso al predio bien servido y el

origen del suelo urbanizado. La metodología aplicada es el análisis de los precios del suelo, donde inicia en identificar factores que establecen o se crean de las prácticas teóricas. El defecto del actual mercado de suelo requiere de un ordenamiento, dado que no se puede librar el mercado esperando que la oferta y demanda presente un libro de equidad. Así como el impacto de las entidades públicas y sus políticas como principal ente regulador. Es así como se concluye, el resultado del libre mercado de suelo, cuyas repercusiones son para personas de estatus bajo, con el alcance a los recursos requeridos para el acceso del suelo urbano. Optando por la apropiación de un suelo de manera irregular donde el mercado de suelo informal termina siendo un predominante.

Magliano y Perissinotti (2020) realizaron un artículo titulado **“La periferia autoconstruida: migraciones, informalidad y segregación urbana en Argentina”**. Se tuvo un propósito determinar factores históricos que ocasionan el problema de accesibilidad e integración social por parte de los migrantes sudamericanos hacia el espacio urbano. A su vez, se muestra la capacidad de la población migrante en relación con la producción social, donde se argumenta que los procesos de migración a la ciudad expresan formas de segregación por los aspectos sociales o costumbres. La metodología empleada es de manera descriptiva, de diseño cualitativo siendo de corte transversal. Del artículo se concluyó que, el marco de procesos de inclusión, la vinculación que se tienen con la ciudad se encuentra condicionado por fuertes restricciones o diferencias, que son relacionados con modos en el ámbito laboral que son manifestados por la precariedad e informalidad, también resulta que la presencia de una gran parte de población migrante ha atravesado formas concretas de discriminación, exclusión, marginalidad, donde producto de estos factores se ha generado una segregación, tanto social como espacial.

Sanchez (2015), expresa en su trabajo de investigación con título **“Mercado de suelo informal y políticas de hábitat urbano en la ciudad de Guayaquil”**, donde se obtiene el propósito de demostrar e interpretar la función de una vivienda de carácter social y las políticas legales dentro del mercado informal. Reúne información teórica e interpreta la relación entre la estructura urbana y los agentes inmobiliarios como principio en las prácticas sociales,

enfocada a medir la expansión territorial, venta de suelo informal y renta de suelo. La metodología es descriptiva siendo de enfoque cualitativo. La investigación concluye con el crecimiento urbano se ha modelado según las ciudades informales en Latinoamérica, en el cual los grupos de menores ingresos buscan solucionar sus necesidades de donde poder habitar.

Grisales & Zuluaga (2020), en su artículo denominado **“La (in)justicia espacial y la producción social de los asentamientos informales en Colombia”**, nos manifiesta que en el entorno de la desigualdad social se generan en los espacios urbanos a través de los "asentamientos informales" debido al modo de producción capitalista y las formas de planificación implementadas por el canon neoliberal donde se reflexiona sobre cómo estas formas se convierten en espacios injustos. La identificación de estas distintas áreas proporcionará la oportunidad de que los residentes participen en la toma de decisiones sobre el futuro de la ciudad. En resumen, se persigue no solo la justicia mediante la redistribución, que indudablemente es crucial, sino que también se debe adoptar una política que abarque la diversidad.

Mientras que, a nivel nacional, López y Morales (2021) en su trabajo de investigación denominado **“Análisis de la segregación urbana, enfocado en los aspectos de accesibilidad y calidad de vida, en el AA.HH. Primavera Alta, Sector 3 del distrito de Chimbote, 2021”**. Teniendo como objetivo examinar los aspectos como calidad de vida y accesibilidad, aplicados a la problemática que viene ser la segregación urbana que existe en la zona. En su estudio, nos indica que la ciudad, por tanto, debe ser entendida como un elemento que sigue un modelo estructural y organizativo, basándose en patrones de consumo asociados a problemas urbanos (la inseguridad, la desigualdad y la pobreza, crean una población que se organiza individualmente en sectores y grupos sociales, utilizando control privado. Generando una fragmentación en el sector que obstaculiza el desarrollo pleno de la vida urbana. Estos fenómenos han recibido nuevos nombres y la capacidad de desarrollarse utilizando nuevas estrategias y herramientas de investigación.

Melgarejo (2017) en su trabajo de licenciatura, llamado **“La escasez de terrenos asequibles para vivienda y sus consecuencias en la ocupación ilegal de parcelas en el distrito de Santa Rosa, Lima”**. Teniendo como objetivo reconocer

el déficit de suelo habitacional económico asequible, originando la tenencia informal del suelo en la zona de estudio. Siendo una metodología de investigación explicativa por lo que está enfocada al descubrir los factores que causan este fenómeno, vinculada con el tipo descriptivo dado que resulta imprescindible comprender las características de un fenómeno, este no puede ser explicado sin dicho conocimiento previo. A través del análisis realizado, se obtuvieron datos sobre el crecimiento informal del distrito, que involucra la ocupación de terrenos tanto estatales como privados. Además, se recopiló información sobre la forma en que se adquirieron estas propiedades, mediante el crecimiento informal de suelo.

Según informes emitidos mediante datos estadísticos por Lakner, PovcalNet & Perspectivas económicas mundiales, muestran el cambio de número estimado de pobres que se dará con la covid-19 en 2020. De igual manera, el incremento del número de pobreza se observa en la línea de USD 3,20 al día, en el cuadro el nivel de línea que llega Latinoamérica mostrando así la mayor enumeración de personas de clase menor del resto de los países subdesarrollados. En la Fig. 1 y 2, podemos interpretar que el nivel de pobreza entre el año 2000 y 2020, se muestra el nivel de crecimiento en algunos países mientras que en otros se aprecia una disminución de pobreza, teniendo una variación de 20%. En mismo gráfico se evidencia que el Perú en los últimos 20 años tuvo una disminución del 26.82% de pobreza, sin embargo, esto también evidencia que existe un grupo bastante moderado, que no cuentan con los recursos para el acceso en la adquisición de terrenos en el actual mercado de suelo.

Del anterior párrafo, se puede manifestar que en Lima, el problema de la fragmentación urbana y el mercado del suelo informal está más presente. Espinoza (2020), explicó que, en los últimos 20 años, el 93% del nuevo suelo urbano producido en el Perú es informal, la mitad de ello se hace a través de lotizaciones informales, como las inmobiliarias que ofrecen terrenos a precios bastantes bajos en comparación al precio de mercado estandarizado.

Para la acreditación del problema de investigación se optó por fuentes primarias; como la municipalidad de Santa Rosa donde se denota la expansión informal urbana desde el año 2007 hasta el 2020 que ha sufrido el distrito (fig. n°5). Así mismo, se muestra un contrato de transferencia de propiedad como

compra y venta, sin título de terreno (fig. n°6) dando valor a la venta por medio de documentos de constancia de posesión emitidas por la misma municipalidad y por último la zona donde se origina el caso de investigación presenta planos de visación de lotes, inscritas como asentamientos humanos no urbanizados.

Como caso de estudio, se dará una descripción del área de estudio y su entorno. Siendo el distrito de Santa Rosa, donde está localizado en el Litoral Norte de la Provincia de Lima. Limita al Norte y al Este con el Distrito de Ancón, al Sur, con la Región Callao y al Oeste con el Océano Pacífico. Según la última encuesta hecha por la INEI en el año 2017, arrojó que tiene una población total de 27 863 personas. El distrito cuenta con una extensión superficial de 21.5 km<sup>2</sup>, y se encuentra sobre una superficie geográfica arenosa frente al océano pacífico, el aspecto geográfico del distrito comprende montañas de arenas y en algunos puntos rocosos, elevándose a 100 metros (s.n.m.).

Actualmente, en el distrito de Santa Rosa se formaron urbanizaciones, asentamientos humanos antiguos y nuevos, y Asoc.es de vivienda tales como se muestran en la **(Ver tab. n°1)**. La zonificación oficial del distrito de Santa Rosa fue aprobada según la Ord. N° 1085-MML de fecha 18.10.2007, y el cual cuenta con cuatro (04) modificaciones, las cuales se muestran en la **(Ver tab. N°2)**. Notando que desde la última actualización urbana de la zonificación del distrito año el 2007, el desarrollo urbano ha sido ampliado y se ha apropiado los espacios de protección paisajística, transformando el uso de suelo a zona urbana residencial. A continuación, se mostrará una serie de cuadros emotivas y públicas, tales como:

- Marco normativo e institucional **(Ver tab. n°3)**
- Marco normativo metropolitano **(Ver tab. n°4)**
- Marco normativo distrital **(Ver tab. n°5)**

Así mismo, con el fin de reforzar el mercado de suelo informal, así como la fragmentación urbana en el distrito, presentándose una resolución gerencial del año 2013 donde se solicita la visación de plano de lotización (posteriormente aprobada) para el acceso a los servicios a través de constancias de posesión emitidas por la municipalidad distrital.

## **METODOLOGÍA**

### **3.1. Tipo y diseño de investigación**

#### **3.1.1. Tipo de investigación**

La investigación muestra ser de tipo básica, de esta manera Nieto (2018) indica que se caracteriza por tener origen en los marcos teóricos y se mantiene en ellos, descubriendo los enigmas que rodean el origen de los fenómenos naturales y sociales. Asimismo, el estudio viene siendo básica exploratoria, Claire (2018) menciona que es una indagación informativa que tiene como objetivo la formulación de problemas e hipótesis, con miras a realizar una investigación exhaustiva de carácter explicativo.

Hernandez Sampieri (2018), define el enfoque mixto como una metodología de investigación que combina tanto elementos cualitativos como cuantitativos en un mismo estudio o proyecto. Basándose en la hipótesis de cómo se utiliza en ambas aproximaciones donde puede proporcionar un mayor conocimiento siendo más amplio y completo de un tema de investigación (p. 612), así como la naturaleza de las variables (cualitativo y cuantitativo) que son fundamentales para el desarrollo del proyecto de investigación.

#### **3.1.2. Diseño de investigación:**

Se emplea un diseño longitudinal para ver el impacto del año 2007 y el año 2023 entre las variables Mercado de suelo informal y Fragmentación urbana. Siendo longitudinal, Baptista, Fernandez y Hernandez (2018) quienes nos indican que al realizar una investigación esto puede despertar un interés al darse cambios al paso del tiempo en determinados conceptos, sucesos o variables. Los investigadores pueden recopilar datos de las mismas variables en diferentes puntos en el tiempo. Esto les permite analizar cómo se relacionan estas variables a lo largo del tiempo y si existe una correlación entre ellas.

### **3.2. Variables y operacionalización**

Sánchez y Reyes (2016) define las variables como características, propiedades o rasgos de una disposición o fenómeno que pueden variar, pero aún se ven afectadas al momento de su evaluación o medición (p.83).

#### **3.2.1. Variable 1: Mercado de suelo informal (Independiente - cualitativa)**

##### **→ Definición conceptual:**

Según Edesio Fernandes (2007), el mercado de suelo informal es aquel donde se compra y vende terrenos sin tener en cuenta las regulaciones urbanísticas. También señala que, las consecuencias del mercado de suelo informal son la falta de seguridad jurídica y la falta de servicios básicos.

##### **● Definición operacional:**

Camargo y Hurtado (2012), expresa que, la venta de suelo informal es la venta de terrenos o lotes de terrenos sin el permiso de las autoridades competentes. Puede incluir la venta de terrenos que no han sido legalmente adquiridos o la venta de terrenos que no cumplen con los requisitos legales para su venta.

Espinoza, López, Órdenes y Sanhueza (2019) expresan que, la renta de suelo urbano es un impuesto que se cobra por el uso y disfrute del suelo urbano. Se trata de un tributo que se debe pagar por el derecho a construir, ampliar o reformar una edificación en un terreno urbano.

Vilela y Moschella (2017) indican que, una expansión informal urbana es un crecimiento de la ciudad que ocurre de manera no planificada y no regulada. A menudo se produce en áreas periféricas o en barrios marginados, donde las personas que no cuentan para la compra de un terreno en un mercado formal buscan oportunidades de vivienda más asequibles. Las expansiones urbanas informales son características de muchas ciudades en desarrollo y son una forma común de vivienda en áreas urbanas pobres y marginales.

- Indicadores:

Recursos, Oferta, Demanda, Área de suelo, Ubicación de suelo, Precio de suelo, Organización Territorial, Expansión territorial, Transformaciones espaciales.

### 3.2.2. Variable 2: Fragmentación urbana (Dependiente - cuantitativo)

- Definición conceptual:

La fragmentación urbana se define según Fonseca y Ramírez (2021) se refiere a la división de las áreas urbanas en pequeños fragmentos. Esto puede ser causado por la formación urbana descontrolada, la falta de infraestructura adecuada, generando de esta manera desigualdades en el aspecto social en el suelo urbano. De igual manera Fonseca (2021) hace referencia a la variable de fragmentación urbana, tomándolo como uso medible en los siguientes indicadores: Desigualdades socioeconómicas, Habitabilidad Urbana y Territorio Urbano.

- Definición operacional:

Ibatá y Torres (2006). La desigualdad socioeconómica es la diferencia de nivel de vida de los individuos que se diferencian en sus ingresos, activos y oportunidades.

Garfias y Guzmán (2018). La habitabilidad urbana es una medida de calidad de vida. Trata sobre la capacidad de una ciudad para proporcionar un entorno seguro y saludable para sus habitantes, así como una serie de servicios y amenidades. La habitabilidad urbana parte de un término

amplio que abarca una serie de factores, desde la seguridad, la calidad de las áreas comunes y la accesibilidad a los servicios esenciales.

Quinchía (2021) El Territorio Urbano es una zona delimitada por un ayuntamiento para el desarrollo urbano de una ciudad. En el Territorio Urbano se encuentran todos los edificios y espacios públicos de una ciudad, como parques, calles y plazas. Así mismo, el territorio es una compresión y reflexión de la producción por las necesidades humanas, cuyo espacio termina configurando en suelos informales, produciendo espacios en discontinuidad desarticulados del resto por una grado bajo de interacción socio-espacial.

- **Indicadores:**

Periferias, Déficit de recursos, Desigualdad de oportunidades, Calidad de vida, Hábitat, Cohesión Social, Discontinuidad, Desarticulación, Interacción.

### **3.3. Población, muestra y muestreo**

#### **3.3.1. Población**

La población es el grupo de sujetos considerados en una investigación, viene a ser el número total de habitantes que se aplica en el estudio (Robles, 2019). Para la investigación se abarcó una población que está formada por los habitantes que presencian la fragmentación en el distrito de Santa Rosa, acorde al último censo del 2017 el distrito en mención estima una suma de 27 683 personas, mostrándose en la siguiente tabla:

<b>DISTRITO</b>	<b>N° POBLACIONAL (2017)</b>	<b>TOTAL</b>
Santa Rosa	27 863	27 863

Fuente: Según INEI

Teniendo como caso de estudio a los pobladores de la Asoc. de viviendas tal como "Las Brisas de Santa Rosa" donde se encuentran 160 posesionarios de lotes informales.

- **Criterios de inclusión:**

- Los habitantes ubicados en las periferias del distrito, en áreas sin servicios básicos.
- Serán parte de nuestro análisis los jóvenes, adultos y personas mayores hasta los 60 años.

- **Criterios de exclusión:**

- No podrán participar personas que viven en alquiler.

- No podrán participar los bebés, niños y adolescentes menores de los 18 años, como tampoco adultos que superen los 60 años.

Considerada como la única zona que cuenta con un plano de lotización visado. Por último, debido a la informalidad del mercado se toma en cuenta la compra y venta por medio de “contrato de transferencia de uso y posesión de un lote de terreno” por falta de titulación del predio.

### 3.3.2. Muestra

Se previó que nuestra muestra será a personas entre ambos sexos, desde los 18 años hasta los 60 años dentro de la zona de estudio, empleando cierta fórmula que determina una población finita. Por consiguiente, fue considerado un total de 160 personas como población, acorde a la Asoc. de vivienda "Las Brisas de Santa Rosa" y determinado por los siguientes valores:

**N=** Población (160)

**n=** Muestra (x)

**p=** Probabilidad a favor (0.95%)

**q=** Probabilidad en contra (0.05%)

**z=** Nivel de confianza (1.96)

**e=** Error de muestra (0.05)

Teniendo la fórmula de la siguiente manera:

$$n = \frac{z^2 * p * q * N}{e^2(N - 1) + z^2 * p * q}$$

Para obtener una confiable muestra representativa de la población, se mantiene el 95% de nivel de confianza y un 5% como margen de error. Por consiguiente, se presentará la ecuación desarrollada:

$$n = \frac{1.92^2 * 0.95 * 0.05 * 160}{0.05^2 * (160 - 1) + 1.96^2 * 0.95 * 0.05} = 48.30655062$$

Debido a la fórmula, nos brinda como resultado a 48 individuos.

### 3.3.3. Muestreo

De acuerdo con la cantidad de pobladores se determinó el método de muestreo probabilístico, ya que tiene una exactitud al precisar el nivel de confianza, Martínez (2017) indica que esta técnica es usada con frecuencia, permitiendo tener una puntuación más precisa y asegura la representatividad de la muestra

extraída. Cabe señalar que en la investigación se obtiene una población finita para una determinada asociación llamada “Las Brisas de Santa Rosa”.

### **3.4. Participantes**

**Participantes categoría 1:** Los habitantes de la zona de estudio que mantienen una relación directa con la problemática, de esta manera que estén vinculadas hacia el problema del mercado de suelo informal y la fragmentación urbana, tomando a poseionarios jóvenes y adultos, asimismo a fundadores y dirigentes dentro de la Asoc. de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”.

**Participantes categoría 2:** En ello, se requiere la opinión fundamentada a través de un rigor científico e investigación en sus campos correspondientes, siendo expertos conocedores de los fenómenos manifestados en el siguiente trabajo. De esta manera, se tomaron a 3 especialistas, arquitecto urbanista, sociólogo y geógrafo, y que a su vez, estos expertos nos brindarán un panorama detallado en la investigación. Así como también a exfuncionarios (Antiguo Gerente de Desarrollo Urbano) de la Municipalidad de Santa Rosa. **(Anexo n°03)**.

### **3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

Como método de recolección de datos, Artigas, Perozo, Queipo y Useche (2019), nos dice que estos métodos incluyen diversas técnicas, como entrevistas, observación, revisión de documentos, encuestas, sesiones en profundidad, así como el uso de instrumentos como cuestionarios, guías de entrevistas, fichas de registro de observación, entre otros. Estas herramientas proporcionan al investigador recopilar datos requeridos a la investigación.

Realizándose la recopilación de datos a través de una serie de encuestas para ambas variables, teniendo como objetivo evidencia empírica sobre la situación actual que se presencia en el distrito de Santa Rosa y en colaboración con la municipalidad distrital se obtienen documentos que evidencia la credibilidad de la fragmentación, al igual que se visitará el lugar a estudiar para la realización de las encuestas y fotografías, de esta manera se obtendrá resultados confiables.

- **Técnicas:**

Encuesta:

La encuesta nos permite establecer la relación entre las variables, las cuales son Fragmentación Urbana y Mercado de Suelo Informal. Es así,

como Pascual, Hernandez y Palacios (2021) definen como un método empírico de uso importante en el estudio, el cual sirve para obtener perspectivas y evaluaciones de los individuos (encuestados) seleccionados en la muestra en relación con determinados asuntos.

**Observación:**

La observación nos permite evidenciar hechos y fenómenos, relacionado a preguntas para reconocer lo que sucede. Pascual, Hernandez y Palacios (2021) nos dicen que es un desarrollo detallado de como se consta de manera directa el objetivo de estudio, permitiendo calar, de forma efectiva, investigar y examinar el objetivo, posteriormente especificar y observar la situación que se presenta en la realidad.

**Entrevista:**

La entrevista puede explicar el propósito del estudio, al igual que especifica la información que se requiere, es aplicable a toda persona, incluidos aquellos sujetos que les dificulte formular una respuesta escrita Ávila, González y Licea (2020). Por ello, este tipo de técnica permite asegurar que cada individuo de la muestra responda a todas las preguntas, emplea su propio diseño y obtiene un mejor dato para el proceso de análisis en el problema de investigación que se aplica, generando así preguntas determinantes.

- **Instrumentos:**

**Cuestionario:**

Siendo un instrumento metodológico de aplicación en la encuesta Ávila, González y Licea (2020) esto permite producir los datos precisos para obtener los objetivos de estudio, es aquí donde se generan una serie de preguntas, con el fin de ser aplicadas en la encuesta o entrevista.

**Guía de entrevista:**

Arias González (2020), manifiesta que el Instrumento de entrevista que apoya a las encuestas o el test para reforzar la información al momento de realizar el análisis de los resultados cuantitativos, dentro de un cuadro de enfoque mixto (cuantitativo y cualitativo).

**Ficha de registro de observación:**

Arias (2020) indica que el instrumento de ficha de observación sirva para identificar y observar los aspectos del objetivo evaluado, sus características, funcionamientos, comportamientos, entre otros, que se pueden utilizar entre en estudios no experimentales.

## **Validación del instrumento**

La investigación es evaluada por profesionales, siendo ellos quienes examinan y especifican la consistencia de las herramientas aplicadas en el trabajo. De esta manera deberá evaluarse por tres expertos con el cargo de urbanistas y sociólogos. (Ver tab.8)

### **3.6. Procedimiento**

Las herramientas serán de fuente importante para la investigación, por lo que se tiene datos actuales, los cuestionarios serán realizados de manera presencial, es así como en la zona de estudio se procederá a realizar 48 encuestas, teniendo eficacia en nuestros resultados. Asimismo, acudiremos a realizar entrevistas a especialistas para tener mayor conocimiento de cómo se generó el impacto de nuestras variables en años anteriores, como también información de parte de la municipalidad y la Asoc., toda información recopilada será fotografiada, grabada y descrita para el mejor desarrollo del trabajo.

### **3.7. Rigor científico**

Siendo el rigor científico una aportación fundamental de la investigación, dentro del desarrollo del trabajo se va manifestando el valor de la investigación, es así que se establece una correlación con los instrumentos utilizados. En el desarrollo del proyecto de investigación se hizo fundamental asistir al área de campo el cual se realiza en la Asoc. de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”, en el distrito de Santa Rosa, Lima; Es así como el análisis comenzó con un enfoque teórico que es parte integral de la investigación, y posteriormente se evaluó la confiabilidad científica a través de diversos criterios, los cuales son considerados para validar los resultados.

### **3.8. Método de análisis de datos**

El proceso de análisis se inició mediante la implementación del instrumento, asegurándose de que los encuestados cumplieran con los requisitos establecidos. A continuación, se procedió a elaborar una matriz de datos utilizando la información recopilada, la cual fue transformada en valores de acuerdo con las escalas predefinidas. Esta transformación permitió apreciar los datos obtenidos de la encuesta y brindó confiabilidad al instrumento utilizado.

Dada la naturaleza de las variables de investigación, se determinó la necesidad de utilizar tanto métodos cualitativos como cuantitativos. Esta decisión se tomó con el objetivo de lograr una comprensión más profunda del tema del proyecto y consolidar el punto asignado. La idea es implementar ambos enfoques en una sola investigación, lo que permitirá triangular la información y focalizarnos en aquellos aspectos que requieren una exploración más detallada para el desarrollo de este estudio.

En este estudio, se utilizó el programa estadístico SPSS 22 para obtener datos estadísticos, como el coeficiente Alfa de Cronbach. Según Hernández (2014), el software IBM® SPSS Statistics, utilizado en esta investigación, ha sido reconocido por su capacidad para resolver una variedad de problemas de investigación. Las versiones de este software contienen aproximadamente el 80% de los análisis disponibles. Además, se menciona que IBM® ofrece modelos específicos que se pueden adquirir por separado y que se pueden combinar con la versión base bajo diferentes nombres (Hernández, 2014, p. 273).

### **3.9. Aspectos éticos**

Siendo lo mencionado condiciones éticamente responsables, las cuales se emplean en esta investigación, constan de los siguientes:

- En base al proceso de confiabilidad se encontraron en citas, referencias y redacción que están adaptadas al trabajo de investigación según el uso de la Norma ISO 690.
- La investigación se desarrolla considerando las características en la metodología asignada en la categoría de Pregrado, conforme al esquema que desarrolla el proyecto de investigación.
- El uso del instrumento de encuesta a los participantes será en base a su consentimiento, utilizando los documentos de permisos con la finalidad, de que los participantes corroboren que se le está brindando una encuesta con fines educativos.

## RESULTADOS

### 1. Resultados en el año 2007 de la variable Mercado de suelo informal y fragmentación urbana:

¿De qué manera el mercado de suelo informal impacta en la fragmentación urbana en la Asoc. de vivienda "Las Brisas de Santa Rosa", distrito de Santa Rosa, Lima 2007?

Determinar de qué manera el mercado de suelo informal impacta en la fragmentación urbana en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2007.

En las últimas décadas las grandes ciudades en diferentes partes del mundo han experimentado un crecimiento significativo de expansión informal, es así como el especialista Alvaro Espinoza investigador del grupo GRADE (2020) comentó que en los últimos 20 años, el 93% del nuevo suelo urbano producido en el Perú es informal. De este porcentaje, la mitad es a través de lotizaciones informales que pueden ser las inmobiliarias que ofrecen terrenos a precios bajos en comparación con el mercado estandarizado.

Como primera aproximación para determinar el nivel de impacto del mercado de suelo informal en la fragmentación urbana, se recopiló la opinión de un especialista, mediante una entrevista con el arquitecto y sociólogo Gerardo Regalado, especialista en el campo de las ciencias con especialización en planificaciones y gestión urbana regional, se entiende el mercado de suelo como un suelo urbano informal. Primero debemos acercarnos a lo que toda ciudad tiene, en toda ciudad tiene un suelo dedicado con un tejido urbano que cuenta con viviendas, equipamientos, servicios básicos. Por cuestión de lógica esta estructura urbana ocupa un lugar y ese lugar es el suelo, pero el suelo es de categoría urbano, dentro de la formalidad (anexo n°7).

Las ciudades tienen que ser orientadas en su crecimiento, para eso utilizan los instrumentos de planificación urbana, en ello se debe detectar o determinar el suelo que se va a urbanizar. El suelo, como dirían los corredores inmobiliarios o las inmobiliarias, es el suelo que va a entrar en el tráfico inmobiliario, siendo todos los terrenos que están formalmente registrados en registros públicos si se trata de un suelo urbano.

A través del estado o los municipios, no se planifica, existe una demanda que no es efectiva, entonces la gente que no tiene donde vivir, busca donde vivir porque viene a ser parte de su subsistencia. Ya en los años 1960 o 1950 donde comenzó la migración en la ciudad, se presentó que la demanda ha superado totalmente la oferta, ahora con más razón porque tenemos más de 200 mil con déficit de viviendas y casi 100 mil con déficit de viviendas que faltan hablando en términos cuantitativos. En términos cualitativos que vendrían ser las viviendas en mal estado proviniendo el mercado de suelo, como la demanda que superó la oferta, entonces se han aparecido desde hace varias décadas atrás, inescrupulosos comerciantes que han vendido terrenos que no eran de ellos o que han invadido terrenos del estado, muchos de ellos no tiene infraestructura de servicios básicos y lógicamente son terrenos que no tienen ningún valor comercial, no están registrados o no están saneados, por lo tanto es un suelo informal que es destinado a vivienda, pero viviendas muy precarias.

Teniendo el mercado informal de suelo desde la teoría de campos en aspectos de social, económico y cultural, bajo el concepto del sociólogo Bourdie Pierre (2007) en su investigación podemos analizar cómo influye en el mercado de suelo informal, haciendo referencia a las transacciones y ocupaciones del suelo que no están reguladas o reconocidas por las autoridades gubernamentales. Desde una perspectiva relacional menciona a Emirbayer (1997), indica ir más allá de un componente o entidad privada, existente en sí misma, tal como el neoliberalismo y el mercado, planteando análisis de relaciones y prácticas que se realizan en el suelo de manera informal y en las edificaciones dentro de las periferias, de esta manera se hace un énfasis de la realidad social (ver fig. 7)

Con respecto al espacio social y físico, Bourdie (2018) promueve el uso de un aparato conceptual, el cual es aprobado por distintos autores de sociología urbana. Como principal objetivo, es relacionar el espacio social con el espacio físico. En ello como primer anexo se plantea entre la teoría de campos y el elemento espacial, correspondiente a la relación entre el lugar que se reside y la afiliación de a un colectivo social. En la capital de Lima se considera un espacio fragmentado, que se crea desde una disputa sobre el acceso al suelo y a los servicios, de esta manera los asentamientos y la ciudad formal han coexistido

en la ciudad tanto en la clase media y baja. Asimismo, los cambios políticos y económicos, determinados por el neoliberalismo y la globalización han dado una consolidación de las barriadas y la diversidad de quienes las habitan. No obstante, Lima desde sus inicios mantiene patrones de segregación a gran escala, donde la competencia por un espacio en la clase media con todas las regulaciones viene de parte del estado, pero se sigue excluyendo sectores de mayor pobreza (p.40). Mediante estas opiniones e investigaciones, se obtienen resultados relevantes al año 2007 para determinar el impacto del Mercado de suelo informal y la Fragmentación Urbana. Asimismo, presentamos la correlación que existe en el año 2023 entre estas variables.

## **2. Resultados de la variable Mercado de suelo informal y fragmentación urbana:**

En la búsqueda de comprender y analizar fenómenos complejos que atraviesan diversos escenarios y contextos, surge la necesidad de llevar a cabo trabajos longitudinales que permitan una visión más amplia y profunda de dichos fenómenos. Delgado y Llorca, mencionan que, la extensión de un estudio longitudinal nos permite capturar la evolución de los elementos que se están investigando a través del tiempo, superando las limitaciones inherentes a los estudios transversales, los cuales solo brindan una instantánea de un determinado momento. Al seguir a una muestra o grupo de individuos a lo largo del tiempo, podemos comprender mejor cómo se desarrollan los procesos, identificar patrones de cambio, detectar factores de influencia y entender las causas y efectos de los fenómenos en cuestión.

Además, un enfoque longitudinal nos permite abordar elementos transversales, es decir, aspectos que cruzan y se entrelazan en diferentes escenarios. Al considerar múltiples dimensiones y variables que influyen en el fenómeno estudiado, somos capaces de obtener una visión más completa y holística de la situación. Esto implica examinar no sólo los cambios individuales, sino también las interacciones entre los individuos, los contextos y las influencias externas que pueden desempeñar un papel crucial en la comprensión de los resultados.

En este trabajo, se pretende explorar los beneficios y las potencialidades de un enfoque longitudinal, así como su capacidad para abordar elementos

transversales, en el estudio de diversos fenómenos. Mediante la observación y el análisis continuo de los mismos a lo largo del tiempo, buscamos generar un mayor grado de claridad y comprensión sobre su naturaleza.

### **Ficha de cartografía N° 1**

Utilizando la ficha cartográfica, se comparan los datos de zonificación del año 2007 con los del año 2020, proporcionados por la Municipalidad de Santa Rosa y Google Earth, con el objetivo de observar la expansión territorial informal de la asociación de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa". A través de esta herramienta, se busca obtener información detallada sobre cómo se ha desarrollado este sector a lo largo del tiempo.

### **Confiabilidad por ALFA DE CRONBACH**

Según Martínez (2019) indica que este modelo permite emplear una medida para valorar la correlación entre elementos y se utiliza en pruebas de dos o más respuestas para medir la confiabilidad. Los rangos que se consideran van de 0 a 1, siendo 0 (muy bajo) a 1 (muy alta). (Ver tabla 8)

Para conseguir un mejor nivel de confiabilidad se realizó una prueba piloto con dos muestras, como primera muestra se obtuvo a 12 encuestados a la población de estudio, teniendo como resultado la siguiente tabla con un nivel de fiabilidad de 0,869 (Ver anexos).

Como segunda prueba piloto, se realizaron 12 encuestas con preguntas inversas a las mismas personas de la población de estudio, teniendo como resultado un porcentaje diferente a la primera prueba, con un nivel de fiabilidad de 0,791 (Ver anexos).

Mediante ambas pruebas que se realizaron a la misma población, obteniendo como resultado la primera prueba piloto teniendo una alta fiabilidad por Alpha de Cronbach, para realizar una correcta correlación de datos.

## **CORRELACIÓN POR RHO SPEARMAN**

Según (Martinez, Tuya, & Perez, 2019) El coeficiente mencionado no se aplica en dos métodos que pretenden medir lo mismo, aunque de manera distinta para determinar cuánta existe entre ellos. Este coeficiente podría ser una correlación de 1 con una concordancia nula, y es aconsejable usarlo en valores con valores extremos. (ver anexos: valor de Rho Spearman)

## **PRUEBA DE HIPÓTESIS**

### **Prueba de hipótesis general**

**(HG)** El **mercado de suelo informal** impacta significativamente en la **fragmentación urbana** en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023.

**(H0)** El **mercado de suelo informal** no impacta significativamente en la **fragmentación urbana** en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023. (Ver tab. 9)

### **Interpretación**

En este caso la relación que se haya entre las variables es moderada, entonces se puede decir que el mercado de suelo informal surge como resultado de la falta de planificación urbana, la ausencia de autoridades para el desarrollo urbano conlleva a una ocupación descontrolada de terrenos, generando una fragmentación urbana, con áreas formales e informales segregadas y con diferencias significativas en accesos a servicios básicos, transporte, entre otros casos que se presentan en la zona.

### **Prueba de hipótesis específica 1**

**(HE1)** La **venta de suelo informal** tiene un alto impacto en la **habitabilidad urbana** en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa" en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023.

**(H0)** La **venta de suelo informal** no tiene un alto impacto en la **habitabilidad urbana** en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa" en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023. (Ver anexos)

### **Interpretación**

En este caso la relación que se haya entre estas dimensiones es media, debido a que una venta de suelo informal proporciona oportunidades de acceso a viviendas, esto influye en la habitabilidad urbana si se obtiene un terreno informal limitando al acceso a los servicios básicos o otros recursos, proporcionando un déficit en el confort de vida de estos poseionarios.

### **Prueba de hipótesis específica 2**

**(HE2) La renta del suelo** impacta en media alta en las **desigualdades socioeconómicas** en la Asoc. de viviendas "Las brisas de Santa Rosa" en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023.

**(HO) La renta del suelo** no impacta en media alta en las **desigualdades socioeconómicas** en la Asoc. de viviendas "Las brisas de Santa Rosa" en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023.

### **Interpretación**

En este caso la relación que existe entre estas dimensiones es media, debido a como la renta de suelo se propaga en ciertas áreas, por ejemplo si la renta de suelo aumenta, el costo de vida en ese espacio se incrementa, cambian los precios de las viviendas, los alquileres y los servicios básicos siendo inaccesibles para aquellos con menores ingresos. (Ver anexos)

### **Prueba de hipótesis específica 3**

**(HE3) La expansión informal** tiene un alto impacto en el **territorio urbano** en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023.

**(HO) La expansión informal** no tiene un alto impacto en el **territorio urbano** en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023.

### **Interpretación**

La relación que existe entre estas dimensiones es media, debido a que la expansión informal se origina de manera desordenada y sin una planificación adecuada, esto genera un alto impacto en el territorio urbano. La expansión informal a menudo está asociada con la segregación espacial y la desigualdad socioeconómica, como en asentamientos informales tienden a concentrarse en áreas marginales o de menor valor, los factores que pueden prolongar la desigualdad y exclusión social (Ver anexos).

## **Resultados de datos cuantitativos - Encuestas**

### **Pregunta 1:**

#### **Indicador: Recursos**

¿Cuándo las personas venden tierras sin permiso y sin hacer las cosas de la manera correcta, esto daña los recursos en los espacios verdes de la ciudad?

Observando las respuestas por parte de los habitantes, estima que el porcentaje de ellos están totalmente de acuerdo y de acuerdo con la falta de recursos en los espacios verdes dentro de la Asoc. de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa” dentro del distrito de Santa Rosa, asimismo los poseionarios de esta zona aseguran no contar con áreas verdes o con un parque que vincule esta zona con otra, dando lugar a tan solo habitar sin contar con espacios de recreación o lugares de esparcimiento (Ver anexos)

### **Pregunta 2:**

#### **Indicador: Oferta**

¿Cuándo las personas venden terrenos de manera ilegal, esto afecta la cantidad total de terrenos disponibles para comprar?

Observando las respuestas por parte de los habitantes, se estima que el porcentaje de ellos están totalmente de acuerdo con la venta ilegal de terrenos y cómo eso afecta la cantidad total de terrenos disponibles para comprar dentro de la zona. (Ver anexos)

### **Pregunta 3:**

#### **Indicador: Demanda**

¿Cuándo se venden terrenos sin permiso, esto origina que más personas quieran comprar terrenos ilegales y menos personas quieran comprar de manera legal?

Observando las respuestas, se estima que el porcentaje de habitantes están totalmente de acuerdo y de acuerdo con la demanda que existe en adquirir un terreno de manera legal, por lo que en esa zona se origina más la venta informal de terrenos dentro de la zona, asimismo los poseionarios aseguran no contar

con una titularidad de predio, tan solo adquieren una constancia de posesión por los años que habitan en ese lugar. (Ver anexos)

**Pregunta 4:**

**Indicador: Área de suelo**

El valor de la renta de suelo gira en función al área de suelo.

Observando las respuestas, se estima que el porcentaje de habitantes están de acuerdo que el valor de la renta de suelo gira en función al área de suelo, asimismo los posesionarios de esta zona indican que el área de terreno es considerable en toda venta. (Ver anexos)

**Pregunta 5:**

**Indicador: Ubicación de suelo**

El costo de alquiler de un terreno está afectado por la ubicación del terreno.

Observando las respuestas, se estima que el porcentaje de habitantes están en totalmente de acuerdo con el costo de alquiler de un terreno se ve afectado por la ubicación de ese predio dentro de la Asoc. de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”, asimismo los posesionarios de esta zona indican no contar con una buena ubicación de terreno. (Ver anexos)

**Pregunta 6:**

**Indicador: Precio de suelo**

Si muchas personas están alquilando terrenos en una zona, entonces los precios del alquiler de esos terrenos podrían disminuir.

Observando las respuestas por parte de los pobladores, se estima que el porcentaje de habitantes no está ni de acuerdo ni en desacuerdo de la cantidad excesiva de terrenos en alquiler, el cual se puede disminuir sus precios de alquiler dentro de la zona de estudio (Ver anexos)

**Pregunta 7:**

**Indicador: Organización territorial**

Cuando las personas construyen casas y negocios sin seguir las reglas y sin permiso, esto puede cambiar cómo se usa y se planifica el espacio en una ciudad.

Observando las respuestas, se estima que el porcentaje de habitantes está totalmente de acuerdo en que si las personas construyen casas o realizan negocios de manera informal, esto puede cambiar en cómo se usa y se planifica los espacios dentro de nuestra zona de estudio. (Ver anexos)

**Pregunta 8:**

**Indicador: Expansión territorial**

Si las personas construyen edificios y negocios sin permiso, esto puede cambiar la forma en que una ciudad crece.

Observando las respuestas, se estima que el porcentaje de habitantes está de acuerdo con en cómo puede cambiar la forma en que una ciudad crece y se usa, si existen personas que construyen sin permiso y sin el seguimiento de las normas dentro de la zona de estudio (Ver anexos)

**Pregunta 9:**

**Indicador: Transformaciones espaciales**

Las personas construyen ilegalmente, esto puede cambiar la apariencia y el uso del espacio de manera significativa.

Observando las respuestas, se estima que el porcentaje de habitantes está totalmente de acuerdo en cómo puede cambiar la apariencia y el uso del espacio en la zona debido a las construcciones que se realizan de manera ilegal dentro de la zona de estudio, asimismo los poseionarios indican que las edificaciones que se desarrollan sin permiso no respetan los límites que se le establecen. (Ver anexos)

**Pregunta 10**

**Indicador: Periferias**

Si hay personas que tienen más dinero que otras, esto puede afectar a los sectores que se encuentran en las zonas de difícil accesibilidad.

Observando las respuestas, se estima que el porcentaje de habitantes está de acuerdo que existen sectores con difícil accesibilidad esto se ve afectado si hay personas que tienen mayor ingreso económico que otros de la zona. (Ver anexos)

### **Pregunta 11**

#### **Indicador: Déficit de recursos**

Cuando situaciones de amplias disparidades en los ingresos de las personas, esto puede llevar a que algunas zonas no cuenten con suficientes recursos disponibles.

Observando las respuestas, se estima que el porcentaje de habitantes está de acuerdo con la diferencia de ingresos de las personas pueden llevar a que algunas zonas no cuenten con suficientes recursos entre ellos se puede decir que son calles, plazas, parques y edificios dentro de la zona de estudio, asimismo los poseionarios afirman no contar con una plaza o un parque como propusieron los candidatos a alcaldía. (Ver anexos)

### **Pregunta 12**

#### **Indicador: Desigualdades económicas**

Cuando hay mucha diferencia en el dinero que tienen las personas, algunas áreas pueden tener menos oportunidades que otras.

Observando las respuestas, se estima que el porcentaje de habitantes está de acuerdo que existen sectores con difícil accesibilidad esto se ve afectado si hay personas que tienen mayor ingreso económico que otros dentro de la zona de estudio (Ver anexos).

### **Pregunta 13**

#### **Indicador: Calidad de vida**

La comodidad y la seguridad de vivir en una ciudad pueden afectar cuán buena es la vida de las personas que se posesionan allí.

Observando las respuestas por parte de los pobladores, se estima que el porcentaje de habitantes está de acuerdo en que la comodidad y la seguridad de vivir en una ciudad puede afectar cuán buena es la vida de las personas que viven ahí dentro de la zona de estudio (Ver anexos).

### **Pregunta 14**

#### **Indicador: Hábitat**

La forma en que una ciudad es cómoda para vivir afecta el lugar donde la gente decide vivir.

Observando las respuestas, se estima que el porcentaje de habitantes está de acuerdo en cómo la forma de una ciudad es apta para vivir afecta el lugar donde se decide vivir, siendo una zona que no brinda todas las áreas comunes para un mejor hábitat. (Ver anexos).

### **Pregunta**

**15**

#### **Indicador: Cohesión social**

Si una ciudad es agradable para vivir, esto puede hacer que las personas se sientan más cercanas y conectadas entre sí.

Observando las respuestas, se estima que el nivel de poseionarios está totalmente de acuerdo en que si un espacio es cómodo para vivir esto genera que las personas se sientan más cercanas y conectadas entre sí dentro de la asociación, asimismo los poseionarios indican que con el pasar de los años el vínculo que se formó en un inicio se ha ido deteriorando por las constantes disputas de la venta ilegal de terrenos (Ver anexos).

### **Pregunta 16**

#### **Indicador: Discontinuidad**

El lugar donde están ubicados los edificios, casas, parques y calles en una ciudad puede hacer que unas áreas de otras estén alejadas.

Observando las respuestas por parte de los poseionarios, se estima que el porcentaje de ellos están ni de acuerdo ni en desacuerdo con respecto al lugar donde están ubicados las casas, parques y calles en una ciudad puede generar que unas áreas estén alejadas de otras dentro de la zona de estudio, asimismo los poseionarios indican que existe un muro de cerco en un club zonal, lo cual no permite la vinculación con otros sectores y mucho menos una accesibilidad directa, por lo que al salir de ahí necesitan gastar más en movilidad debido a el muro que divide la zona (Ver anexos).

### **Pregunta 17**

#### **Indicador: Desarticulación**

El lugar donde vivimos en la ciudad puede hacer que algunas partes de la ciudad no están conectadas entre sí.

Observando las respuestas, se estima que el porcentaje de habitantes están ni de acuerdo ni en desacuerdo con respecto en donde vivimos en la ciudad puede

hacer que algunos sectores no están conectados entre sí dentro de la zona de estudio, asimismo los poseionarios indican que existe un muro de cerco en un club zonal, debido a aquel muro no permite una libre vinculación o accesibilidad con otras zonas (Ver anexos).

### **Pregunta 18**

#### **Indicador: Interacción**

El lugar donde vivimos en la ciudad puede influir en cómo nos relacionamos con otras personas.

Observando las respuestas por parte de los poseionarios, se estima que el porcentaje de ellos están de acuerdo con respecto en donde vivimos puede influenciar en cómo nos relacionamos con otras personas, siendo una de las zonas más alejada y excluida del distrito. (Ver anexos)

#### **Resultados de datos cualitativos - Entrevistas a especialistas**

Por otro lado, se muestra en base a las variables y sus indicadores, realizando preguntas los especialistas que se seleccionaron según su campo de experiencia, en ello se obtiene la respuesta de ellos considerando un mayor aporte al trabajo de investigación.

Problema específico N° 1:

¿De qué manera la venta de suelo informal impacta en la habitabilidad urbana en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023? (Ver anexos)

Problema específico N° 2:

¿De qué manera la renta de suelo impacta en las desigualdades socioeconómicas en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023? (Ver anexos)

Problema específico N° 3:

¿De qué manera la expansión informal impacta en la presencia territorial urbana en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023? (Ver anexos)

## DISCUSIÓN

**En conformidad con el objetivo general**, la discusión se centró en la opinión consensuada de los participantes versus el marco teórico alrededor de los resultados de relación moderada y directa entre mercado de suelo informal y fragmentación urbana.

Por otro lado, el especialista sociólogo Arq. Gerardo Regalado, expresa que; ante el agotamiento del suelo urbano y la rentabilidad de la compra de terrenos eriazos o pre-urbanos con cambio de zonificación, el mercado de suelo informal cumple una necesidad fundamental en las personas al brindar accesibilidad a espacios habitables. A su vez, dictamina que para abordar la fragmentación urbana y mejorar la habitabilidad, se propone fortalecer la administración local, promover la participación de representantes electos y fomentar una planificación urbana integral y sostenible. Con el fin de buscar estas medidas que impulsen la cohesión social y lograr una distribución equitativa de recursos y servicios en la ciudad.

Por otro lado, el Geógrafo Xavier Gonzales Quevedo (2023) sugiere que es fundamental evaluar el nivel de prosperidad de una comunidad urbana considerando indicadores que abarquen diversos aspectos de la calidad de vida. donde estos indicadores deben incluir la justa distribución de oportunidades de servicios esenciales, infraestructuras de alta calidad, espacios públicos seguros y bien mantenidos, así como acceso a educación y empleo. Así como tomar en cuenta indicadores de salud, como la disponibilidad y accesibilidad de servicios médicos, la longevidad y la calidad del aire. Ya que estos indicadores, al ser cuantificables mediante porcentajes y datos concretos, proporcionan una visión integral de la habitabilidad urbana y su impacto en la solidaridad ciudadana y el nivel de vida de los residentes.

La discusión con los autores reveló que el mercado de suelo informal está estrechamente ligado a la fragmentación urbana en la Asoc. de viviendas “Las brisas de santa rosa”. Se destacó la importancia de considerar las condiciones físicas, ambientales, sociales y culturales para determinar la habitabilidad de un lugar. Además, se resalta la necesidad de una visión inclusiva y democrática de la zona de estudio, donde los residentes tengan la capacidad de influir en la

configuración urbana. Así mismo se reconoció el papel de las dinámicas socioeconómicas en la configuración de la ciudad y se señaló que la fragmentación urbana puede ser considerada una cuestión natural. Por último, se enfatizó la importancia de evaluar indicadores para tener una comprensión integral de la habitabilidad urbana, considerando tanto la calidad de vida como la cohesión social.

**De conformidad con el objetivo específico 1**, la discusión se centró en la opinión consecuenta de los participantes versus el marco teórico alrededor de los resultados con relación positiva media entre la venta de suelo informal y la habitabilidad urbana en la Asoc. de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”, cuyos resultados concuerdan con el concepto que comparte Edesio Fernandes (2007), citando al economista Hernando de Soto, manifiesta que el mercado de suelo informal es aquel en el que participa la oferta y demanda de terrenos sin tener en cuenta las regulaciones urbanísticas.

Del mismo modo, Zapata (2018) complementa la idea del anterior párrafo, enfatiza que el progreso de una ciudad está intrínsecamente vinculado al poder económico de sus habitantes. Donde la relación socioeconómica en el entorno urbano puede limitar las actividades para el progreso urbano. Sintetizando que las dinámicas socioeconómicas desempeñan un papel contundente en la configuración de la ciudad y su capacidad de generar un crecimiento óptimo.

Dentro de un aspecto de venta de suelo informal, tenemos a Andreasen, McGranahan, Kyessi y Kombe (2020), indicando que la privación de documentación legal, carencia de regulación, transparencia y financiamiento, es lo que caracteriza dicho aspecto, de esta manera se ve en diferentes ámbitos. La discusión sobre la venta de suelo informal y su impacto en la habitabilidad urbana y su impacto en la habitabilidad urbana se respalda que la idea que se deben considerar las consecuencias negativas asociadas, como la falta jurídica, la inseguridad física, la insuficiencia de servicios fundamentales y la deficiente calidad de las viviendas. Es fundamental encontrar soluciones adecuadas y políticas efectivas para abordar estos desafíos y mejorar la situación en la comunicación afectiva por la venta de suelo informal.

Estos fenómenos han recibido nuevos nombres y la capacidad de desarrollarse utilizando enfoques y recursos de investigación innovadores. Es así que, el Antiguo Gerente, el Ingeniero Francisco J. Sanchez (2021), manifiesta que la venta de suelo informal tiene un impacto significativo en la habitabilidad urbana, generando problemas en relación a la certeza jurídica, la habitabilidad y la falta de servicios básicos. Y pese a que el asentamiento lucha por tener la formalidad urbana espacial en la actualidad, se sigue viendo afectado solo que, en menor proporción, a diferencia de sus inicios. Estos hallazgos respaldan la relevancia de afrontar el problema de manera efectiva mediante la adopción de políticas y normativas apropiadas para mejorar la problemática de la comunidad.

**De conformidad con el objetivo específico 2**, la discusión se centró en la opinión consensuada de los participantes con las teorías alrededor de los resultados de relación positiva media y directa entre la renta de suelo y la desigualmente socioeconómica en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", cuyos resultados coinciden como Cavanagh, Guevara y Niembro (2021), nos habla de este término que remota en los estudios urbanos, evidenciando una preocupación histórica acerca de cómo se han ubicado las distintas clases socioeconómicas dentro de la ciudad. Siendo un problema que se genera en un área informal, donde se llega a clasificar a los habitantes por su estabilidad económica, sin embargo, este problema lleva una larga data en países desarrollados.

Delgado (2019); Koroso, Zevenbergen y Lengoiboni (2020), nos hablan acerca del aspecto de la renta de suelo como el precio que se cobra por el uso que se da por el terreno. A diferencia de la expansión informal, refiere la ejecución de edificios en terrenos sin permiso, esto puede afectar negativamente la renta de suelo, ya que los propietarios de terrenos no reciben ningún tipo de ingresos, por obtener una edificación sin permiso.

Mientras que Grisales y Zuluaga (2020), nos manifiestan que en el entorno de la desigualdad social se generan en los espacios urbanos a través de los "asentamientos informales" debido al modo de producción capitalista y las formas de planificación implementadas por el canon neoliberal. Por lo que concluye por medio de la teoría crítica, analizar las formas urbanas específicas que produce el capital y reflexionar sobre cómo estas formas se convierten en

espacios injustos del espacio”. Un concepto que comparte Edesio Fernandes (2007), citando al economista Hernando de Soto, manifiesta que el mercado de suelo informal es aquel que se refiere a la comercialización y compran terrenos sin tener en cuenta las regulaciones urbanísticas. También señala que, las consecuencias del mercado de suelo informal son la falta de seguridad jurídica, la inseguridad física, la carencia de servicios fundamentales y el deficiente estado de las viviendas.

Asimismo, el sociólogo Arq. Gerardo Regalado nos indica como la medición de la renta de suelo informal en términos de área, ubicación y precio se puede realizar a través del concepto de renta diferencial. La renta diferencial es el valor adicional que se genera por la ubicación privilegiada de un terreno o por sus características particulares. En el caso del suelo informal, se puede evaluar la renta diferencial comparando los precios de venta o alquiler de terrenos informales en distintas áreas urbanas, considerando su ubicación, acceso a servicios, infraestructuras cercanas y demanda del mercado. Por ese lado, el geógrafo Xavier Gonzales Quevedo, nos comenta que lo mencionado anteriormente es el resultado de la desigualdad de oportunidades en la variable de fragmentación urbana. Condiciones que sirven para evaluar la distribución desigual de oportunidades dentro de un entorno urbano fragmentado, ya que reflejan disparidades en el acceso de recursos, empleo, servicios y desarrollo personal.

**De conformidad con el objetivo específico 3**, la discusión se centró en la opinión consensuada de los participantes versus el marco teórico alrededor de los resultados de relación positiva directa entre la expansión informal y la presencia territorial urbana en la Asoc. de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”, cuyos resultados coinciden con lo que menciona Quinchía (2021) El Territorio Urbano es una zona delimitada por un ayuntamiento para el desarrollo urbano de una ciudad. Dentro de ello, se encuentran todos los edificios y espacios públicos de una ciudad, como parques, calles y plazas. Así mismo, el territorio es una compresión y reflexión de la producción por las necesidades humanas, cuyo espacio termina configurando en suelos informales, produciendo espacios

en discontinuidad desarticulados del resto con un grado bajo de interacción socio-espacial.

Edesio Fernandes (2007), desde su postura menciona que las consecuencias del problema del mercado de suelo informal son la falta de seguridad jurídica, falta de servicios básicos, mala calidad de vida, así como, aspectos teóricos como la venta informal de suelo, renta de suelo y la expansión territorial. Mientras que López y Morales (2021) indican que la ciudad, se caracteriza como un elemento que sigue un modelo estructural y organizativo, basándose en patrones de consumo asociados a problemas urbanos como la inseguridad, la desigualdad y la pobreza como referencia en su estado actual.

Sanchez (2015), señala que debemos interpretar la función de una vivienda de carácter social y las políticas legales dentro del mercado informal. Reunir información teórica e interpretar la relación entre la estructura urbana y los agentes inmobiliarios como principio en las prácticas sociales, que se enfocan en medir la expansión territorial, la venta de suelo informal y renta de suelo. Es una postura que comparte el antiguo Gerente de Santa Rosa, el Ingeniero Francisco J. Jaimes Sanchez, así como el geógrafo Xavier Gonzales Quevedo donde manifiestan que, al evaluar la expansión informal urbana en una ciudad, es fundamental considerar varias dimensiones clave. En primer lugar, se debe analizar la expansión física de la ciudad en términos de crecimiento de asentamientos informales, comprendiendo su alcance y magnitud. Esto implica considerar indicadores como la participación comunitaria, la existencia de espacios públicos inclusivos, la diversidad cultural y la coexistencia pacífica. Además, se deben tener en cuenta aspectos como la seguridad, el acceso a servicios básicos, la movilidad sostenible y la disponibilidad de empleo y oportunidades educativas y por último, señala que, es importante examinar los problemas sociales y políticos que surgen como resultado de esta expansión, como la ausencia de servicios fundamentales, la inseguridad habitacional y la exclusión social.

De igual manera, Lefebvre (1968) desde su postura aboga por la concepción de la ciudad como un ámbito propicio para que los residentes ejerzan su derecho fundamental a participar activamente en la determinación y

configuración del desarrollo urbano, con base en los principios de habitabilidad urbana. De acuerdo con Lefebvre, esta perspectiva implica una visión más inclusiva y democrática de la ciudad, en la cual los habitantes tienen la capacidad de ejercer influencia en las decisiones y en la planificación urbana. La discusión que se forma sobre la expansión informal y la presencia territorial urbano por los especialistas mencionan que estos son elementos cruciales en la discusión del mercado de suelo informal, su comprensión y abordaje adecuado son fundamentales para promover un desarrollo urbano sostenible, garantizar la seguridad jurídica, y fomentar un mejoramiento en el bienestar de vida de las comunidades y mitigar la desigualdad de oportunidades.

## CONCLUSIONES

**Con respecto al objetivo general**, se concluye con la existencia del **mercado de suelo informal** y su impacto en la **fragmentación urbana** en la Asoc. de Viviendas "Brisas de Santa Rosa", teniendo un acontecimiento en el desarrollo urbano no planificado del suelo informal. El mercado de suelo informal constituye un fenómeno de alcance latinoamericano, derivado de la migración interna masiva hacia las periferias de las áreas urbanas. Estos accesos informales al suelo se originan por la necesidad de disponer de un espacio habitable propio, y es esta necesidad la que ha propiciado que el mercado de suelo informal promueva el aprovechamiento económico a través de la participación de organizaciones criminales involucradas en el comercio ilegal de terrenos. Estas prácticas ilícitas resultan en la formación de asentamientos y áreas pre-urbanas desprovistas de servicios básicos, así como al desarrollo desigual de infraestructura (ver fig.11), lo cual contribuye un bajo valor de vida en las periferias, fortaleciendo así la desigualdad económica y social en el entorno urbano, y generando situaciones de exclusión social. Como resultado estas acciones son entes que contribuyen al 93% de ocupaciones informales a nivel nacional. De manera similar, el crecimiento del mercado de suelo informal se debe, en parte, a las legislaciones que permiten la regularización de asentamientos informales, y a pesar de que se conciben con el propósito de atender a personas genuinamente necesitadas, no cuentan con mecanismos selectivos adecuados. Además, la existencia de un libre mercado amplifica el impacto de cómo procede la compra y venta de un suelo informal. Incluso, se observa cierta complicidad entre algunas instituciones estatales y la ingeniosidad de las personas involucradas. en dicho entorno, lo cual permite que este fenómeno contemporáneo siga su curso. Prueba de ello se evidencia en el portal de GeoLlacta vemos que solo el 27% de los poseionados en el distrito están dentro un suelo urbano.

**De conformidad con el objetivo específico 1**, se concluye con el impacto en el distrito en el año 2007 y 2023, teniendo los servicios básicos accesibles, pero en ello no contaban con las infraestructuras adecuadas en áreas afectadas de la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", por lo que la **venta informal** de suelo trasciende con repercusiones desfavorables en la calidad de vida de los

residentes es lo que ocasiona condiciones precarias en la **habitabilidad** de la zona. Concluyendo que los poseionarios comentan que a pesar de que la Asoc. lucha por tener la formalidad urbana, aún se ven afectados por el suelo informal, pero en menor proporción.

**De conformidad con el objetivo específico 2**, se concluye el impacto que se genera la **renta de suelo** en la **desigualdad socioeconómica** de la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", comparando datos del año 2007 y 2023, en lo que se evidencia un mayor aumento en las desigualdades socioeconómicas debido al suelo en renta. Por consiguiente, los individuos que no residen en zonas con valores elevados de suelo enfrentan desafíos adicionales para acceder a un empleo, educación y otros servicios de calidad. Teniendo en cuenta estos hallazgos que resaltan la importancia de abordar la renta de suelo como un factor clave en las áreas con mayor afectación en la desigualdad socioeconómica del sector urbano.

**De conformidad con el objetivo específico 3**, se concluye con la **expansión informal** en la asociación mostrando un impacto significativo y perjudicial en la presencia **territorial urbana**. El estudio comparativo revela un aumento en la expansión informal, lo cual ha fragmentado el tejido urbano y obstaculizado el desarrollo planificado de la comunidad. Esta expansión informal ha llevado a la ocupación de áreas no planificadas, generando una distribución desigual de recursos y contribuyendo a la segregación espacial de la población.

Para abordar la fragmentación urbana y mejorar la habitabilidad, es necesario implementar estrategias que promuevan una planificación urbana integral y sostenible. Esto incluye regularizar los asentamientos informales, garantizar el acceso equitativo a recursos y servicios, promover la participación ciudadana activa y establecer una gestión eficiente. En el caso específico de la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", se observan impactos negativos en la presencia territorial urbana, como la afectación del acceso a servicios básicos, el nivel de disfrute en el espacio público, la salud de la población y la sostenibilidad ambiental. Al abordar estos aspectos, se puede reducir la fragmentación urbana, mejorar la habitabilidad y promover una presencia territorial más equitativa y sostenible.

## RECOMENDACIONES

**En relación con el objetivo general**, se sugiere para investigaciones futuras emplear un enfoque metodológico cualitativo, de acuerdo a su naturaleza compleja y multifacética, que permita ampliar y fortalecer la comprensión de esta problemática. Es importante utilizar diversas herramientas para abordarla. Además, se propone investigar la variable del Mercado de Suelo Informal y la regularización del suelo urbano informal, ya que se trata de temas poco estudiados en el Distrito de Santa Rosa. Se ha encontrado escasa documentación al respecto, a pesar de ser asuntos de relevancia social y cultural que generan presiones y perjuicios que enfrentan las zonas de conservación natural y zonas de difícil acceso. Asimismo, se recomienda la intervención del gobierno estatal o local en la zona, entre otras medidas.

**Respecto al objetivo específico 1**, se sugiere para investigaciones posteriores, centrarse en el estudio de la venta de suelo informal porque en el resultado del trabajo la presente variable, muestra más puntos de investigación que son un detonante de influencia a nivel social y emocional, empleando enfoques tanto cualitativos como cuantitativos. Para comprender el impacto en términos de magnitud y percepciones subjetivas desde la perspectiva humana, resulta crucial considerar las condiciones físicas y naturales del área no perturbada. Se sugiere la utilización de herramientas de mapeo con el fin de delimitar el área y cuantificar los cambios en el suelo o la degradación a lo largo del tiempo.

**En relación al objetivo específico 2**, basándonos en los resultados y conclusiones obtenidos en esta investigación, se recomienda dirigir futuros estudios hacia la temática de la renta del suelo y la desigualdad socioeconómica, especialmente en la Asoc. de Viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", porque en el resultado del trabajo la presente variable, presenta más puntos donde se ha identificado una limitada investigación. Para obtener resultados más precisos y describir con mayor exactitud los niveles de impacto, se sugiere emplear enfoques tanto cuantitativos como cualitativos. Asimismo, se recomienda realizar una investigación detallada de los fraccionamientos de suelos en el Distrito de Santa Rosa, utilizando enfoques cuantitativos para obtener datos numéricos

acerca de las viviendas precarias en las zonas desfavorecidas. Es por ello que se sugiere determinar el grado de confort deficiente en las familias, a fin de focalizar nuestra investigación de manera adecuada.

**De conformidad con el objetivo específico 3**, tomando en consideración los hallazgos y conclusiones alcanzados en esta investigación, se sugiere que las futuras investigaciones abordan temas relacionados con la Expansión Informal, ya que en los resultados del presente trabajo la variable, presenta más puntos de investigación que son un detonante de influencia el desarrollo del nuevo suelo habitable. El objetivo principal será fortalecer los vínculos cualitativos entre los residentes y comprender la habitabilidad y la experiencia de cada individuo en las tomas ilegales de tierras en este sector. Para ello, se recomienda realizar entrevistas con especialistas a fin de contrastar diversas opiniones. Además, se sugiere llevar a cabo campañas de información y sensibilización que destaquen las consecuencias negativas de la expansión informal en las áreas periféricas de las zonas urbanas.

Se sugiere encarecidamente que se aborden las siguientes variables en futuros trabajos de investigación en talleres universitarios. Estas variables son fundamentales para comprender y abordar el fenómeno del mercado de suelo informal y su formalización, así como las leyes y normas que afectan y magnifican este campo del mercado informal.

**Mercado de suelo informal:** Es crucial analizar en profundidad este mercado no regulado, que abarca las transacciones y actividades relacionadas con la venta y adquisición de terrenos de manera informal. Explorar su funcionamiento, sus actores clave, las motivaciones detrás de las transacciones informales y las consecuencias socioeconómicas asociadas a este fenómeno es fundamental para comprender su impacto en el desarrollo urbano.

**Formalización del suelo informal:** Investigar las estrategias y políticas de formalización del suelo informal es esencial para abordar los desafíos que enfrentan las comunidades y los gobiernos en la regularización de estas áreas. Analizar los enfoques exitosos, identificar las barreras y desafíos para la

formalización y proponer soluciones prácticas puede contribuir a impulsar la elevación de las condiciones de vida de los habitantes en estas áreas.

Leyes y normas que magnifican el campo del mercado informal: Examinar el marco legal y normativo que influye en el mercado informal es necesario para comprender cómo las regulaciones existentes pueden magnificar o perpetuar este fenómeno. Investigar la legislación relacionada con la adquisición y posesión de la tierra, los derechos de posesión y goce de la propiedad, los procesos de planificación urbana y las políticas habitacionales permitirá identificar áreas de mejora y proponer cambios necesarios.

Se insta a los futuros investigadores universitarios a considerar estas variables como temas de interés prioritario en sus trabajos de investigación, ya que su estudio en profundidad puede proporcionar una base sólida para el planteamiento de estrategias y bases políticas que aborden de manera efectiva los desafíos del mercado de suelo informal y fomenten su formalización orientada hacia el beneficio de las comunidades y la promoción de un desarrollo sostenible.

## REFERENCIAS:

ABRAMO, Pedro. The COMP-FUSE city: informal land market and urban structure in Latin American Metropolises. Elgaronline [en línea]. Mayo 2020. [Fecha de consulta: 12 de abril 2023]. Disponible en <https://www.elgaronline.com/view/edcoll/9781788973762/9781788973762.00007.xml>

ANDREASEN, Manja, MCGRANAHAN, Gordon y KOMBE, Wilbard. Informal land investments and wealth accumulation in the context of regularization: case studies from Dar es Salaam and Mwanza. *Environment and Urbanization* [en línea]. Enero, 2020, volumen 32 n.º 1. [Fecha de consulta: 23 de mayo de 2023]. Disponible en: <https://doi.org/10.1177/0956247819896265>  
ISSN: 0956-2478

ARIAS, Jose. Proyecto de tesis: guía para la elaboración [en línea]. Primera edición digital. Perú, septiembre de 2020 [fecha de consulta: 02 de junio de 2023]. Disponible en: [http://repositorio.concytec.gob.pe/bitstream/20.500.12390/2236/1/AriasGonzales\\_ProyectoDeTesis\\_libro.pdf](http://repositorio.concytec.gob.pe/bitstream/20.500.12390/2236/1/AriasGonzales_ProyectoDeTesis_libro.pdf)  
ISBN: 9786120054161

ÁVILA, Hernan, GONZÁLEZ, Margarita y LICEA, Silverio. La entrevista y la encuesta: ¿métodos o técnicas de indagación empírica?. Dialnet: Didáctica y Educación [en línea] vol. 11 n.º 3. Julio-Setiembre, 2020. [fecha de consulta: 02 de junio de 2023].  
Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7692391>  
ISSN: 2224-2643

AYALA Lizeth. El libre comercio como vocación de los países de la Alianza del Pacífico: una revisión histórica. Acta Hispánica[en línea]. Setiembre 2022, vol. 47. [fecha de consulta: 22 de octubre]  
Disponible en: <https://doi.org/10.14232/actahisp.2022.0.47-60>  
ISSN: 1416-7263

BAPTISTA, Maria, FERNANDEZ, Carlos y HERNÁNDEZ, Roberto. Metodología de la investigación. 6º edición. México, 2014. 632 pp.  
ISBN: 9781456223960

BELLET Carme y ANDRES Gonzalo. Urbanización, crecimiento y expectativas del planeamiento urbanístico en las áreas urbanas intermedias españolas (1981-2018). *Investigaciones Geográficas*[en línea]. Julio-Diciembre, 2021, nº 76. [fecha de consulta: 12 de octubre de 2022]  
Disponible en: <https://doi.org/10.14198/INGEO.18054>  
ISSN: 0213-4691

BOURDIE, PIERRE. PODER, DERECHO Y CLASES SOCIALES [en línea]. 2° edición. [fecha de consulta: 22 de mayo de 2023]

CABRERA, Juan, QUINTANILLA, Claudia y CABRERA, Linbert. El mercado informal de suelo en Bolivia: Prácticas y estrategias alrededor de la gestión de la tierra en áreas periféricas de Cochabamba. Lincoln Institute of Land Policy [en línea]. Enero, 2020. [Fecha de consulta: 14 de abril de 2023]. Recuperado de:  
<https://www.lincolninst.edu/publications/working-papers/el-mercado-informal-suelo-en-bolivia>

CAMARGO, Angélica y HURTADO, Adriana. Informalidad del siglo XXI. Características de la oferta informal de suelo y vivienda en Bogotá durante la primera década del siglo XXI. Territorios [en línea]. Setiembre, 2012 [fecha de Consulta 25 de agosto de 2022].  
Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=35725869005>  
ISSN: 0123-8418

CAVANAGH Eugenia, GUEVARA Tomas y NIEMBRO Andres. Urban segregation and infrastructure in Latin America: A neighborhood typology for Bariloche, Argentina. Habitat International [en línea]. Enero, 2021 [fecha de consulta 12 de noviembre]  
Disponible en: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102294>  
ISSN: 0197-3975

COIMBRA, Mayara y BELOTO, Gislaine. Urban expansion: from compact to fragmented form. Acta Scientiarum. Technology [en línea]. Noviembre, 2018, vol. 42. [fecha de consulta: 12 de agosto].  
Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=303265671008>  
ISSN: 1806-2563

DAVIES, William y GANE, Nicolas. ¿Posneoliberalismo? Una introducción. Teoría, cultura y sociedad [en línea]. Setiembre 2021, vol. 38, n.º6. [ Fecha de consulta: 25 de setiembre de 2022].  
Disponible en: <https://doi.org/10.1177/02632764211036722>

DELGADO, Giancarlo (2019). Real estate industry as an urban growth machine: A review of the political economy and political ecology of urban space production in Mexico City. *Sustainability* [en línea]. Abril 2019, vol. 11, n° 7. [fecha de consulta: 22 de agosto de 2022].  
Disponible en: <https://doi.org/10.3390/su11071980>  
ISSN: 11071980

DELGADO, Miguel y LLORCA, Javier. Estudios longitudinales: concepto y particularidades. *Rev. Esp. Salud Pública* [online]. Marzo-Abril 2004, vol.78, n.2. [fecha de consulta: 12 de abril de 2023].

Disponible en:

<https://scielo.isciii.es/pdf/resp/v78n2/colaboracion1.pdf>

Dr. Msc. Arq. Gerardo Regalado R. (2021) La Ciudad Mercancía: Los reajustes del suelo urbano en la megalópolis de Lima metropolitana. Disponible en: [\(PDF\) La ciudad mercancía \(researchgate.net\)](#)

ESPINOZA, Alvaro y FORT, Ricardo. MAPEO Y TIPOLOGÍA DE LA EXPANSIÓN URBANA EN EL PERÚ. *Revista Lincoln Institute of Land Policy* [en línea]. Disponible en:

[https://www.grade.org.pe/wpcontent/uploads/EspinozaFort\\_GRADEADI\\_expansionurbana.pdf](https://www.grade.org.pe/wpcontent/uploads/EspinozaFort_GRADEADI_expansionurbana.pdf)

FERNANDES, Edésio. Regularización de asentamientos informales en América Latina. *Revista Lincoln Institute of Land Policy* [en línea], 2011. [Fecha de consulta: 25 de octubre de 2022].

Disponible en:

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

ISBN: 9781558442023

GUZMAN, Alejandro, COLMENERO, Fabiola y OCHOA, Jose. Fragmentación urbana. Parámetros de análisis y evaluación de elementos urbano - arquitectónicos de los barrios cerrados. *Arquitectura y Urbanismo* [en línea]. Mayo-agosto 2021, vol. 13, n° 2. [fecha de consulta: 28 de octubre de 2022].

Recuperado

de:

<https://www.redalyc.org/journal/3768/376868446003/376868446003.pdf>

ISSN: 0258-591X

FOUAD, Zina y SATI, Sana. The Role of Urban Land Management on the Informal Settlements. *IOP Publishing* [en línea]. Diciembre 2020, vol. 754. [fecha de consulta: 22 de octubre de 2022]. Disponible en:

<https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1755-1315/754/1/012014/meta>

ISSN: 754 012014

GARFIAS, Alfonso y GUZMAN, Alejandro. Metodología para el análisis de la habitabilidad urbana. *Arquitectura y Urbanismo* [en línea]. 2018 [fecha de Consulta 12 de Abril de 2023].

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=376858935007>  
ISSN: 0258591X.

GRISALES, Adolfo y ZULUAGA, María. La (in)justicia espacial y la producción social de los asentamientos informales en Colombia. Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía [en línea]. 2020, vol.29, n°1. [fecha de consulta 29 de Octubre de 2022].

Disponible en <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=281863455009>  
ISSN: 0121-215X

GUAMAN, Victor y VIVANCO, Lorena. Impacto de la política de regulación de mercado de suelo en Ecuador. Revista INVI [en línea]. 2020, vol. 35, n° 99. [fecha de Consulta 25 de agosto de 2022]. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=25865172007>

ISSN: 0718-1299

HERNANDEZ, Roberto y MENDOZA, Paulina. **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN: LAS RUTAS CUANTITATIVA, CUALITATIVA Y MIXTA**. 6° ed. México. Universidad de Celaya, 2018. 753 pp.  
ISBN: 9781456260965

TAMAYO, Pedro, ROMERO, Violeta, CHUMACERO, Juan y LUY, Carlos. Mobility and urban fragmentation. *Revista Turismo Estudios e Prácticas* [en línea]. 2021, vol. 01. [fecha de consulta: 18 de octubre de 2023]. Disponible en: <http://geplat.com/rtep/index.php/tourism/article/view/921>

IBATA, Álvaro y TORRES, Hugo. La estratificación urbana como indicador socioeconómico. *Revista Bitácora Urbano Territorial* [en línea]. 2006, vol. 10, n° 1. [fecha de Consulta 25 de octubre de 2022]. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74831071017>

ISSN: 0124-7913

KONDO, Tamiyo y LIZARRALDE, Gonzalo. Maladaptation, fragmentation, and other secondary effects of centralized post-disaster urban planning: The case of the 2011 “cascading” disaster in Japan. *International Journal of Disaster Risk Reduction* [en línea]. Mayo 2021, vol. 58. Recovered from: <https://doi.org/10.1016/j.ijdrr.2021.102219>

KOROSO, Nesru, ZEVENBERGEN, Jaap y LENGOIBON, Monica. Urban land use efficiency in Ethiopia: An assessment of urban land use sustainability in Addis Ababa. *Land Use Policy* [en línea] Diciembre, 2020, vol. 99. Disponible en: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105081>

LEFEBVRE, Henri. El derecho a la ciudad. 2ª ed. Madrid: Capitán Swing Libros, 2020. 166 pp.  
ISBN: 9788494645389

LEFEBVRE, Henri. La producción del espacio. 2º ed. Madrid: Capitán Swing Libros, 1974. 456 pp.  
ISBN: 9788494169052

LÓPEZ, Edgar y MORALES, Joisy. Análisis de la segregación urbana, enfocado en los aspectos de accesibilidad y calidad de vida, en el AA.HH. Primavera Alta, Sector 3 del distrito de Chimbote, 2021. Tesis (Licenciatura en Arquitectura). Lima: Universidad César Vallejo, 2021.  
Disponibile en: <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/84333>

LOPEZ, Ernesto, SANHUEZA, Claudia, ESPINOZA, Sebastián, ÓRDENES, Felipe. Verticalización inmobiliaria y valorización de renta de suelo por infraestructura pública: un análisis econométrico del Gran Santiago, 2008-2011. EURE [en línea]. Junio 2019, vol. 45, n° 136. [fecha de consulta 25 de noviembre de 2022]. Disponible en:  
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19660434006>  
ISSN: 0250-7161

MAGLIANO, María y PERISSINOTTI, María. La periferia autoconstruida: migraciones, informalidad y segregación urbana en Argentina. EURE (Santiago) [online]. 2020, vol.46, n.138 [fecha de consulta: 15 de abril]. Disponible en:  
<http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612020000200005>.  
ISSN: 0250-7161

MARTINEZ, Maria. Muestreo probabilístico y no probabilístico.  
Recuperado de:  
<https://www.gestiopolis.com/wp-content/uploads/2017/02/muestreo-probabilistico-no-probabilistico-guadalupe.pdf>

MELGAREJO, Rosa. El déficit de suelo económicamente asequible con fines de vivienda y sus efectos en la ocupación ilegal de terrenos en el distrito de Santa Rosa, Lima. Tesis (Licenciatura en Arquitectura). Lima, Universidad Continental Huancayo, Perú, 2017.  
Disponibile en: <https://hdl.handle.net/20.500.12394/3546>

MERINO, Mirko, CORDOVA, Jose, AGUIRRE, Jeniffer, GARCIA, Abraham, y LOPEZ Karla. Nivel de percepción sobre la Pobreza en el Perú, causas y efectos sociales. Revista Universidad y Sociedad [en línea]. Noviembre-Diciembre 2020, n°12, vol. 6. [fecha de consulta: 3 de octubre].

Disponible en: [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2218-36202020000600046](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2218-36202020000600046)

ISSN 2218-3620

ÑIQUEN, Jimena. Entre la necesidad y la acumulación. Una aproximación al rol del suelo y la vivienda en los procesos de reproducción y movilidad social de los sectores populares. El caso de las familias fundadoras de Huaycán. Tesis (Licenciatura en sociología). Lima: Universidad Católica del Perú, 2018. Disponible en:

[https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/12400/%C3%91IQUEN\\_CASTRO\\_POZO\\_JIMENA\\_ENTRE\\_NECESIDAD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/12400/%C3%91IQUEN_CASTRO_POZO_JIMENA_ENTRE_NECESIDAD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

SMOLKA, Martin y MULLAHY, Laura. Perspectivas urbanas: Temas críticos en políticas de suelo en América Latina [en línea]. Estados Unidos, 2007 [fecha de consulta: 13 de abril de 2022]. Disponible en:

<https://www.lincolnst.edu/publications/books/perspectivas-urbanas?pubid=1180>

ISBN: 1558441638

MARX, Karl. El capital. Tomo I, 1829. 551 pp. ISBN: 9789682300844

MCMILLAN, Tressie. Where Platform Capitalism and Racial Capitalism Meet: The Sociology of Race and Racism in the Digital Society. *Sociology of Race and Ethnicity* [online]. October 2020, vol. 6, n° 4. [fecha de consulta: 15 de mayo de 2023].

Recuperado de: <https://doi.org/10.1177/2332649220949473>

Municipalidad distrital de Santa Rosa (2022). <https://www.gob.pe/institucion/munisantarosa-lima/contacto-y-numeros-de-emergencias>

PASQUALE, Maria. Abordajes contemporáneos en materia de regularización domial de asentamientos informales: El “continuo de derechos sobre la tierra” / Land Regularization of Informal Settlements Contemporary Approaches: The “Continuum of Land Rights” [en línea]. *Revista de Direito da Cidade*. Rio de Janeiro, 2022 [Fecha de consulta: 16 de abril de 2022].

Disponible en: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/70888>

ISSN: 23177721

Pascual, Virginia, Hernandez, Aileen y Palacios, Raúl. Métodos empíricos de la investigación. *Ciencia Huasteca Boletín Científico de la Escuela Superior*

de Huejutla [en línea]. Noviembre 2020, vol. 9, n° 17. [fecha de consulta: 28 de noviembre de 2022].

Recuperado de:

<https://repository.uaeh.edu.mx/revistas/index.php/huejutla/article/view/6701/7600>

ISSN: 2007493X

Proyecto de propuesta de reajuste de zonificación (riz) Municipalidad de Santa Rosa (2020). Recuperado de:

<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1538127/1SANTA%20ROSA%20FINAL%20-%20ZONIFICACION%20%283%29.pdf.pdf>

Propuesta RIZ-Reajuste integral de zonificación (2020). Recuperado de:

<https://www.imp.gob.pe/wp-content/uploads/2020/12/PROPUESTA-INTEGRAL-RIZ-SANTA-ROSA-2020.pdf>

Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitano - Ordenanza N° 620-Mml (2007).

Recuperado de: <http://www.ipdu.pe/ordenanzasyplanos/IMP/Santa-Rosa.pdf>

ROBLES, Blanca. Población y muestra. *Pueblo continente* [en línea]. Febrero 2019, vol. 30, n° 1. [fecha de consulta: 18 de junio de 2023].

Disponible en: <http://200.62.226.189/PuebloContinente/article/view/1269>

ISSN: 26179474

RODRIGUEZ, María y ZAPATA, María. Organizaciones sociales y autogestión del hábitat en contextos urbanos neoliberales. *Íconos* [online]. Mayo-Agosto 2020, n° 67 [fecha de consulta: 07 de setiembre].

Disponible en: <https://doi.org/10.17141/iconos.67.2020.3964>

ISSN 1390-8065

SANCHEZ, Bertha. Mercado de Suelo Informal Y Políticas Públicas de Hábitat Urbano en la Ciudad de Guayaquil [en línea]. Ecuador: Unidad Editorial de FLACSO, 2015. [fecha de consulta: 30 de setiembre de 2022]. Recuperado de:

<https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/6677/2/TFLACSO-2014BPSG.pdf>

ISBN: 9789978674475

SÁNCHEZ, Francisco y POLGA John. The Tools of Institutional Change under Post-Neoliberalism: Rafael Correa's Ecuador. *Revista de Estudios Latinoamericanos* [en línea]. October 2018, vol. 51, n° 2. Disponible en:

<https://doi.org/10.1017/S0022216X1800072X>

SANCHEZ, Hugo y REYES, Carlos. Metodología y Diseños en la Investigación Científica. 5.ª ed. Lima: Editorial Bussines Suport, 2015. 275 pp. ISBN: 9786124684227

SMIT, Warren. Informal Land Markets. City Government Interventions For Enhancing Land Access And Tenure Security [en línea]. Version 1. November, 2021. [fecha de consulta: 02 de abril de 2023].

Recovered from: <https://www.citiesalliance.org/sites/default/files/2022-03/Cities%20Alliance%20Informality%20Papers%20Series%20Informal%20Land%20Markets.pdf>

TALLEDOS SANCHEZ, Édgar. David Harvey, Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana. *Estud. sociol* [en línea]. Setiembre-Diciembre 2016, vol.33, n.99. [fecha de consulta: 22 de setiembre]. Disponible en: [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2448-64422015000300688&lng=es&nrm=iso](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2448-64422015000300688&lng=es&nrm=iso)

ISSN 2448-6442

USECHE, María, ARTIGAS, Wileidys, QUEIPO, Beatriz, y otros. Técnicas e instrumentos de recolección de datos cuali-cuantitativos [en línea] Colombia: Universidad de la Guajira. [Fecha consulta: 25 de mayo de 2023]. Recuperado de: <https://repositoryinst.uniguajira.edu.co/handle/uniguajira/467> ISBN 9789566037040

VERGARA, Jorge. Mercado y sociedad: La utopía política de Friedrich Hayek. Corporación Universitaria Minuto de Dios – Uniminuto [en línea]. Abril 2015 [fecha de consulta: 15 de noviembre]. Disponible en: <http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/se/20150604121247/Mercado.pdf> ISBN: 978-958-763-115-9

VILELA, Marta y MOSCHELLA, Paola. Paisaje y expansión urbana sobre espacios naturales en ciudades intermedias. El caso de Purrumpampa en Huamachuco, La Libertad, Perú [en línea]. Setiembre-Diciembre 2018, vol. 46, n° 3. [fecha de consulta: 22 de noviembre de 2022].

Recuperado de: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=12656636008>

ISSN: 03037495

## ANEXOS:

**Tabla 1:** Listado de urbanizaciones, Asociaciones y asentamientos urbanos en el distrito de Santa Rosa.

URBANIZACIONES	Country Club Balneario Santa Rosa	
	Popular Coovitiomar	
ASOCIACIÓN	Vivienda Santa Rosa de Lima	
	Vivienda Mariscal Castilla	
	Vivienda Señor de los Milagros	
	Vivienda Brisas de Santa Rosa	
	Vivienda Los Educadores	
	Vivienda Ex-Trabajadores del MTC	
	Vivienda PROFAM PERU	
	Vivienda Club Náutico	
	Vivienda Los Portales de Santa Rosa	
	Vivienda Praderas de Santa Rosa	
	Vivienda Hijos de Villa Hermosa	
	Vivienda Productiva la Arboleda de Santa Rosa	
	Vivienda Ampliación Hijos de PROFAM	
	ASENTAMIENTOS HUMANOS	Los Jardines de la Parcela C
		La Arboleda
El Gold de Santa Rosa		
Las Brisas de los Ángeles		
Los Girasoles		
Nueva Estrella		
PROYECTO INTEGRAL	Sector Lomas / ADESEP / Mujeres por un País Mejor	

Fuente: Municipalidad distrital de Santa Rosa.

**Tabla 2:** Ordenanzas según fecha de aprobación

<b>N° DE ORDENANZA</b>	<b>FECHA</b>	<b>APROBACIÓN</b>
N° 1085-MML	18/10/2007	REAJUSTE INTEGRAL DEL DISTRITO
N° 1522-MML	30/04/2011	REAJUSTE DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA - TERRENO PRIVADO
N° 1524-MML	07/05/2011	REAJUSTE DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA - TERRENO PRIVADO
N° 1827-MML	27/11/2014	REAJUSTE DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA - TERRENO PRIVADO
N° 2209-MML	20/12/2019	EL PLAN ESPECÍFICO LAS TERRAZAS DE LIMA NORTE - U.C. N° 10005 - DISTRITO DE SANTA ROSA

Fuente: Municipalidad distrital de Santa Rosa.

**Tabla 3:** Marco normativo e institucional

<b>NORMA</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>FECHA DE PUBLICACIÓN</b>
D.S. N° 011-2006-VIVIENDA	Decreto que aprueba el Reglamento Nacional de edificaciones- RNE	23/03/2006
Ley N° 29090	Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones. La cual tiene como Objeto: La presente Ley tiene el objeto de establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública.	25/09/2007
D.S. N° 022-2016-VIVIENDA	Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.	24/10/2016
D.S. N° 010-2018-VIVIENDA	Decreto supremo que aprueba el Reglamento Especial de Habilitaciones Urbanas.	11/06/2018

Fuente: Municipalidad distrital de Santa Rosa.

**Tabla 4:** Marco normativo metropolitano

<b>NORMA</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>FECHA DE PUBLICACIÓN</b>
A.C. N° 287-MML	Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima y Callao (PLANET) - 1990-2010. Actualmente es el plan vigente en Lima Metropolitana.	21/10/1989
D.A. N° 127-MML	Pone en vigencia el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima y Callao 1990-2010	21/09/1992
Ord. N° 127-MML	Aprobación del Sistema Vial Metropolitano de Lima.	21/09/1997
Ord. N° 341-MML	Aprueba la actualización del Sistema Vial Metropolitano de Lima - 1999	01/04/2004
Ord. N° 620-MML	Ordenanza reglamentaria del proceso de aprobación del plan metropolitano de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano de Lima, de los planes urbanos distritales y de actualizaciones de zonificación de los usos de suelo de Lima Metropolitana	
Ord. N° 836-MML	Norma que establece los aportes reglamentarios para las habilitaciones urbanas en la provincia de Lima.	15/09/2005
Ord. N° 933-MML	Ordenanza que aprueba el índice de suelos de Lima Metropolitana	05/05/2006
Ord. N° 1015-MML	Ordenanza que aprueba el reajuste integral de los usos del suelo del área del tratamiento normativo I y II de Lima Metropolitana	14/05/2017
Ord. N° 1018-MML	Ordenanza que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos de suelos del distrito de Ancón que forma parte de las áreas de Tratamiento Normativo I y IV de Lima Metropolitana	11/06/2007
Ord. N° 1085-MML	Ordenanza que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos de suelos del distrito de Santa Rosa que forma parte de las áreas de Tratamiento Normativo I y IV de Lima Metropolitana	18/10/2007
Ord. N° 1522-MML	Ordenanza que aprueba el cambio de zonificación del distrito de Santa Rosa de un predio específico	30/04/2011
Ord. N° 1524-MML	Ordenanza que aprueba el cambio de zonificación del distrito de Santa Rosa de un predio específico	07/05/2011
Ord. N° 1659-MML	Ordenanza que aprueba el Plan Regional	16/02/2013

de Desarrollo Concertado PRDC 2012-2025		
Ord. N° 1702-MML	Ordenanza que aprueba la prórroga de vigencia del PLANMET 1990-2010, hasta la aprobación de un nuevo plan metropolitano	14/05/2013
Ord. N° 1827-MML	Ordenanza que aprueba el cambio de zonificación del distrito de Santa Rosa de un predio específico	27/11/2014
Ord. N° 1850-MML	Ordenanza que aprueba la gestión ambiental de las playas del litoral limeño	23/12/2014
Ord. N° 1850-MML	Ordenanza que el proceso de planificación del desarrollo territorial-Urbano del área metropolitana de Lima	23/12/2014
Ord. N° 1894-MML	Ordenanza que declara de interés metropolitano el respeto y la salvaguarda de la intangibilidad e imprescriptible de las vías del sistema vial metropolitano	02/07/2015
Ord. N° 1911-MML	Ordenanza que norma los procedimientos de cambio de zonificación en Lima Metropolitana	21/11/2015
Ord. N° 1972-MML	Ordenanza que aprueba el PDLC de Lima Metropolitano 2016-2021	21/07/2016
Ord. N° 2005-MML	Ordenanza que modifica el Art. 04 de la Ord. n°1894-MML de fecha 02/06/2015	16/11/2016
Ord. N° 2086-MML	Ordenanza que regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana y deroga la Ord. n°1911-MML de fecha 21/11/2015	13/04/2016
Ord. N° 2103-MML	Ordenanza que aprueba la propuesta de organización y estructuración Físico-Espacial de las pampas de ancón y piedras gordas del distrito de Ancón	31/05/2018
Ord. N° 2209-MML	Ordenanza que aprueba el plan específico Las Terrazas de Lima Norte - U.C. n°1005 - Distrito de Santa Rosa	20/12/2019

Fuente: Municipalidad distrital de Santa Rosa.

**Tabla 5:** Marco normativo distrital

NORMA	DESCRIPCIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
-	Ordenanza que aprueba el Plan de desarrollo concertado de la Municipalidad de Santa Rosa PDC 2008-2017	-

Fuente: Municipalidad distrital de Santa Rosa

**Tabla 6:** N° de población del Distrito de Santa Rosa

DISTRITO	N° DE POBLACIONAL (2017)	TOTAL
Santa Rosa	27 863	27 863

Fuente: Según INEI.

**Validez de instrumento en las variables Mercado de suelo informal y fragmentación urbana.**

Grado académico	Apellidos y Nombres	Juicio
Mgtr. Arq.	Gustavo Francisco, Suarez Robles	Aplicable
Mgtr. Arq.	Juan Jose, Espinola Vidal	Aplicable
Dr. Arq.	Oscar Fredy, Cervantes Veliz	Aplicable

Fuente: Elaboración propia

**Tabla 7:** Escala de Alfa de Cronbach

RANGOS	MAGNITUD
0.81 A 1.00	Muy Alta
0.61 a 0.80	Alta
0.41 a 0.60	Moderada
0.21 a 0.40	Baja
0.01 a 0.20	Muy Baja

Fuente: Palella, S., y Martins, F. (2010)

**Estadísticos de fiabilidad**

Alfa de Cronbach	N de elementos
.869	12

Fuente: Programa SPSS

**Estadísticos de fiabilidad**

Alfa de Cronbach	N de elementos
.791	12

Fuente: Programa SPSS

**Tabla 8:** Estadístico de correlación (Hipótesis general)

		Mercado de Suelo Informal	Fragmentación Urbana
Mercado de Suelo Informal	<i>Coefficiente de correlación</i>	1,000	,393
	<i>Sig. (bilateral)</i>		,006
	<i>N</i>	48	48
Fragmentación Urbana	<i>Coefficiente de correlación</i>	,393	1,000
	<i>Sig. (bilateral)</i>	,006	
	<i>N</i>	48	48

\*\* La correlación es significativa en el nivel 0.01 (bilateral)

Fuente: Elaboración propia - Programa SPSS

### Análisis estadístico

Las variables presentadas: Mercado de suelo informal y la Fragmentación urbana, obtienen un coeficiente de correlación Rho de Spearman de ,393, la cual determina una correlación positiva media de forma moderada al obtenerse un valor de significancia de 0,006, siendo mayor al valor de 0,005. Lo que resulta el rechazo de la hipótesis nula (H0) e indica la aceptación de la hipótesis general (HG).

### Estadísticos de correlación (Hipótesis específica 1)

		Venta de suelo informal	Habitabilidad Urbana
Venta de suelo informal	<i>Coefficiente de correlación</i>	1,000	,463**
	<i>Sig. (bilateral)</i>		,001
	<i>N</i>	48	48
Habitabilidad urbana	<i>Coefficiente de correlación</i>	,463**	1,000
	<i>Sig. (bilateral)</i>	,001	
	<i>N</i>	48	48

\*\* La correlación es significativa en el nivel 0.01 (bilateral)

Fuente: Elaboración propia - Programa SPSS.

### Análisis estadístico

Se identificó la correlación entre la Venta de Suelo Informal y la Habitabilidad Urbana en la Asoc. de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”, de acuerdo con el cuadro de Rho de Spearman de ,463, la cual indica una relación de forma directa con una correlación positiva media al obtenerse un valor de

significancia de 0,001, siendo menor al valor de 0,005. Lo que resulta el rechazo de la hipótesis nula (H0) e indica la aceptación de la hipótesis general (HE 1).

### Estadístico de correlación (Hipótesis específica 2)

		Renta del suelo	Desigualdades socioeconómicas
Rho de Spearman	La renta del suelo	1,000	,280
	<i>Coficiente de correlación</i>		
	<i>Sig. (bilateral)</i>		,054
	<i>N</i>	48	48
Rho de Spearman	Desigualdades socioeconómicas	,280	1,000
	<i>Coficiente de correlación</i>		
	<i>Sig. (bilateral)</i>	,054	
	<i>N</i>	48	48

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0.01 (bilateral)

Fuente: Elaboración propia - Programa SPSS.

### Análisis estadístico

Se identificó la correlación entre la renta de suelo y la desigualdad socioeconómica en la Asoc. de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”, de acuerdo con el cuadro de Rho de Spearman de ,280, la cual indica una relación de forma directa con una correlación positiva media al obtenerse un valor de significancia de 0,054, siendo mayor al valor de 0,005. Lo que resulta el rechazo de la hipótesis nula (H0) e indica la aceptación de la hipótesis general (HE2).

### Estadísticos de correlación (Hipótesis específica 3):

		Expansión Informal	Presencia territorial
Rho de Spearman	Expansión Informal	1,000	,393**
	<i>Coficiente de correlación</i>		
	<i>Sig. (bilateral)</i>		.006
	<i>N</i>	48	48
Rho de Spearman	Presencia Territorial	,393**	1,000
	<i>Coficiente de correlación</i>		
	<i>Sig. (bilateral)</i>	,006	
	<i>N</i>	48	48

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0.01 (bilateral)

Fuente: Elaboración propia - Programa SPSS.

### Análisis estadístico

Se identificó la correlación entre la expansión informal y la presencia territorial en la Asoc. de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”, de acuerdo con el cuadro de Rho de Spearman de ,393, la cual indica una relación de forma

directa con una correlación positiva media al obtenerse un valor de significancia de 0,006, siendo mayor al valor de 0,005. Lo que resulta el rechazo de la hipótesis nula (H0) e indica la aceptación de la hipótesis general (HE3).

### Pregunta 1, Recursos

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	34	70,8	70,8	70,8
	De acuerdo	11	22,9	22,9	93,8
	Ni de acuerdo ni desacuerdo	3	6,3	6,3	100,0
	En desacuerdo	0	0	0	0
	Totalmente en desacuerdo	0	0	0	0
	Total	48	100,0	100,0	

Fuente: Elaboración propia, según SPSS

En relación con la tabla y la figura de barras 1, se logra observar los resultados obtenidos de la pregunta referente N° 1. En el cual se tomó a 48 personas encuestadas, es así como se nota un 70,8% estuvo en totalmente de acuerdo, un 22,9% de acuerdo, un 6,3% se encontró ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 0% estuvo en desacuerdo y un 0% estuvo en totalmente en desacuerdo con la falta de recursos que existe en la Asoc. de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”.

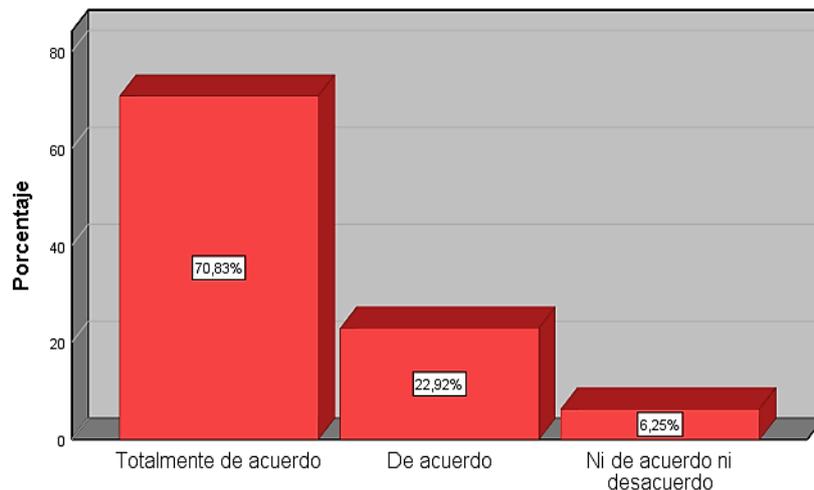


Figura de barras 1: Elaboración Propia

### Pregunta 2, Oferta

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	32	66,7	66,7	66,7

De acuerdo	14	29,2	29,2	95,8
Ni de acuerdo ni desacuerdo	2	4,2	4,2	100,0
En desacuerdo	0	0	0	0
Totalmente en desacuerdo	0	0	0	0
Total	48	100,0	100,0	0

Fuente: Elaboración propia, según SPSS

En relación con la pregunta 2 y la figura de barras 2, se logra observar los resultados de la pregunta referente N° 2. En el cual se tomó a 48 personas encuestadas, es así como se nota un 66,7% estuvo en totalmente de acuerdo, un 29,2% de acuerdo, un 4,2% se encontró ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 0% estuvo en desacuerdo y un 0% estuvo en totalmente en desacuerdo con la oferta que existe en la Asoc. de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”.

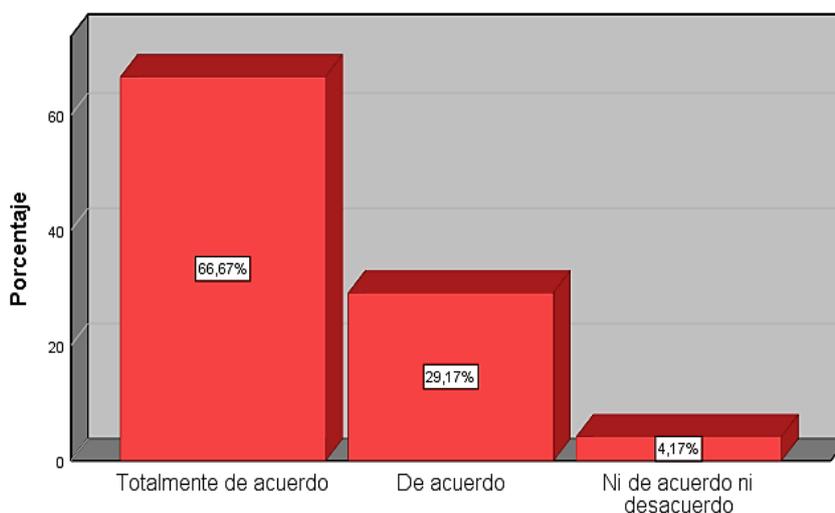


Figura de barras 2: Elaboración propia

### Pregunta 3, Demanda

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Totalmente de acuerdo	25	52,1	52,1	52,1
De acuerdo	19	39,6	39,6	91,7
Ni de acuerdo ni desacuerdo	4	8,3	8,3	100,0
En desacuerdo	0	0	0	0
Totalmente en desacuerdo	0	0	0	0

Total	48	100,0	100,0	0
-------	----	-------	-------	---

Fuente: Elaboración propia, según SPSS

En relación con la pregunta 3 y la figura 3, se logra observar los resultados obtenidos de la pregunta referente N° 3. En el cual se tomó a 48 personas encuestadas, es así como se nota un 52,1% estuvo en totalmente de acuerdo, un 39,6% de acuerdo, un 8,3% se encontró ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 0% estuvo en desacuerdo y un 0% estuvo en totalmente en desacuerdo con la demanda que existe en la Asociación de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”.

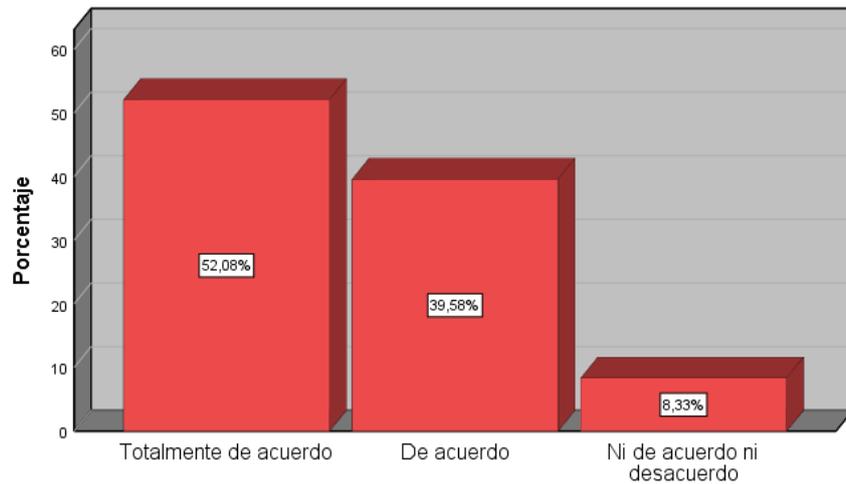


Figura de barras 3: Elaboración propia

#### Pregunta 4, Área de suelo

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Totalmente de acuerdo	21	43,8	43,8	43,8
De acuerdo	24	50,0	50,0	93,8
Ni de acuerdo ni desacuerdo	3	6,3	6,3	100,0
En desacuerdo	0	0	0	0
Totalmente en desacuerdo	0	0	0	0
Total	48	100,0	100,0	0

Fuente: Elaboración propia, según SPSS

En relación con la pregunta 4 y la figura de barras 4, se logra observar los resultados obtenidos de la pregunta referente N° 4. En el cual se tomó a 48 personas encuestadas, es así como se nota un 43,8% estuvo en totalmente de

acuerdo, un 50,0% de acuerdo, un 6,3% se encontró ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 0% estuvo en desacuerdo y un 0% estuvo en totalmente en desacuerdo con el área de suelo que existe en la Asociación de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”.

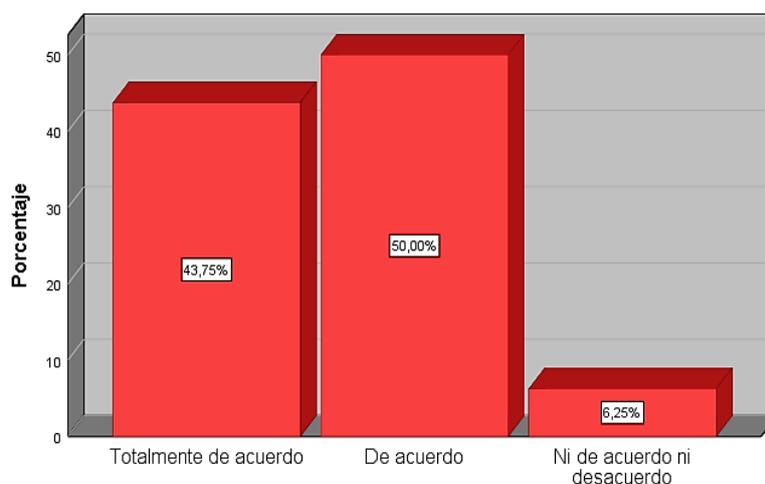


Figura de barras 4: Elaboración propia

### Pregunta 5, Ubicación del suelo

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Totalmente de acuerdo	24	50,0	50,0	50,0
De acuerdo	19	39,6	39,6	89,6
Ni de acuerdo ni desacuerdo	5	10,4	10,4	100,0
En desacuerdo	0	0	0	0
Totalmente en desacuerdo	0	0	0	0
Total	48	100,0	100,0	0

Fuente: Elaboración propia, según SPSS

En relación con la tabla y la figura de barras, se logra notar los resultados de la pregunta referente N° 5. En el cual se tomó a 48 personas encuestadas, es así como se nota un 50,0% estuvo en totalmente de acuerdo, un 19% de acuerdo, un 5% se encontró ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 0% estuvo en desacuerdo y un 0% estuvo en totalmente en desacuerdo con la ubicación del suelo que existe en la Asociación de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”.

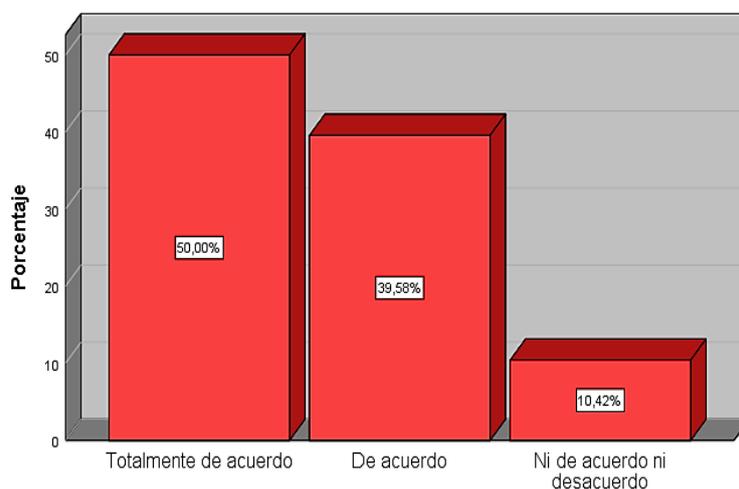


Figura de barras 5: Elaboración propia

### Pregunta 6, Precio de suelo

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	12	25,0	25,0	25,0
	De acuerdo	11	22,9	22,9	47,9
	Ni de acuerdo ni desacuerdo	16	33,3	33,3	81,3
	En desacuerdo	6	12,5	12,5	93,8
	Totalmente en desacuerdo	3	6,3	6,3	100,0
	Total	48	100,0	100,0	

Fuente: Elaboración propia, según SPSS

En relación con la tabla de la pregunta 6 y la figura de barras, se logra observar los resultados obtenidos de la pregunta referente N° 6. En el cual se tomó a 48 personas encuestadas, es así como se nota un 25,0% estuvo en totalmente de acuerdo, un 22,9% de acuerdo, un 33,3% se encontró ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 12,5% estuvo en desacuerdo y un 6,3% estuvo en totalmente en desacuerdo con el precio de suelo que existe en la Asociación de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”.

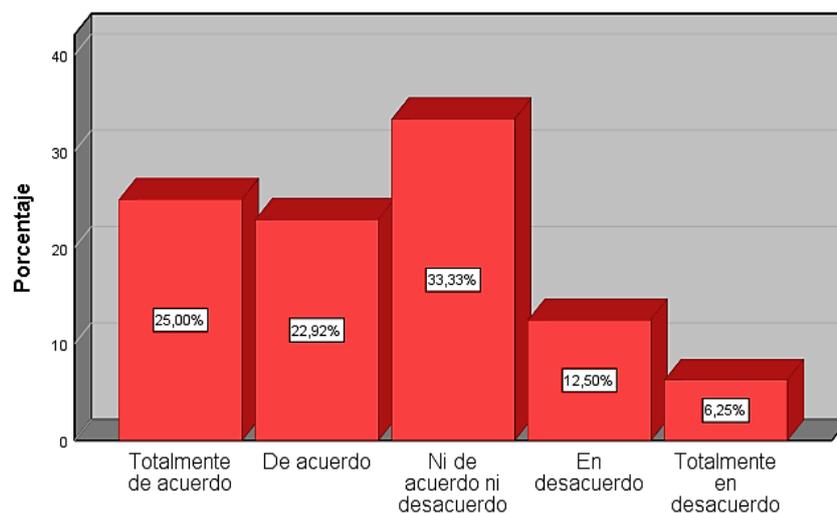


Figura de barras 6: Elaboración propia

### Pregunta 7, Organización territorial

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Totalmente de acuerdo	26	54,2	54,2	54,2
De acuerdo	20	41,7	41,7	95,8
Ni de acuerdo ni desacuerdo	1	2,1	2,1	97,9
En desacuerdo	1	2,1	2,1	100,0
Totalmente en desacuerdo	0	0	0	0
Total	48	100,0	100,0	0

Fuente: Elaboración propia, según SPSS

En relación con la tabla de la pregunta 7 y la figura de barras, se logra observar los resultados obtenidos de la pregunta referente N° 7. En el cual se tomó a 48 personas encuestadas, es así como se nota un 54,2% estuvo en totalmente de acuerdo, un 41,7% de acuerdo, un 2,1% se encontró ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 2,1% estuvo en desacuerdo y un 0% estuvo en totalmente en desacuerdo con la organización territorial que existe en la Asociación de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”.

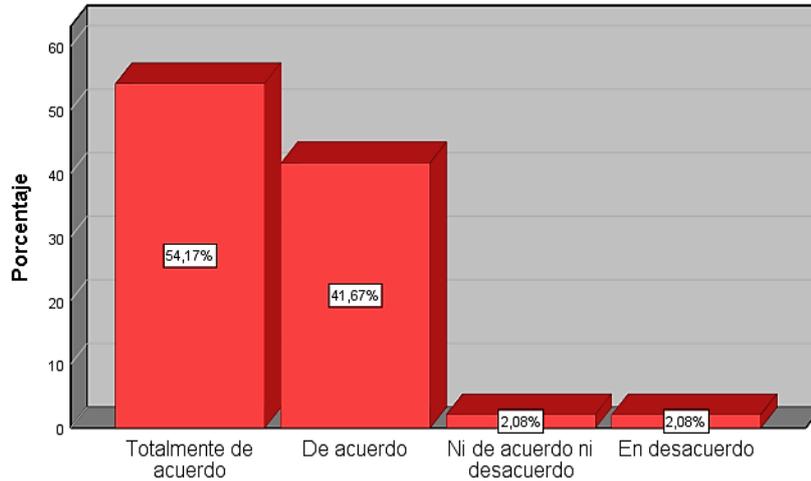


Figura de barras 7: Elaboración propia

### Pregunta 8: Expansión territorial

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	20	41,7	41,7	41,7
	De acuerdo	22	45,8	45,8	87,5
	Ni de acuerdo ni desacuerdo	6	12,5	12,5	100,0
	En desacuerdo	0	0	0	0
	Totalmente en desacuerdo	0	0	0	0
	Total	48	100,0	100,0	0

Fuente: Elaboración propia, según SPSS

En relación con la tabla de la pregunta 8 y la figura de barras, se logra observar los resultados obtenidos de la pregunta referente N° 8. En el cual se tomó a 48 personas encuestadas, es así como se nota un 41,7% estuvo en totalmente de acuerdo, un 45,8% de acuerdo, un 12,5% se encontró ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 0% estuvo en desacuerdo y un 0% estuvo en totalmente en desacuerdo con la expansión territorial que existe en la Asociación de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”.

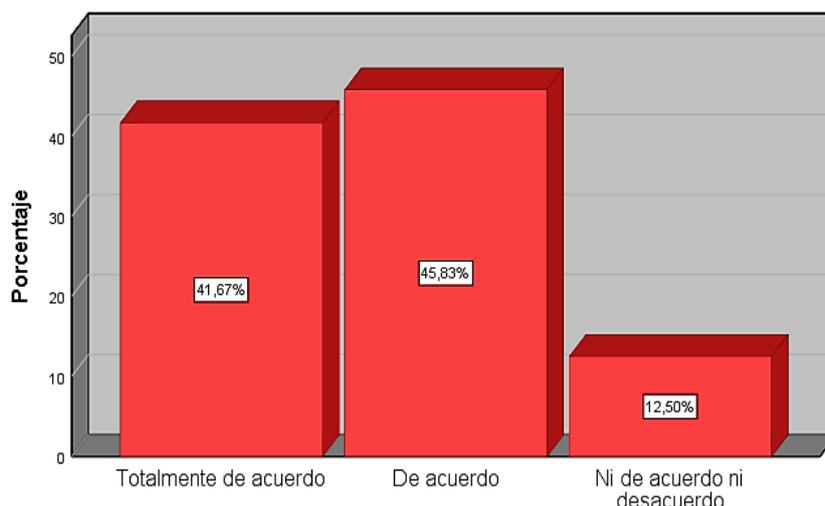


Figura de barras 8: Elaboración propia

### Pregunta 9: Transformaciones espaciales

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	24	50,0	50,0	50,0
	De acuerdo	17	35,4	35,4	85,4
	Ni de acuerdo ni desacuerdo	6	12,5	12,5	97,9
	En desacuerdo	1	2,1	2,1	100,0
	Totalmente en desacuerdo	0	0	0	0
	Total	48	100,0	100,0	

Fuente: Elaboración propia, según SPSS

En relación con la tabla de la pregunta 9 y la figura de barras, se logra observar los resultados obtenidos de la pregunta referente N° 9. En el cual se tomó a 48 personas encuestadas, es así como se nota un 50,0% estuvo en totalmente de acuerdo, un 35,4% de acuerdo, un 12,5% se encontró ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 2,0% estuvo en desacuerdo y un 0% estuvo en totalmente en desacuerdo con las transformaciones espaciales que existe en la Asociación de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa".

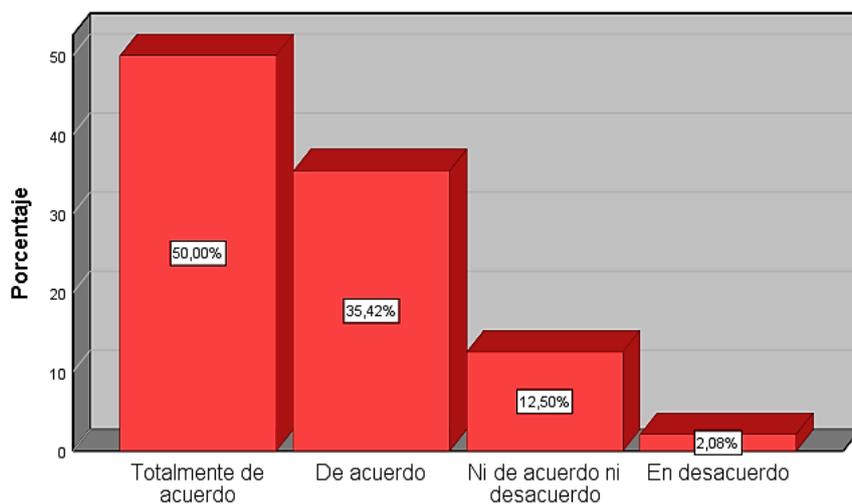


Figura de barras 9: Elaboración propia

### Pregunta 10, Periferias

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	10	20,8	20,8	20,8
	De acuerdo	22	45,8	45,8	66,7
	Ni de acuerdo ni desacuerdo	14	29,2	29,2	95,8
	En desacuerdo	2	4,2	4,2	100,0
	Totalmente en desacuerdo	0	0	0	0
	Total	48	100,0	100,0	

Fuente: Elaboración propia, según SPSS

En relación con la tabla y la figura, se logra observar los resultados obtenidos de la pregunta referente N° 10. En el cual se tomó a 48 personas encuestadas, es así como se nota un 20,8% estuvo en totalmente de acuerdo, un 45,8% de acuerdo, un 29,2% se encontró ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 4,2% estuvo en desacuerdo y un 0% estuvo en totalmente en desacuerdo con desigualdades socioeconómicas que existe en las periferias en la Asociación de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”.

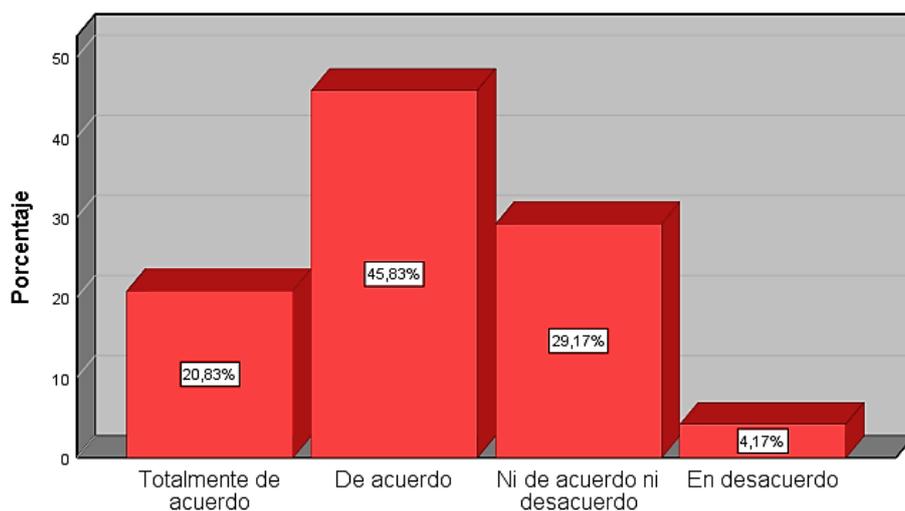


Figura de barras 10: Elaboración propia

### Pregunta 11: Déficit de recursos

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Totalmente de acuerdo	16	33,3	33,3	33,3
De acuerdo	20	41,7	41,7	75,0
Ni de acuerdo ni desacuerdo	12	25,0	25,0	100,0
En desacuerdo	0	0	0	0
Totalmente en desacuerdo	0	0	0	0
Total	48	100,0	100,0	0

Fuente: Elaboración propia, según SPSS

En relación con la tabla y la figura, se logra observar los resultados obtenidos de la pregunta referente N° 11. En el cual se tomó a 48 personas encuestadas, es así como se nota un 33,3% estuvo en totalmente de acuerdo, un 41,7% de acuerdo, un 25,0% se encontró ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 0% estuvo en desacuerdo y un 0% estuvo en totalmente en desacuerdo con el déficit de recursos que existe en la Asociación de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”.

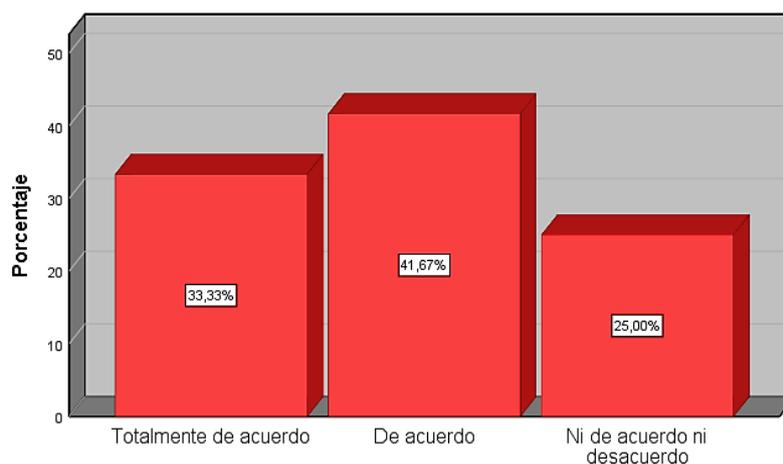


Figura de barras 11: Elaboración propia

### Pregunta 12: Desigualdad de oportunidades

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	21	43,8	43,8	43,8
	De acuerdo	17	35,4	35,4	79,2
	Ni de acuerdo ni desacuerdo	8	16,7	16,7	95,8
	En desacuerdo	2	4,2	4,2	100,0
	Totalmente en desacuerdo	0	0	0	0
	Total	48	100,0	100,0	

Fuente: Elaboración propia, según SPSS

En relación con la tabla y la figura, se logra observar los resultados obtenidos de la pregunta referente N° 12. En el cual se tomó a 48 personas encuestadas, es así como se nota un 43,8% estuvo en totalmente de acuerdo, un 35,4% de acuerdo, un 16,7% se encontró ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 4,2% estuvo en desacuerdo y un 0% estuvo en totalmente en desacuerdo con la desigualdad de oportunidades que existe en la Asociación de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”.

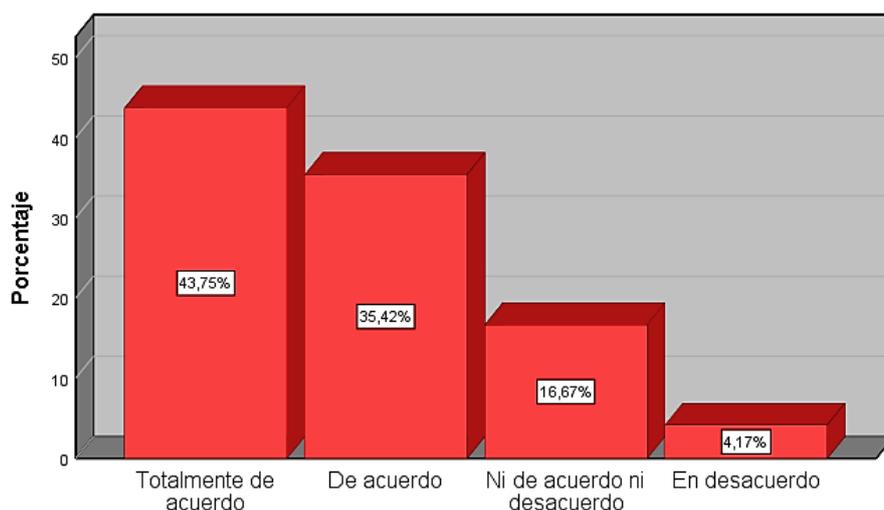


Figura de barras 12: Elaboración Propia

### Pregunta 13: Calidad de vida

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Totalmente de acuerdo	20	41,7	41,7	41,7
De acuerdo	21	43,8	43,8	85,4
Ni de acuerdo ni desacuerdo	6	12,5	12,5	97,9
En desacuerdo	1	2,1	2,1	100,0
Totalmente en desacuerdo	0	0	0	0
Total	48	100,0	100,0	

Fuente: Elaboración propia, según SPSS

En relación con la tabla de la pregunta 13 y las barras, se logra observar los resultados obtenidos de la pregunta referente N° 13. En el cual se tomó a 48 personas encuestadas, es así como se nota un 41,7% estuvo en totalmente de acuerdo, un 43,8% de acuerdo, un 12,5% se encontró ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 2,1% estuvo en desacuerdo y un 0% estuvo en totalmente en desacuerdo con la calidad de vida que existe en la Asociación de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”.

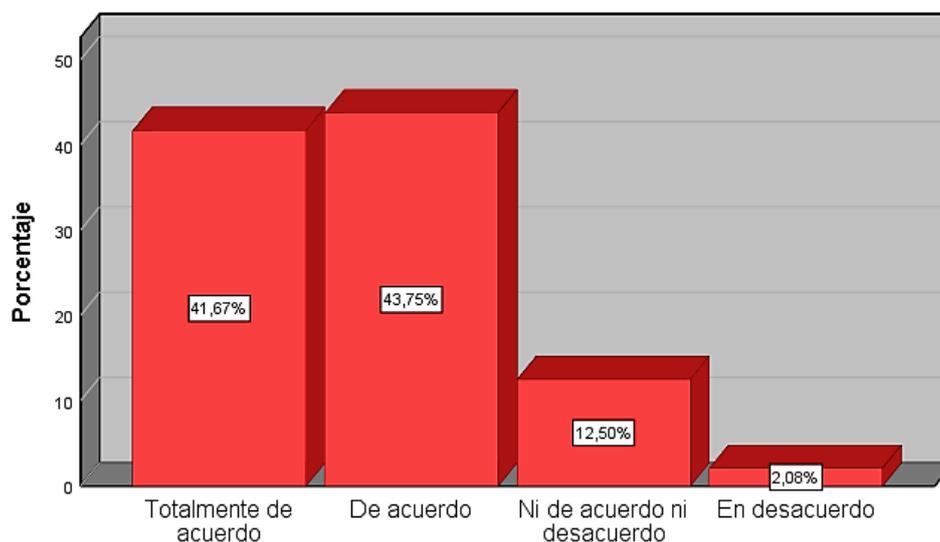


Figura de barras 13: Elaboración propia

### Pregunta 14, Indicador: Hábitat

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Totalmente de acuerdo	14	29,2	29,2	29,2
De acuerdo	18	37,5	37,5	66,7
Ni de acuerdo ni desacuerdo	14	29,2	29,2	95,8
En desacuerdo	2	4,2	4,2	100,0
Totalmente en desacuerdo	0	0	0	0
Total	48	100,0	100,0	

Fuente: Elaboración propia, según SPSS

En relación con la tabla y la figura, se logra observar los resultados obtenidos de la pregunta referente N° 14. En el cual se tomó a 48 personas encuestadas, es así como se nota un 29,2% estuvo en totalmente de acuerdo, un 37,5% de acuerdo, un 29,2% se encontró ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 4,2% estuvo en desacuerdo y un 0% estuvo en totalmente en desacuerdo con el hábitat en la Asociación de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”.

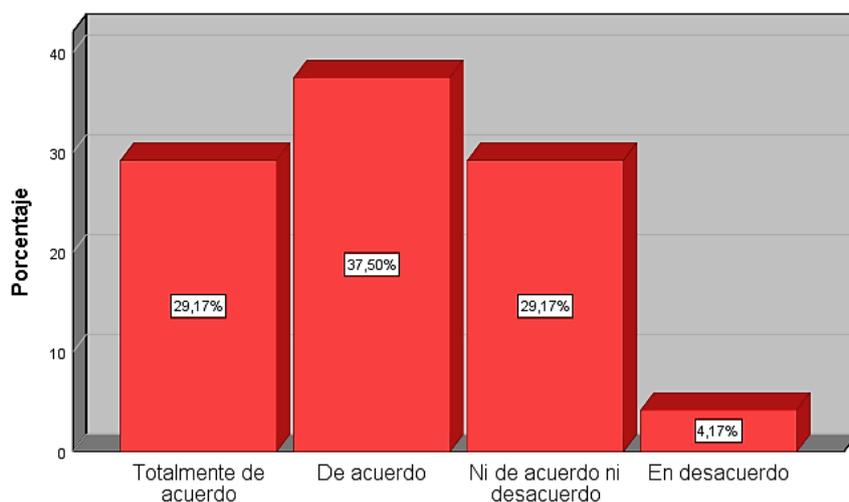


Figura de barras 14: Elaboración Propia

### Pregunta 15, Cohesión social

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido				
Totalmente de acuerdo	25	52,1	52,1	52,1
De acuerdo	19	39,6	39,6	91,7
Ni de acuerdo ni desacuerdo	4	8,3	8,3	100,0
En desacuerdo	0	0	0	0
Totalmente en desacuerdo	0	0	0	0
Total	48	100,0	100,0	

Fuente: Elaboración propia, según SPSS

En relación con la tabla y la figura, se logra observar los resultados obtenidos de la pregunta referente N° 15. En el cual se tomó a 48 personas encuestadas, es así como se nota un 52,1% estuvo en totalmente de acuerdo, un 39,6% de acuerdo, un 8,3% se encontró ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 0% estuvo en desacuerdo y un 0% estuvo en totalmente en desacuerdo con la cohesión social que existe en la Asociación de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa".

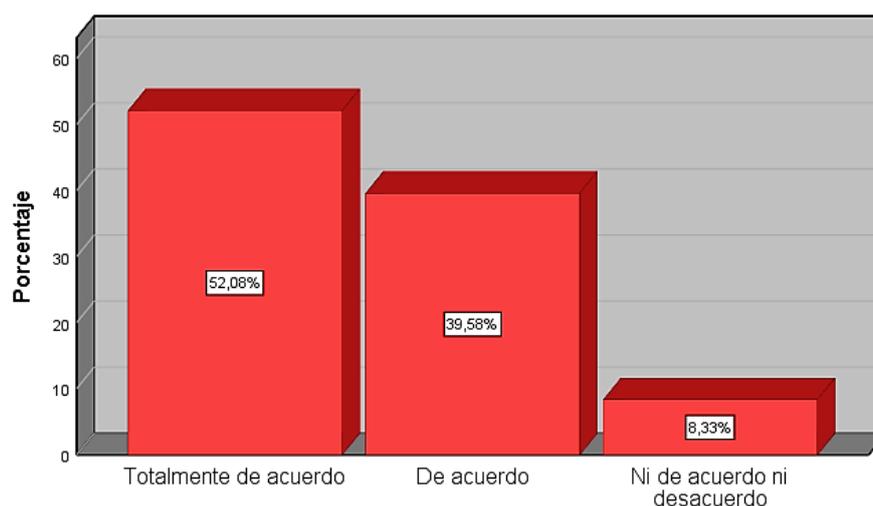


Figura de barras 15: Elaboración propia

### Pregunta 16, Indicador: Discontinuidad

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	11	22,9	22,9	22,9
	De acuerdo	14	29,2	29,2	52,1
	Ni de acuerdo ni desacuerdo	18	37,5	37,5	89,6
	En desacuerdo	5	10,4	10,4	100,0
	Totalmente en desacuerdo	0	0	0	0
	Total	48	100,0	100,0	

Fuente: Elaboración propia, según SPSS

En relación con la tabla y la figura de barras, se logra observar los resultados obtenidos de la pregunta referente N° 16. En el cual se tomó a 48 personas encuestadas, es así como se nota un 22,9% estuvo en totalmente de acuerdo, un 29,2% de acuerdo, un 37,5% se encontró ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 10,4% estuvo en desacuerdo y un 0% estuvo en totalmente en desacuerdo con la discontinuidad que existe en la Asociación de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa".

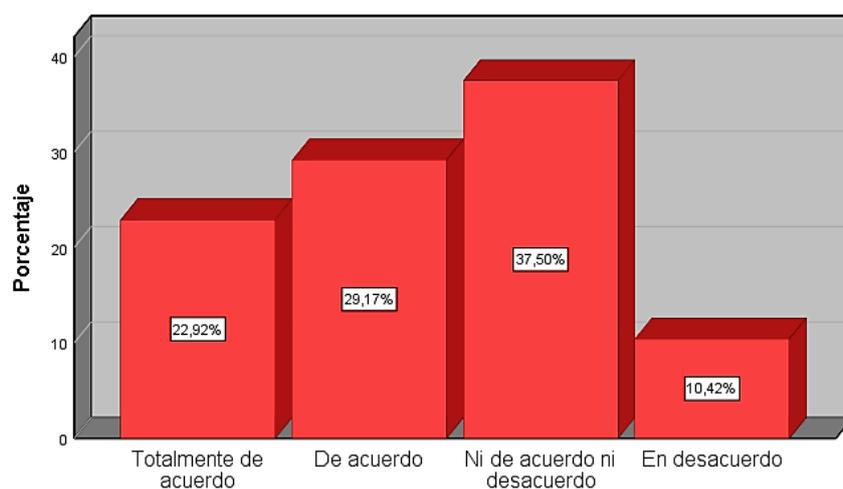


Figura de barras 16: Elaboración Propia

### Pregunta 17 Indicador: Desarticulación

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	15	31,9	31,9	31,9
	De acuerdo	14	29,2	29,2	60,4
	Ni de acuerdo ni desacuerdo	17	35,4	35,4	95,8
	En desacuerdo	1	2,1	2,1	97,9
	Totalmente en desacuerdo	1	2,1	2,1	100,0
	Total	48	100,0	100,0	

Fuente: Elaboración propia, según SPSS

En relación con la tabla de la pregunta 17 y la figura de barras, se logra observar los resultados obtenidos de la pregunta referente N° 17. En el cual se tomó a 48 personas encuestadas, es así como se nota un 31,9% estuvo en totalmente de acuerdo, un 29,2% de acuerdo, un 35,4% se encontró ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 2,1% estuvo en desacuerdo y un 2,1% estuvo en totalmente en desacuerdo con la desarticulación que existe en la Asociación de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”.

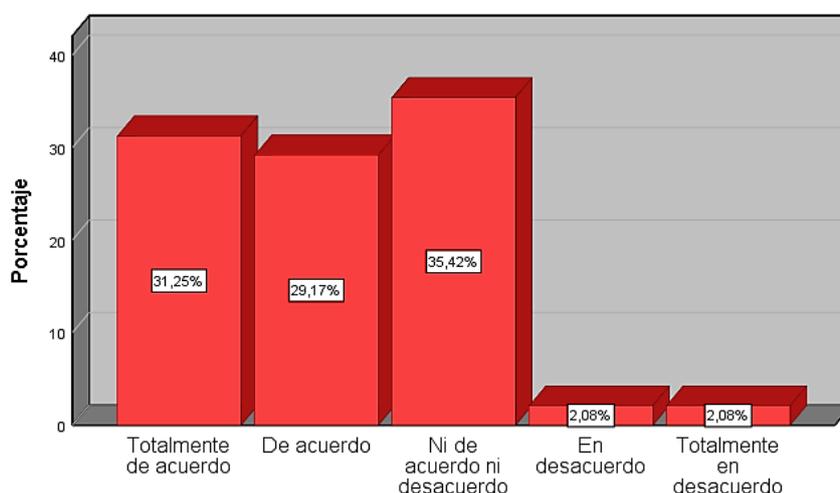


Figura de barras 17: elaboración propia

### Pregunta 18: Indicador: Interacción

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	15	31,3	31,3	31,3
	De acuerdo	21	43,8	43,8	75,0
	Ni de acuerdo ni desacuerdo	10	20,8	20,8	95,8
	En desacuerdo	2	4,2	4,2	100,0
	Totalmente en desacuerdo	0	0	0	0
	Total	48	100,0	100,0	

Fuente: Elaboración propia, según SPSS

En relación con la tabla y la figura, se logra observar los resultados obtenidos de la pregunta referente N° 18. En el cual se tomó a 48 personas encuestadas, es así como se nota un 31,3% estuvo en totalmente de acuerdo, un 43,8% de acuerdo, un 20,8% se encontró ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 4,2% estuvo en desacuerdo y un 0% estuvo en totalmente en desacuerdo con la interacción que existe en la Asociación de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”.

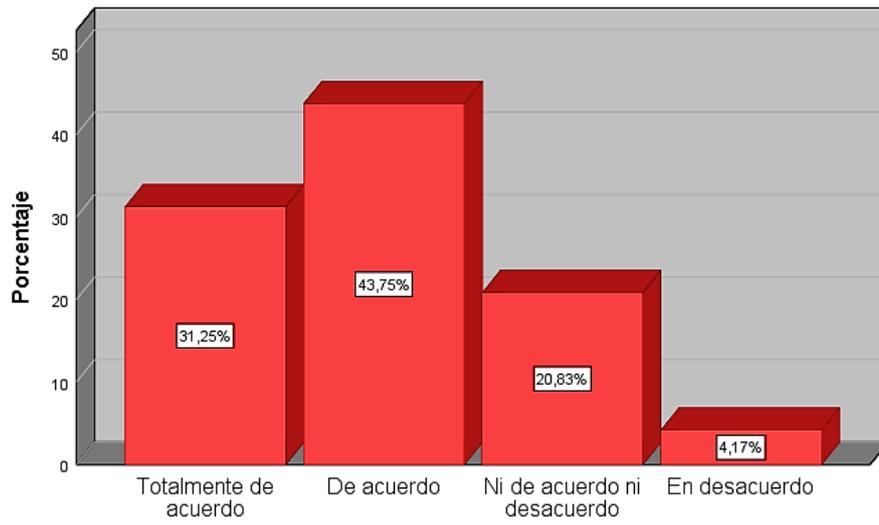
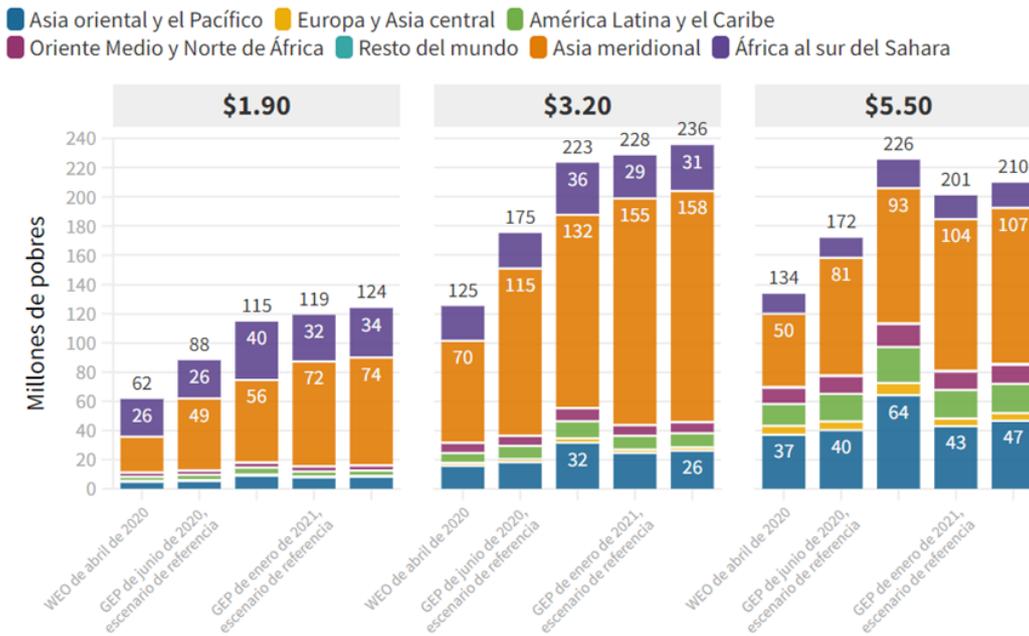


Figura de barras 18: Elaboración propia

**Figura 1: Cuadro estadístico Pobreza a nivel mundial**



**Figura 2: Gráfico estadístico de pobreza en latinoamérica**

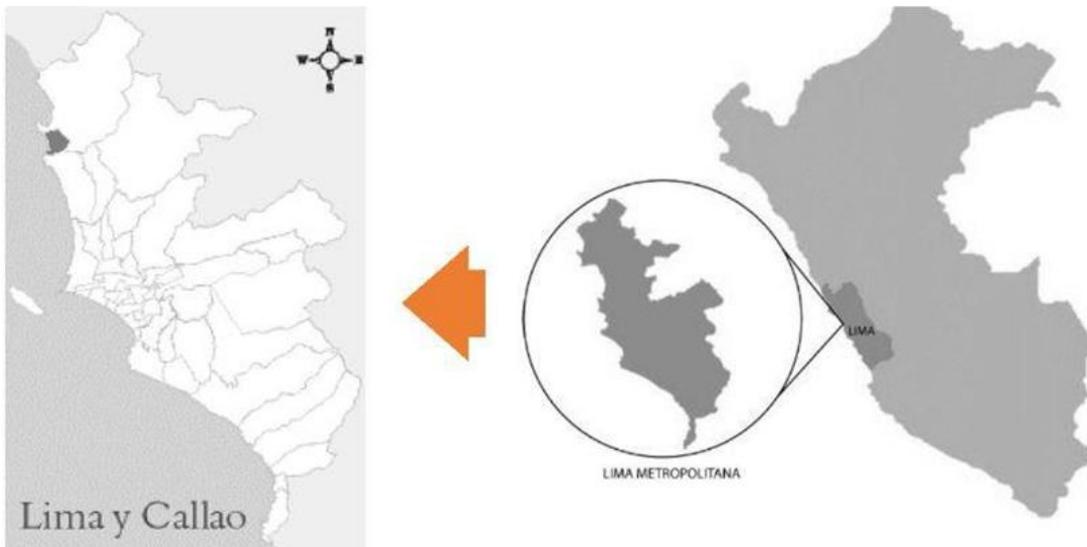


Fuente: extraído de: La vida en un Gráfico (2021)



Fuente: extraído de: La vida en un Gráfico (2021)

**Figura 3:** Plano de Ubicación del distrito de santa Rosa

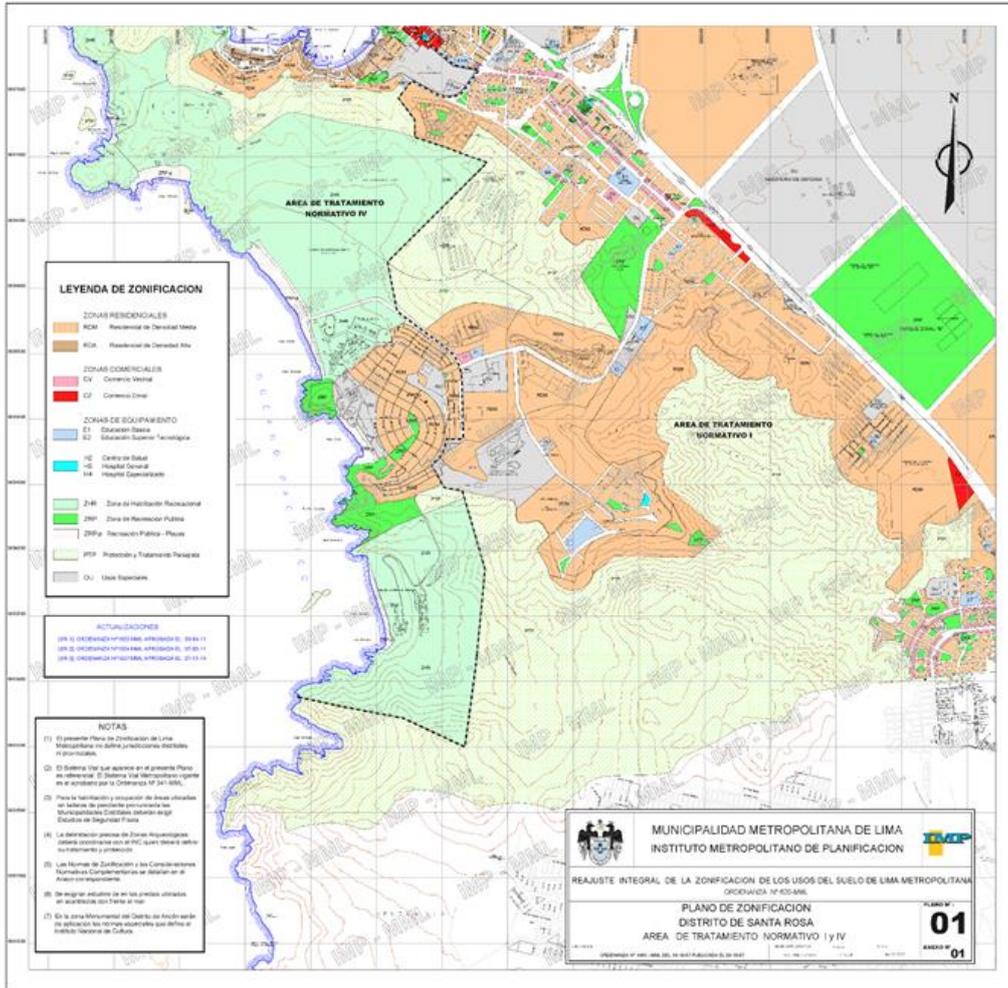


Fuente: extraído de: Google Fotos 2023

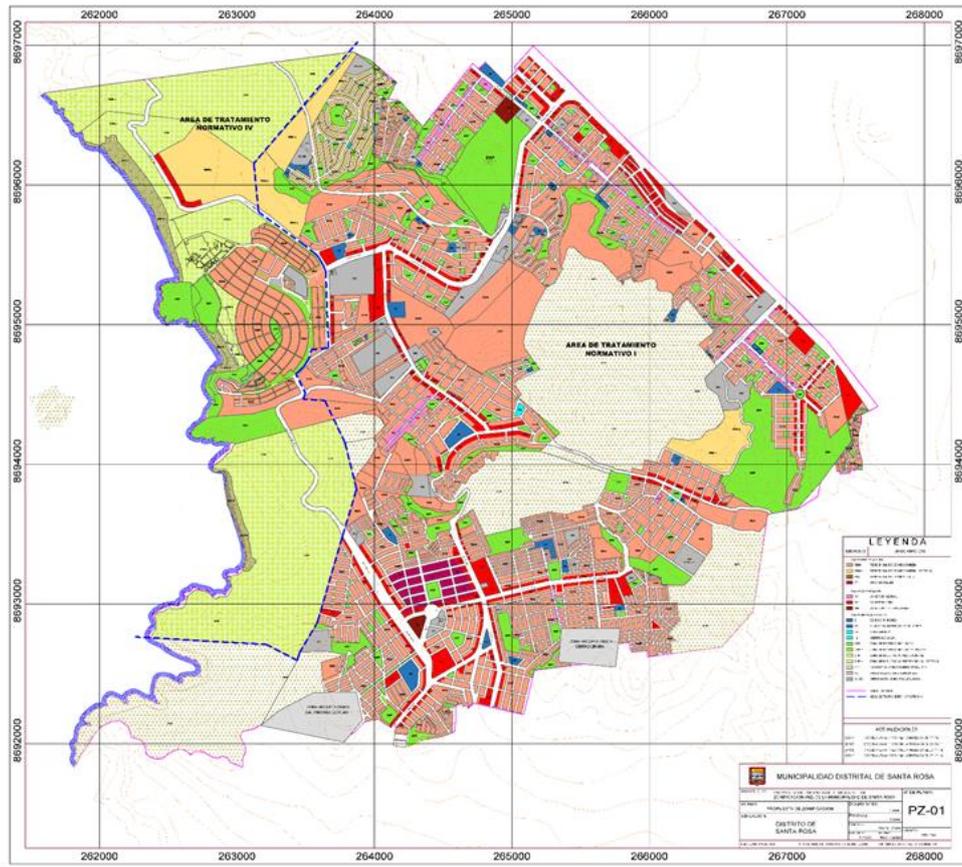


Fuente: Extraído de Google Maps 2023

**Figura 4: Plano de Zonificación de Santa Rosa**



Fuente: Instituto de Metropolitano de Planificación (IMP) 2023



Fuente: Municipalidad Distrital de Santa Rosa 2022

**Figura 5: Resolución Gerencial - Visado de plano**

00 384

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO  
Calle Bertello S/N - Alt. Km. 43 P. Norte, Lima 38  
01-1808

"AÑO DE LA INVERSIÓN PARA EL DESARROLLO RURAL Y LA SEGURIDAD ALIMENTARIA"

### RESOLUCION GERENCIAL Nº 134-2013 MDSR/GDUE

Santa Rosa, 28 de Agosto del 2013.

**EL GERENTE DE DESARROLLO URBANO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA:**

**VISTO:**

El Expediente Administrativo Nº 4003-2013, de fecha 09 de Agosto del 2013, presentado por el Sr. Juan Escalante Corbera Presidente de la Asociación de Vivienda Las Brisas de Santa Rosa

**CONSIDERANDO:**

Que, según el Artículo 73° de la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades establece como competencia de la Municipalidad la organización del espacio físico de uso de suelo; mientras que el artículo 79°, establece, que es función específica exclusiva de las Municipalidades Distritales normar, regular, otorgar autorizaciones, derechos, licencias y realizar la fiscalización de las habilitaciones urbanas.

Que, mediante expediente administrativo Nº 4003-2013, el interesado solicita la Visación de plano de Lotización y Memorias Descriptivas por esta corporación edil y con informe Nº 484 -2013 - GHP - GDUE de fecha 23 de agosto del año 2013, emitido por el área técnica informa que acuerdo a la Inspección Ocular no Existe superposición con Propiedades Privadas así mismo los planos presentados se encuentran conforme al terreno, además se encuentra dentro del área posesionaria de Asociación de Vivienda Las Brisas de Santa Rosa.

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR PROCEDENTE** la petición formulada por el Sr. Juan Escalante Corbera Presidente de la Asociación de Vivienda Las Brisas de, Santa Rosa.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- APRUEBESE** la Visación del Plano de lotización RL - 01 memorias descriptivas del terreno perteneciente a la Asociación de Vivienda Las Brisas de Santa Rosa con un área total de terreno de 129, 800.00 m<sup>2</sup>, y un perímetro de 1,740.00 ml; para trámites de servicios básicos y formalización del mismo como se detalla a continuación:

**UBICACIÓN :**

El presente PROYECTO DE HABILITACION URBANA corresponde al terreno rustico ubicado en el Distrito de Santa Rosa.

**LINDEROS:**

**CUADRO DE DATOS TECNICOS.**

AREA =	129,800.00 M <sup>2</sup>
PERIMETRO	= 1,740.00 ml.

Fuente: Municipalidad Distrital de Santa Rosa 2013



**COLINDANTES Y MEDIDAS PERIMETRICAS:**

**Por el Nor Este :**

Teniendo por Lindero colindancia con la Propiedad del Ejército Peruano y la Avenida Santa Rosa, con un Lado BC de 148.24m y Formando un ángulo interno "B" de 48°01'25".

**Por el Este:** 430.00 ml. en una línea recta con el AA.HH. San Francisco de Asís.

**Por el Nor - Oeste:** 550.00 ml con una línea quebrada de 05 tramos, distribuidos de la siguiente manera:

**Primer Tramo.-** 110.00 ml. en una línea recta con la Av. Colectora.

**Segundo Tramo.-** 110.00 ml en una recta con una Ampliación Brisas de Santa Rosa.

**Tercer Tramo.-** 110.00 ml. en una recta con la Ampliación Brisas de Santa Rosa.

**Tercer Cuarto.-** 110.00 ml. en una recta con la Ampliación Brisas de Santa Rosa.

**Tercer Quinto.-** 110.00 ml. en una recta con la Ampliación Brisas de Santa Rosa.

**Por el Sur Este:** 430.00 ml. en una línea recta con el parque zonal N°36.

**Por el Sur Oeste :** 330.00 ml. en una línea recta con terrenos Eriazos

**CUADROS DE DATOS TECNICOS.**

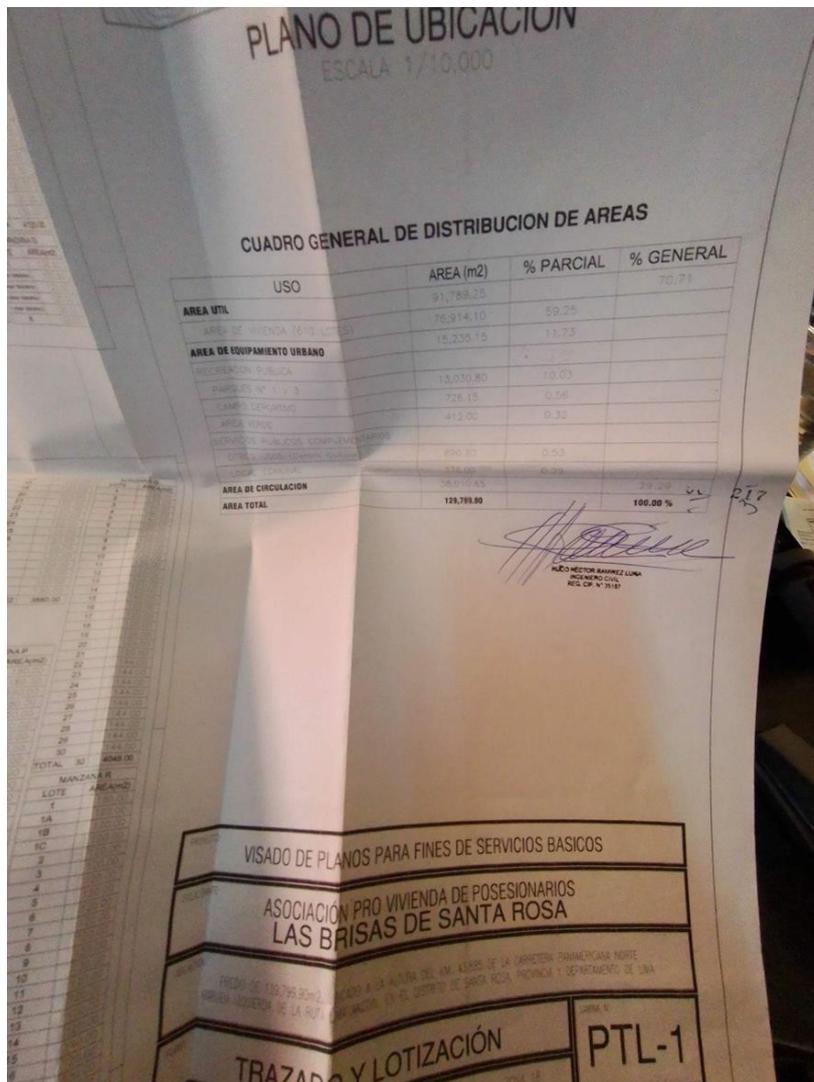
CUADRO DE DATOS TECNICOS					
ASOCIACION DE VIVIENDA LAS BRISAS DE SANTA ROSA					
AREA: 129,00.00 m2 PERIMETRO:1,740.00 ml					
VERTICE	LADO	DISTANCIA(m)	AZIMUT	ESTE(X)	NORTE(Y)
P-1	P1-P2	110.00	270°00'00"	264715.40	8696687.61
P-2	P2-P3	110.00	90°00'00"	264785.03	8696772.77
P-3	P3-P4	430.00	90°00'00"	264699.87	8696842.39
P-4	P4-P5	330.00	90°00'00"	264427.69	8696509.49
P-5	P5-P6	430.00	90°00'00"	264683.17	8696300.62
P-6	P6-P7	110.00	90°00'00"	264955.35	8696633.51
P-7	P7-P8	110.00	90°00'00"	264870.19	8696703.14
P-8	P8-P1	110.00	270°00'00"	264800.56	8696617.98

Fuente: Municipalidad Distrital de Santa Rosa 2013



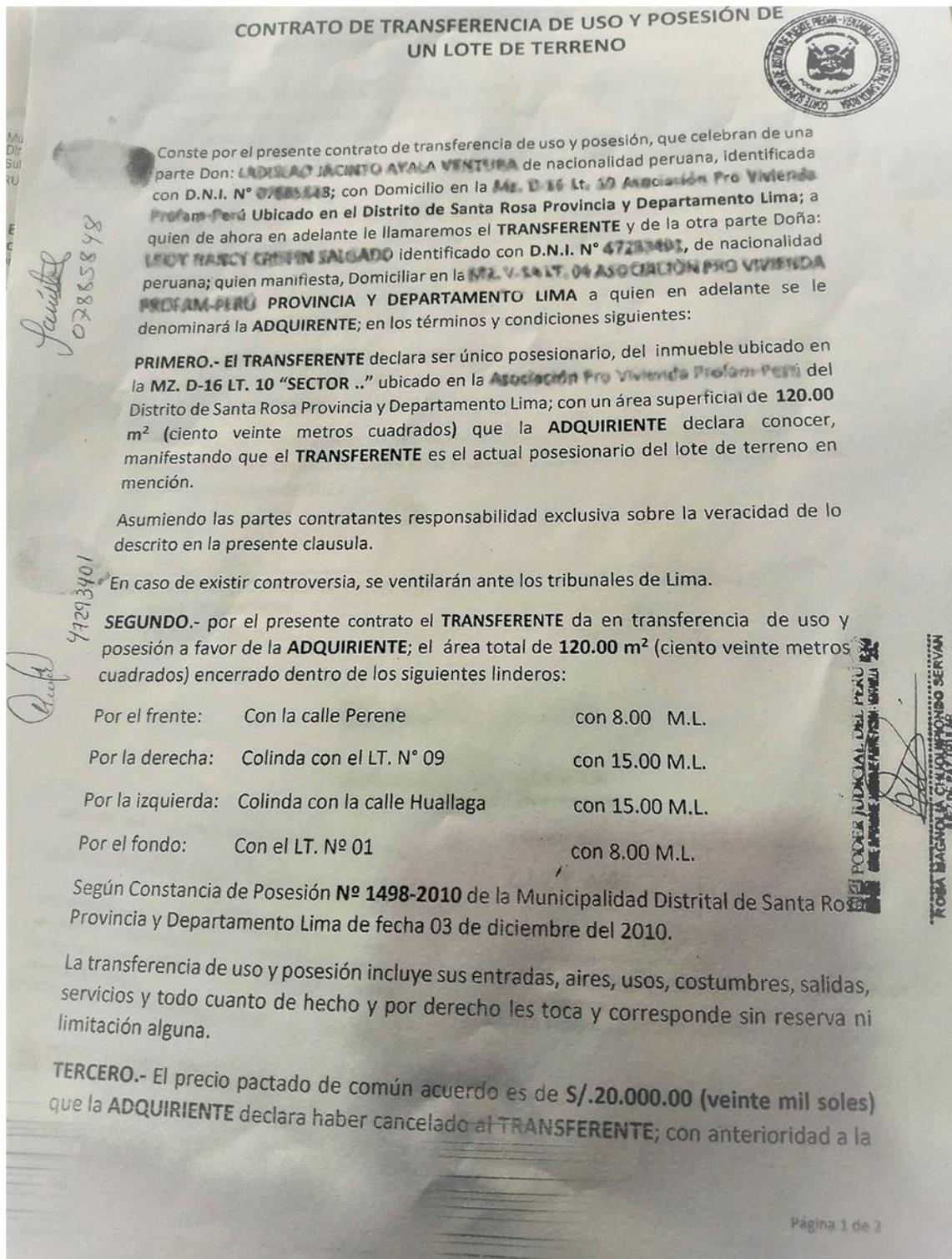
Fuente: Municipalidad Distrital de Santa Rosa 2013

Visado de planos para fines de Servicio Básico - Trazado y Lotización



Fuente: Municipalidad Distrital de Santa Rosa 2013

**Figura 6:** Contrato de transferencia de uso y posesión de un lote de terreno



Fuente: Municipalidad Distrital de Santa Rosa 2013

forma del presente documento a satisfacción del transferente, sin reserva ni limitación alguna; sin más constancia que sus firmas y huella digital puestas al final de este contrato.

**CUARTO.-** EL TRANSFERENTE declara que sobre el terreno, materia del presente contrato no pesa gravamen, hipoteca, embargo, medida judicial, obligándose en todo caso al saneamiento de la ley.

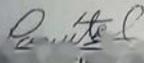
**QUINTO.-** las partes contratantes declaran que entre el bien transferido existe 1ª más justa y perfecta equivalencia.

**SEXTO.-** se deja constancia que el adquirente se responsabilizará de los pagos de los servicios básicos como son luz, impuestos y todo lo concerniente al lote de terreno.

**SEPTIMO.-** las partes contratantes renuncian expresamente al fuero de sus domicilios y se someten en caso de controversia a la jurisdicción de los jueces y tribunales de la ciudad de lima.

**OCTAVO.-** ambas partes declaran expresamente que el presente documento no tiene ninguna enmienda, y que su texto y alcance le son perfectamente conocidos; por lo que en señal de conformidad proceden a suscribirlo.

En fe de la cual firman ambas partes de mutuo acuerdo, en la "Asociación Las Brisas de Santa Rosa" del Distrito de Santa Rosa Provincia y Departamento de Lima a los 31 días del mes de octubre de 2022.

  
\_\_\_\_\_  
TRANSFERENTE.

  
\_\_\_\_\_  
ADQUIRIENTE.

PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
CIVIL Y FAMILIAR

ROSA MAGNOLIA CHUQUIMONDO BERVAN  
JUEZ DE PAZ TITULAR  
MUNICIPALIDAD DE SANTA ROSA - PROVINCIA DE SANTA ROSA

CERTIFICO QUE LA FIRMA QUE ANTECEDE CORRESPONDE A:  
IDENTIFICADO(A) CON DNI: \_\_\_\_\_  
SE LEGALIZA LA FIRMA, LA JUEZ DE PAZ TITULAR DEL JUZGADO  
DE PUEBLO SANTA ROSA - CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUEBLO  
PIEDRA VENTANILLA  
SANTA ROSA 31 de octubre 2022

CERTIFICO QUE LA FIRMA QUE ANTECEDE CORRESPONDE A:  
IDENTIFICADO(A) CON DNI: \_\_\_\_\_  
SE LEGALIZA LA FIRMA, LA JUEZ DE PAZ TITULAR DEL JUZGADO  
DE PUEBLO SANTA ROSA - CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUEBLO  
PIEDRA VENTANILLA  
SANTA ROSA 31 DE octubre 2022

PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
CIVIL Y FAMILIAR  
ROSA MAGNOLIA CHUQUIMONDO BERVAN  
JUEZ DE PAZ TITULAR  
MUNICIPALIDAD DE SANTA ROSA - PROVINCIA DE SANTA ROSA



Fuente: Municipalidad Distrital de Santa Rosa. 2013

## CONSTANCIA DE POSESIÓN

**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA**  
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO  
SUB GERENCIA DE OBRAS PÚBLICAS Y PLANEAMIENTO URBANO  
"Año del fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

**CONSTANCIA DE POSESIÓN**  
(PARA SERVICIOS BÁSICOS)  
N°934-2022-SGOPPU-GDU-MDSR

Referencia: EXP. N° 8386-2022  
Fecha: 10/10/2022

La Sub Gerencia de Obras públicas y Planeamiento Urbano, de conformidad al Reglamento de Organización y Función (R.O.F) de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, deja constancia que:

Don(a), **DORA NANCY JIMENEZ MERINO**, identificado(a) con D.N.I. N° 42962917, se encuentra en calidad de poseionario, del predio ubicado en la Mz. "G-9" Lote N.º 11, "ASOCIACION PRO VIVIENDA PROFAM - PERU", Distrito de Santa Rosa, Provincia y Departamento de Lima.

De acuerdo a la inspección ocular de fecha 15/09/2022, acta de verificación de posesión N° 879-2022-/SGOPPU-GDU-MDSR e informe N° 125-2022-IJVO/SGOPPU-GDU-MDSR, de fecha 14.10.2022. Se precisa que el administrado ejerce posesión en forma pacífica, pública y permanente en Mz. "G-9" Lote N.º 11, "ASOCIACION PRO VIVIENDA PROFAM - PERU", con un área superficial de 120,00 m<sup>2</sup>, según el Plano Visado.

Presentando las siguientes medidas perimétricas y colindancias:

• Por el Frente	Con la CALLE MAYO	con 08,00 ml.
• Por la Derecha	Con el lote N° 10	con 15,00 ml.
• Por la Izquierda	Con el lote N° 12	con 15,00 ml.
• Por el Fondo	Con el lote N° 14	con 08,00 ml.

Se otorga la presente Constancia de Posesión exclusivamente para el otorgamiento de la Facilidad de Servicios Básicos a que se refiere el Art. 24 de la Ley N.º 28687 "Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la propiedad informal, Acceso al Suelo y Dotación de los Servicios Básicos" y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 017-2006-VIVIENDA, que establece en su Art. 27 "Las municipalidades distritales en cuya jurisdicción se encuentre ubicada una posesión informal o la municipalidad provincial cuando se encuentre dentro de su Cercado, otorgarán a cada poseedor el Certificado o Constancia de Posesión para los fines del otorgamiento de la facilidad de Servicios Básicos".

LA EXPEDICIÓN DE LA PRESENTE CONSTANCIA NO CONSTITUYE RECONOCIMIENTO ALGUNO DE PROPIEDAD QUE AFECTE AL TITULAR DEL PREDIO, Ley N.º 28687, Art. 26. Y TENDRÁ UNA VIGENCIA EFECTIVA HASTA LA INSTALACIÓN DE LOS SERVICIOS, Decreto Supremo N.º 017-2006-VIVIENDA, Art. 28.

La presente constancia NO CONSTITUYE TÍTULO DE PROPIEDAD, reconocimiento del titular ni determina antigüedad de posesión siendo expedido con arreglo al Principio de Presunción de Veracidad, contenida en el Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N°27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

Santa Rosa, 14 de octubre del 2022

**ROSELY R. VELÁSQUEZ CAJIO**  
SUB GERENTE DE OBRAS PÚBLICAS  
Y PLANEAMIENTO URBANO

Fuente: Municipalidad Distrital de Santa Rosa 2022

Figura 7: Patrones de segregación en Lima, 2007

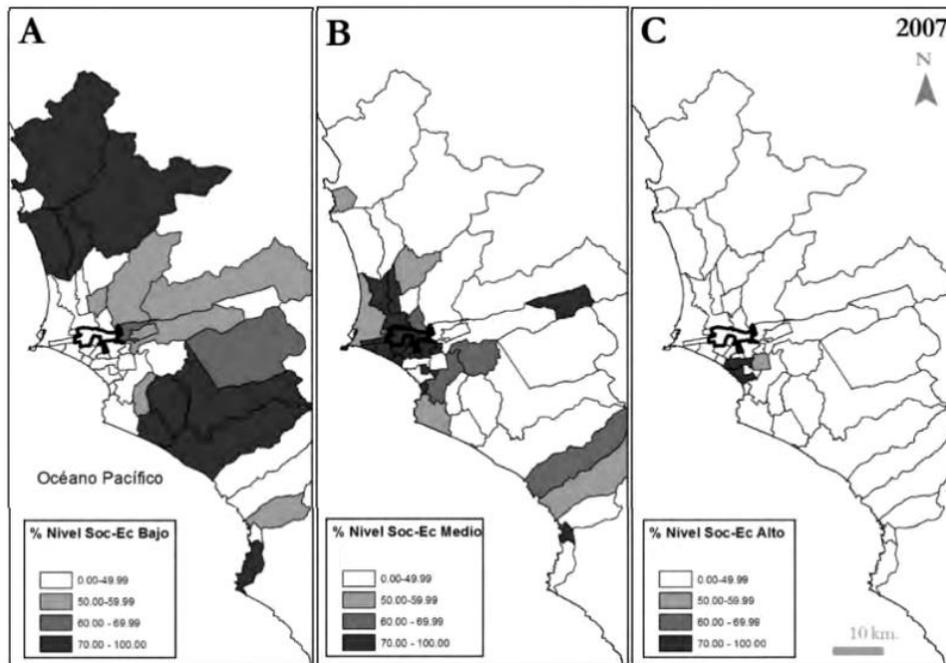


Imagen: Patrones de segregación en Lima, 2007 Fuente: Pereyra, 2017

**Figura 8: Valor de Rho Spearman**

Valor de Rho Spearman	Significado
-0,91 a -1,00	Correlación negativa perfecta
0,76 a -0,90	Correlación negativa muy fuerte
-0,51 a -0,75	Correlación negativa considerable
-0,26 a -0,50	Correlación negativa media
-0,11 a -0,25	Correlación negativa débil
-0,01 a -0,1	Correlación negativa muy débil
0,00	No existe correlación alguna entre las variables
0,01 a 0,1	Correlación positiva muy débil
0,11 a 0,25	Correlación positiva débil
0,26 a 0,50	Correlación positiva media
0,51 a 0,75	Correlación positiva considerable
0,76 a 0,90	Correlación positiva muy fuerte
0,90 a 1,00	Correlación positiva perfecta

Fuente: Martínez, A. y Campos, W. (2015)

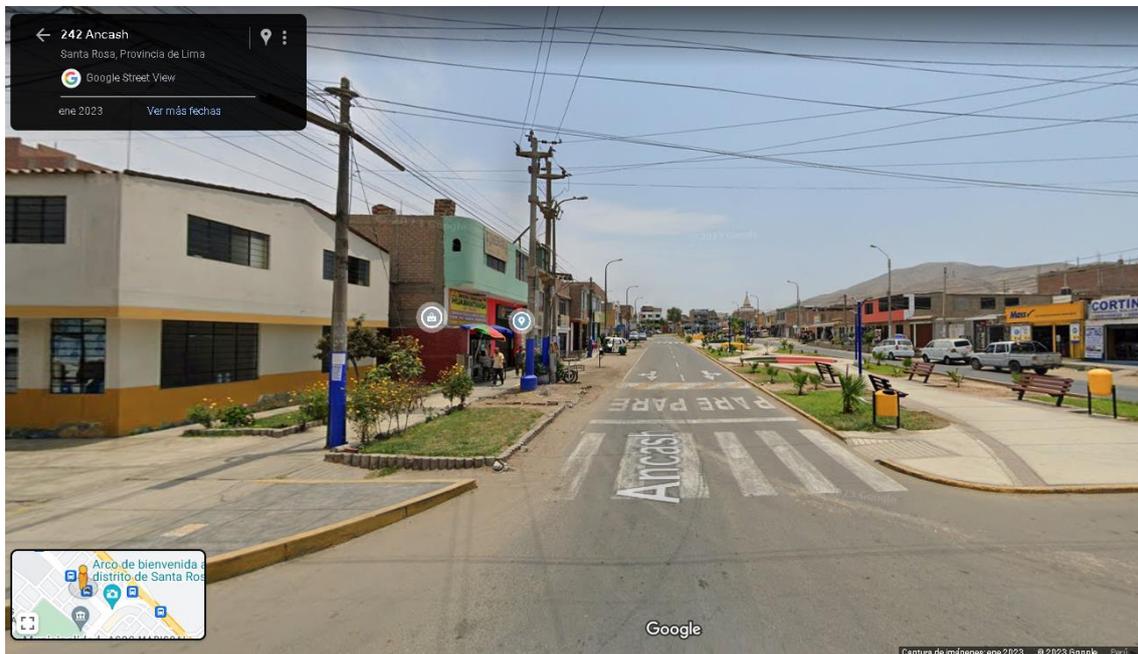
**Figura 9: Área saneada por COFOPRI**



Fuente: Geo Llaqta 2023

**Figura 10: Recorrido virtual Google Maps**

**Recorrido virtual - Av. Ancash**



Fuente: Google Maps 2023

## Recorrido virtual - Av. Las Begonias



Fuente: Google Maps 2023

**Fig. 11:** Formula finita

$$n = \frac{z^2 \cdot p \cdot q \cdot N}{e^2(N-1)z^2 \cdot p \cdot q}$$

Fuente: Extraido de <https://www.questionpro.com/es/>

**Fig.12:** Formula finita aplicada

$$n = \frac{1.92^2 \cdot 0.95 \cdot 0.05 \cdot 160}{0.05^2 \cdot (160 - 1) + 1.96^2 \cdot 0.95 \cdot 0.05} = 48.30655062$$

Fuente: Extraido de <https://www.questionpro.com/es/>

### Anexo - Correlación de variables, escenario 2023

			MERCADO DE SUELO INFORMAL	FRAGMENTACION URBANA
Rho de Spearman	MERCADO DE SUELO INFORMAL	Coefficiente de correlación	1,000	,393**
		Sig. (bilateral)	.	,006
		N	48	48
	FRAGMENTACION URBANA	Coefficiente de correlación	,393**	1,000
		Sig. (bilateral)	,006	.
		N	48	48

\*\* La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Fuente: Elaboración propia 2023

### Anexo - Correlación de variables H-1, escenario 2023

			VENTA DE SUELO INFORMAL	HABITABILIDAD URBANA
Rho de Spearman	VENTA DE SUELO INFORMAL	Coefficiente de correlación	1,000	,463**
		Sig. (bilateral)	.	,001
		N	48	48
	HABITABILIDAD URBANA	Coefficiente de correlación	,463**	1,000
		Sig. (bilateral)	,001	.
		N	48	48

\*\* La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Fuente: Elaboración propia 2023

### Anexo - Correlación de Variables H-2, escenario 2023

			LA RENTA DEL SUELO	DESIGUALDADES SOCIOECONÓMICAS
Rho de Spearman	LA RENTA DEL SUELO	Coefficiente de correlación	1,000	,280
		Sig. (bilateral)	.	,054
		N	48	48
	DESIGUALDADES SOCIOECONÓMICAS	Coefficiente de correlación	,280	1,000
		Sig. (bilateral)	,054	.
		N	48	48

Fuente: Elaboración propia 2023

### Anexo - Correlación de variables H-3, escenario 2023

			EXPANSIÓN INFORMAL	PRESENCIA TERRITORIAL URBANA
Rho de Spearman	EXPANSIÓN INFORMAL	Coefficiente de correlación	1,000	,393**
		Sig. (bilateral)	.	,006
		N	48	48
	PRESENCIA TERRITORIAL URBANA	Coefficiente de correlación	,393**	1,000
		Sig. (bilateral)	,006	.
		N	48	48

\*\* La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Fuente: Elaboración propia 2023

## Anexo 1 - Tabla de Operalización

TABLA DE OPERACIONALIZACIÓN					
Título:	"Impacto del mercado de suelo informal en la fragmentación urbana: Asociación de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", Lima 2023"				
VARIABLE DE ESTUDIO	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES
Mercado de suelo informal	Según Edesio Fernandes (2007), el mercado de suelo informal es aquel donde se compra y vende terrenos sin tener en cuenta las regulaciones urbanísticas. También señala que, las consecuencias del mercado de suelo informal son la falta de seguridad jurídica y la falta de servicios básicos.	Sanchez Bertha (2015), dentro de la lectura de su trabajo se interpretó la definición operacional, indicando la variable mercado de suelo informal, la cual se puede medir mediante tres dimensiones, mencionando las siguientes: Venta de suelo informal, Renta de suelo y Expansión Informal.	Camargo y Hurtado (2012), expresa que, la venta de suelo informal es la venta de terrenos o lotes de terrenos sin el permiso de las autoridades competentes. Puede incluir la venta de terrenos que no han sido legalmente adquiridos o la venta de terrenos que no cumplen con los requisitos legales para su venta.	D1: Venta de suelo informal	1. Recursos 2. Oferta 3. Demanda
			Espinoza, López, Órdenes y Sanhueza (2019) expresan que, la renta de suelo urbano es un impuesto que se cobra por el uso y disfrute del suelo urbano. Se trata de un tributo que se debe pagar por el derecho a construir, ampliar o reformar una edificación en un terreno urbano.	D2: Renta de suelo informal	4. Área de suelo 5. Ubicación de suelo 6. Precio de suelo
			Vilela y Moschella (2017) indican que, una expansión informal urbana es un crecimiento de la ciudad que ocurre de manera no planificada y no regulada. A menudo se produce en áreas periféricas o en barrios marginados, donde las personas que no cuentan para la compra de un terreno en un mercado formal buscan oportunidades de vivienda más asequibles. Las expansiones urbanas informales son características de muchas ciudades en desarrollo y son una forma común de vivienda en áreas urbanas pobres y marginales.	D3: Expansión Informal	7. Organización Territorial 8. Expansion territorial 9. Transformaciones espaciales
	La fragmentación urbana se define según Fonseca y Ramírez (2021) se refiere a la división de las áreas urbanas en pequeños fragmentos.	De igual manera Fonseca (2021) hace referencia a la variable de fragmentación urbana,	Ibatá y Torres (2006). La desigualdad socioeconómica es la diferencia de nivel de vida de los individuos que se diferencian en sus ingresos, activos y oportunidades.	D1: Desigualdades socioeconómicas	1. Periferias 2. Déficit de recursos 3. Desigualdad de oportunidades
			Garfias y Guzmán (2018). La habitabilidad urbana es una medida de calidad de vida. Trata sobre la capacidad de una ciudad para	D2: Habitabilidad Urbana	1. Calidad de vida 2. Hábitat

Fragmentación Urbana	Esto puede ser causado por la formación urbana descontrolada, la falta de infraestructura adecuada, generando de esta manera desigualdades en el aspecto social en el suelo urbano.	tomándolo como uso medible en los siguientes indicadores: Desigualdades socioeconómicas, Habitabilidad Urbana y Territorio Urbano.	proporcionar un entorno seguro y saludable para sus habitantes, así como una serie de servicios y amenidades. La habitabilidad urbana parte de un término amplio que abarca una serie de factores, desde la seguridad, la calidad de los espacios públicos y el acceso a los servicios básicos.		3. Cohesión social
			Quinchía (2021) El Territorio Urbano es una zona delimitada por un ayuntamiento para el desarrollo urbano de una ciudad. En el Territorio Urbano se encuentran todos los edificios y espacios públicos de una ciudad, como parques, calles y plazas. Así mismo, el territorio es una comprensión y reflexión de la producción por las necesidades humanas, cuyo espacio termina configurando en suelos informales, produciendo espacios en discontinuidad desarticulados del resto por un grado bajo de interacción socio-espacial.	D3: Territorio Urbano	1. Discontinuidad 2. Desarticulación 3. Interacción

Fuente: Elaboración propia 2023

Anexo 2 - Matriz de consistencia

MATRIZ DE CONSISTENCIA				
<i>“Impacto del mercado de suelo informal en la fragmentación urbana: Asociación de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”, Lima 2023”</i>				
Autor (es):		Barrientos Roque, Nadine Carolina ; Cruz Chavez, Luis Brayán		
PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS	VARIABLES E INDICADORES	
Problema General	Objetivo General	Hipótesis General	Variable 1: Mercado de suelo informal (Independiente)	
¿En qué medida el mercado de suelo informal impacta en la fragmentación urbana en la Asoc. de vivienda “Las Brisas de Santa Rosa”, distrito de Santa Rosa, Lima 2023?	Determinar en qué medida el mercado de suelo informal impacta en la fragmentación urbana en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023.	El mercado de suelo informal impacta significativamente en la fragmentación urbana en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023.	DIMENSIONES	INDICADORES
			D1: Venta de suelo informal	1. Recursos 2. Oferta 3. Demanda
			D2: Renta de suelo	4. Área de suelo 5. Ubicación del suelo 6. Precio de suelo
			D3: Expansión informal	7. Organización territorial 8. Expansión territorial 9. Transformaciones espaciales
Problemas Específicos	Objetivos Específicos	Hipótesis Específicos	Variable 2: Fragmentación Urbana (dependiente)	
¿En qué medida la venta de suelo informal impacta en la habitabilidad urbana en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023?	Identificar en qué medida impacta la venta de suelo informal en la habitabilidad urbana en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", Lima 2023.	La venta de suelo informal tiene un alto impacto en la habitabilidad urbana en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", Lima 2023.	D1: Desigualdades socioeconómicas	1. Periferias 2. Déficit de recursos 3. Desigualdad de oportunidades

¿En qué medida la renta de suelo impacta en las desigualdades socioeconómicas en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", Lima 2023?	Identificar en qué medida la renta de suelo impacta en las desigualdades socioeconómicas en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023	La renta del suelo impacta moderadamente en las desigualdades socioeconómicas en la Asoc. de viviendas "Las brisas de Santa Rosa", Limas 2023.	D2: Habitabilidad Urbana	4. Calidad de vida 5. Hábitat 6. Cohesión social
¿En qué medida la expansión informal impacta en la presencia territorial urbana en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023?	Identificar en qué medida la expansión informal impacta en la presencia territorial urbana en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023.	La expansión informal tiene un alto impacto en la presencia territorial urbana en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2023.	D3: Territorio Urbano	7. Discontinuidad 8. Desarticulación 9. Interacción

Fuente: Elaboración propia 2023

### Anexo 3 - Especialistas y participantes para las entrevistas

VARIABLE	TÉCNICA	PROFESIONAL	CARGO	APELLIDOS Y NOMBRES
Mercado de suelo informal y Fragmentación urbana	Entrevista	Antiguo Gerente General de Desarrollo Urbano	Ingeniero Civil y gestor público	Francisco J. Jaimes Sanchez
		Arquitecto y Sociólogo	Arquitecto y Maestro en ciencias con mención en planificación y gestión urbano regional.	Gerardo Dante Regalado Regalado
		Geógrafo	Licenciado en geografía con mención a estudios de suelos y riesgos	Xavier Gonzales Quevedo

## ANEXO 4: Validación de instrumentos

### CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA ENCUESTA EN ESCALA DE LIKERT

Mencionan los indicadores junto a las dimensiones, dando de esta manera respuesta a la variable. Realizando así las preguntas en esta encuesta.

N°	DIMENSIÓN / ITEMS	Claridad		Pertinencia		Relevancia		Sugerencias
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	
<b>DIMENSION: VENTA DE SUELO INFORMAL</b>		SI	NO	SI	NO	SI	NO	Sugerencias
1	Cuando las personas venden tierras sin permiso y sin hacer las cosas de la manera correcta, esto daña los recursos en los espacios verdes de la ciudad.	X		X		X		
2	Cuando las personas venden terrenos de manera ilegal, esto afecta la cantidad de terrenos disponibles para comprar.	X		X		X		
3	Cuando se venden terrenos sin permiso, esto origina que más personas quieran comprar terrenos ilegales y menos personas quieran comprar de manera legal.	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN: RENTA DE SUELO</b>		SI	NO	SI	NO	SI	NO	Sugerencias
4	El valor de la renta de suelo gira en función al área de suelo.	X		X		X		
5	El costo de alquiler de un terreno esta afectado en la ubicación del terreno.	X		X		X		
6	Si muchas personas están alquilando terrenos en una zona, entonces los precios del alquiler de esos terrenos podrían no disminuir.	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN: EXPANSIÓN INFORMAL</b>		SI	NO	SI	NO	SI	NO	Sugerencias
7	Cuando las personas construyen casas y negocios sin seguir las reglas y sin permiso, esto puede cambiar cómo se usa y se planifica el espacio en una ciudad.	X		X		X		
8	Si las personas construyen edificios y negocios sin permiso, esto puede cambiar la forma en que una ciudad crece.	X		X		X		
9	Las personas construyen ilegalmente, esto puede cambiar la apariencia y el uso del espacio en esa zona de manera significativa.	X		X		X		

<b>DIMENSIÓN: DESIGUALDADES SOCIOECONÓMICAS</b>		<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Sugerencias</b>
<b>10</b>	Si hay personas que tienen más dinero que otras, esto puede afectar a los sectores que se encuentran en las zonas de difícil accesibilidad.	X		X		X		
<b>11</b>	Cuando hay grandes diferencias en el nivel de ingresos entre las personas, esto puede llevar a que algunas zonas no cuenten con suficientes recursos disponibles.	X		X		X		
<b>12</b>	Cuando hay mucha diferencia en el dinero que tienen las personas, algunas áreas pueden tener menos oportunidades que otras.	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN: HABITABILIDAD URBANA</b>		<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Sugerencias</b>
<b>13</b>	La comodidad y la seguridad de vivir en una ciudad pueden afectar cuán buena es la vida de las personas que viven allí.	X		X		X		
<b>14</b>	La forma en que una ciudad es cómoda para vivir afecta el lugar donde la gente decide vivir.	X		X		X		
<b>15</b>	Si una ciudad es agradable para vivir, esto puede hacer que las personas se sientan más cercanas y conectadas entre sí.	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN: TERRITORIO URBANO</b>		<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Sugerencias</b>
<b>16</b>	El lugar donde se encuentran ubicados los edificios, casas, parques y calles en una ciudad puede hacer que unas áreas de otras estén alejadas.	X		X		X		
<b>17</b>	El lugar donde vivimos en la ciudad puede hacer que algunas partes de la ciudad no estén conectadas entre sí.	X		X		X		
<b>18</b>	El lugar donde vivimos en la ciudad puede influir en cómo nos relacionamos con otras personas.	X		X		X		

**Observaciones (precisar si hay suficiencia)**

**Opiniones de aplicabilidad:**      Aplicable ( X )    Aplicable después de corregir ( )    No aplicable ( )

**Apellidos y Nombres del juez evaluador:** CERVANTES VÉLIZ, OSCAR FREDY      **DNI:** 07951179

**Especialidad del evaluador:** Dr. Arq°. en Administración

1 Claridad: Se entiende sin dificultad alguna del enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

2 Pertinencia: Si el ítem pertenece a la dimensión.

3 Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica

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



---

Firma

## Anexo 4:

### CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA ENCUESTA EN ESCALA DE LIKERT

Mencionan los indicadores junto a las dimensiones, dando de esta manera respuesta a la variable. Realizando así las preguntas en esta encuesta.

N°	DIMENSIÓN / ITEMS	Claridad		Pertinencia		Relevancia		Sugerencias
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	
<b>DIMENSION: VENTA DE SUELO INFORMAL</b>		SI	NO	SI	NO	SI	NO	Sugerencias
1	Cuando las personas venden tierras sin permiso y sin hacer las cosas de la manera correcta, esto daña los recursos en los espacios verdes de la ciudad.	X		X		X		
2	Cuando las personas venden terrenos de manera ilegal, esto afecta la cantidad de terrenos disponibles para comprar.	X		X		X		
3	Cuando se venden terrenos sin permiso, esto origina que más personas quieran comprar terrenos ilegales y menos personas quieran comprar de manera legal.	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN: RENTA DE SUELO</b>		SI	NO	SI	NO	SI	NO	Sugerencias
4	El valor de la renta de suelo gira en función al área de suelo.	X		X		X		
5	El costo de alquiler de un terreno esta afectado en la ubicación del terreno.	X		X		X		
6	Si muchas personas están alquilando terrenos en una zona, entonces los precios del alquiler de esos terrenos podrían no disminuir.	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN: EXPANSIÓN INFORMAL</b>		SI	NO	SI	NO	SI	NO	Sugerencias
7	Cuando las personas construyen casas y negocios sin seguir las reglas y sin permiso, esto puede cambiar cómo se usa y se planifica el espacio en una ciudad.	X		X		X		
8	Si las personas construyen edificios y negocios sin permiso, esto puede cambiar la forma en que una ciudad crece.	X		X		X		
9	Las personas construyen ilegalmente, esto puede cambiar la apariencia y el uso del espacio en esa zona de manera significativa.	X		X		X		

<b>DIMENSIÓN: DESIGUALDADES SOCIOECONÓMICAS</b>		<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Sugerencias</b>
<b>10</b>	Si hay personas que tienen más dinero que otras, esto puede afectar a los sectores que se encuentran en las zonas de difícil accesibilidad.	X		X		X		
<b>11</b>	Cuando hay grandes diferencias en el nivel de ingresos entre las personas, esto puede llevar a que algunas zonas no cuenten con suficientes recursos disponibles.	X		X		X		
<b>12</b>	Cuando hay mucha diferencia en el dinero que tienen las personas, algunas áreas pueden tener menos oportunidades que otras.	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN: HABITABILIDAD URBANA</b>		<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Sugerencias</b>
<b>13</b>	La comodidad y la seguridad de vivir en una ciudad pueden afectar cuán buena es la vida de las personas que viven allí.	X		X		X		
<b>14</b>	La forma en que una ciudad es cómoda para vivir afecta el lugar donde la gente decide vivir.	X		X		X		
<b>15</b>	Si una ciudad es agradable para vivir, esto puede hacer que las personas se sientan más cercanas y conectadas entre sí.	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN: TERRITORIO URBANO</b>		<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Sugerencias</b>
<b>16</b>	El lugar donde se encuentran ubicados los edificios, casas, parques y calles en una ciudad puede hacer que unas áreas de otras estén alejadas.	X		X		X		
<b>17</b>	El lugar donde vivimos en la ciudad puede hacer que algunas partes de la ciudad no estén conectadas entre sí.	X		X		X		
<b>18</b>	El lugar donde vivimos en la ciudad puede influir en cómo nos relacionamos con otras personas.	X		X		X		

**Observaciones (precisar si hay suficiencia)**

**Opiniones de aplicabilidad:**      Aplicable ( X )    Aplicable después de corregir ( )    No aplicable ( )

**Apellidos y Nombres del juez evaluador:** ESPINOLA VIDAL JUAN JOSE      **DNI:** 08518979

**Especialidad del evaluador:** ARQUITECTO URBANISTA

1 Claridad: Se entiende sin dificultad alguna del enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

2 Pertinencia: Si el ítem pertenece a la dimensión.

3 Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica

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



---

Firma

## Anexo 4:

### CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA ENCUESTA EN ESCALA DE LIKERT

Mencionan los indicadores junto a las dimensiones, dando de esta manera respuesta a la variable. Realizando así las preguntas en esta encuesta.

N°	DIMENSIÓN / ITEMS	Claridad		Pertinencia		Relevancia		Sugerencias
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	
<b>DIMENSION: VENTA DE SUELO INFORMAL</b>		SI	NO	SI	NO	SI	NO	Sugerencias
1	Cuando las personas venden tierras sin permiso y sin hacer las cosas de la manera correcta, esto daña los recursos en los espacios verdes de la ciudad.	X		X		X		
2	Cuando las personas venden terrenos de manera ilegal, esto afecta la cantidad de terrenos disponibles para comprar.	X		X		X		
3	Cuando se venden terrenos sin permiso, esto origina que más personas quieran comprar terrenos ilegales y menos personas quieran comprar de manera legal.	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN: RENTA DE SUELO</b>		SI	NO	SI	NO	SI	NO	Sugerencias
4	El valor de la renta de suelo gira en función al área de suelo.	X		X		X		
5	El costo de alquiler de un terreno esta afectado en la ubicación del terreno.	X		X		X		
6	Si muchas personas están alquilando terrenos en una zona, entonces los precios del alquiler de esos terrenos podrían no disminuir.	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN: EXPANSIÓN INFORMAL</b>		SI	NO	SI	NO	SI	NO	Sugerencias
7	Cuando las personas construyen casas y negocios sin seguir las reglas y sin permiso, esto puede cambiar cómo se usa y se planifica el espacio en una ciudad.	X		X		X		
8	Si las personas construyen edificios y negocios sin permiso, esto puede cambiar la forma en que una ciudad crece.	X		X		X		
9	Las personas construyen ilegalmente, esto puede cambiar la apariencia y el uso del espacio en esa zona de manera significativa.	X		X		X		

<b>DIMENSIÓN: DESIGUALDADES SOCIOECONÓMICAS</b>		<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Sugerencias</b>
<b>10</b>	Si hay personas que tienen más dinero que otras, esto puede afectar a los sectores que se encuentran en las zonas de difícil accesibilidad.	X		X		X		
<b>11</b>	Cuando hay grandes diferencias en el nivel de ingresos entre las personas, esto puede llevar a que algunas zonas no cuenten con suficientes recursos disponibles.	X		X		X		
<b>12</b>	Cuando hay mucha diferencia en el dinero que tienen las personas, algunas áreas pueden tener menos oportunidades que otras.	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN: HABITABILIDAD URBANA</b>		<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Sugerencias</b>
<b>13</b>	La comodidad y la seguridad de vivir en una ciudad pueden afectar cuán buena es la vida de las personas que viven allí.	X		X		X		
<b>14</b>	La forma en que una ciudad es cómoda para vivir afecta el lugar donde la gente decide vivir.	X		X		X		
<b>15</b>	Si una ciudad es agradable para vivir, esto puede hacer que las personas se sientan más cercanas y conectadas entre sí.	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN: TERRITORIO URBANO</b>		<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Sugerencias</b>
<b>16</b>	El lugar donde se encuentran ubicados los edificios, casas, parques y calles en una ciudad puede hacer que unas áreas de otras estén alejadas.	X		X		X		
<b>17</b>	El lugar donde vivimos en la ciudad puede hacer que algunas partes de la ciudad no estén conectadas entre sí.	X		X		X		
<b>18</b>	El lugar donde vivimos en la ciudad puede influir en cómo nos relacionamos con otras personas.	X		X		X		

**Observaciones (precisar si hay suficiencia)**

**Opiniones de aplicabilidad:**      Aplicable ( X )    Aplicable después de corregir ( )    No aplicable ( )

**Apellidos y Nombres del juez evaluador:** Mg. Arq. Gustavo F. Suárez Robles      **DNI:** 09760134

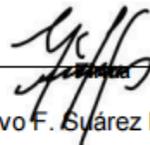
**Especialidad del evaluador:**

1 Claridad: Se entiende sin dificultad alguna del enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

2 Pertinencia: Si el ítem pertenece a la dimensión.

3 Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica

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



---

Gustavo F. Suárez Robles

**Anexo 5: Modelo de encuesta**

ENCUESTA									
Edad				Género:	Femenino	Masculino			
Condición	Discapacidad	Discapacidad Temporal			3era Edad	N/A			
Escala de Likert	(1) Totalmente de acuerdo	(2) De acuerdo	(3) Ni de acuerdo ni en desacuerdo		(4) En desacuerdo	(5) Totalmente en desacuerdo			
PREGUNTAS					(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Cuando las personas venden tierras sin permiso y sin hacer las cosas de la manera correcta, esto daña los recursos en los espacios verdes de la ciudad.									
Cuando las personas venden terrenos de manera ilegal, esto disminuye la cantidad de terrenos que se pueden vender de manera legal y también afecta la cantidad total de terrenos disponibles para comprar.									
Cuando las personas venden terrenos sin permiso esto origina que más personas quieran comprar terrenos ilegales y menos personas quieren comprar terrenos legales.									
El valor de la renta de suelo gira en función al área de suelo									
El costo de alquilar de un terreno está afectado por la ubicación del terreno.									
Si muchas personas están alquilando terrenos en una zona, entonces los precios del alquiler de esos terrenos podrían disminuir.									
Cuando las personas construyen casas y negocios sin seguir las reglas y sin permiso, esto puede cambiar cómo se usa y se planifica el espacio en una ciudad. (calles, plazas, parques y edificios)									
Si las personas construyen edificios y negocios sin permiso, esto puede cambiar la forma en que una ciudad crece y se usa la tierra en esa área									

Las personas construyen ilegalmente, esto puede cambiar la apariencia y el uso del espacio en esa zona de manera significativa.					
Si hay personas que tienen más dinero que otras, esto puede afectar a los sectores que se encuentran en las zonas de difícil accesibilidad					
Cuando hay grandes diferencias en el nivel de ingresos entre las personas, esto puede llevar a que algunas zonas no tengan suficientes recursos disponibles. (calles, plazas, parques y edificios)					
Cuando hay mucha diferencia en el dinero que tienen las personas, algunas áreas pueden tener menos oportunidades que otras.					
La comodidad y la seguridad de vivir en una ciudad pueden afectar cuán buena es la vida de las personas que viven allí.					
La forma en que una ciudad es cómoda para vivir afecta el lugar donde la gente decide vivir.					
Si una ciudad es agradable para vivir, esto puede hacer que las personas se sientan más cercanas y conectadas entre sí.					
El lugar donde están ubicados los edificios, casas, parques y calles en una ciudad puede hacer que unas áreas de otras estén alejadas.					
El lugar donde vivimos en la ciudad puede hacer que algunas partes de la ciudad no estén conectadas entre sí					
El lugar donde vivimos en la ciudad puede influir en cómo nos relacionamos con otras personas.					

Fuente: Elaboración propia 2023

**Anexo 6: Resultados de datos cualitativos - Entrevista a los especialistas.**

VARIABLE:	MERCADO DE SUELO INFORMAL		
INDICADOR:	VENTA DE SUELO INFORMAL	RENTA DE SUELO INFORMAL	EXPANSIÓN INFORMAL
PREGUNTAS A ESPECIALISTAS	¿Cuáles son las principales consecuencias de la venta de suelo informal en la seguridad jurídica y física de una ciudad?	¿Cómo se puede medir la renta de suelo informal en términos de área, ubicación y precio?	¿Cuáles son las principales dimensiones que se deben considerar al evaluar la expansión informal urbana en una ciudad?
<p><b>Sociólogo</b></p> <p>Arq. Gerardo Regalado Regalado</p>	<p>La venta de suelo informal tiene importantes repercusiones en la seguridad jurídica y física de una ciudad. Entre las principales consecuencias se encuentran la incapacidad de soporte a la ciudad, el retraso en el desarrollo del distrito, la habilitación informal de áreas, la depreciación del suelo y la existencia de sectores desprovistos de servicios básicos. Estas situaciones generan un impacto negativo en la planificación urbana, la calidad de vida de los residentes y el crecimiento ordenado de la ciudad. Incapacidad de soporte a la ciudad, retraso al distrito, habilitación informal, depreciación del suelo, sectores sin servicios básicos.</p>	<p>La medición de la renta de suelo informal en términos de área, ubicación y precio se puede realizar a través del concepto de renta diferencial. La renta diferencial es el valor adicional que se genera por la ubicación privilegiada de un terreno o por sus características particulares. En el caso del suelo informal, se puede evaluar la renta diferencial comparando los precios de venta o alquiler de terrenos informales en distintas áreas urbanas, considerando su ubicación, acceso a servicios, infraestructuras cercanas y demanda del mercado. Esta comparación permite obtener una medida relativa de la renta de suelo informal en términos de área, ubicación y precio.</p>	<p>-</p>
<p><b>Geógrafo</b></p> <p>Lic. Xavier Gonzales Quevedo</p>	<p>La venta de suelo informal conlleva graves consecuencias tanto en la seguridad jurídica como física de una ciudad. Entre las principales repercusiones se encuentran el tráfico de terrenos, el retraso en el desarrollo de la asociación y el aumento de denuncias relacionadas con estas transacciones ilegales. Estas situaciones socavan la estabilidad legal, dificultan el progreso planificado de la ciudad y generan conflictos y disputas que afectan negativamente a sus habitantes.</p>	<p>La medición de la renta de suelo informal en términos de área, ubicación y precio se puede realizar considerando varios factores. Para evaluar el precio del terreno en su estado informal, se pueden tener en cuenta aspectos como los impuestos municipales, como el arbitrio y el predial, que pueden reflejar el valor relativo del suelo. Además, es importante considerar los contratos de transferencia o transacciones informales</p>	<p>Al evaluar la expansión informal urbana en una ciudad, es fundamental considerar varias dimensiones clave. En primer lugar, se debe analizar el aumento del tamaño de la ciudad en relación a su expansión espacial de asentamientos informales, comprendiendo su alcance y magnitud. Además, es importante examinar los problemas sociales y políticos que surgen como resultado de esta expansión, como la falta de acceso a servicios básicos, la</p>

	Tráfico de terreno, retraso a la asociación, denuncias.	que se realizan en la compra y venta de estos terrenos, ya que pueden proporcionar información sobre el valor y la demanda del suelo informal en función de su área y ubicación. Estos elementos permiten obtener una medida aproximada de la renta de suelo informal en términos de área, ubicación y precio. Precio del terreno en su estado (arbitrios y predios), contrato de transferencia.	inseguridad habitacional y la exclusión social. Asimismo, se deben considerar los aspectos económicos relacionados con la informalidad, como la falta de regulación y control, y el impacto en la planificación y desarrollo urbano. Estas dimensiones proporcionan una visión integral de los desafíos y las implicaciones asociadas a la expansión informal urbana en una ciudad. Crecimiento de la ciudad, problemas sociales, políticos y económicos.
<b>Antiguo Gerente de GDU (Santa Rosa)</b>  Ing. Francisco J. Jaimes Sanchez	La venta de suelo informal acarrea una serie de consecuencias significativas tanto para la seguridad jurídica como física de una ciudad. En primer lugar, se produce un retraso considerable en el desarrollo del distrito, ya que la venta ilegal de terrenos obstaculiza la planificación urbana adecuada. Además, estas prácticas ilícitas conllevan un aumento en las denuncias legales, lo que puede resultar en arrestos y procesos judiciales. Además del aspecto legal, el suelo informal genera perjuicio social al fomentar la desigualdad y la inestabilidad habitacional. También se produce un perjuicio económico debido a la falta de inversión y desarrollo en áreas afectadas por la venta irregular de terrenos. Por último, la venta de suelo informal puede tener implicaciones políticas negativas, ya que puede generar descontento y falta de confianza en las autoridades encargadas de la regulación y control urbano. Retraso al distrito, denuncias, perjuicio social, perjuicio económico y político.		Evaluando la expansión informal urbana en una ciudad, es necesario considerar diversas dimensiones que impactan este fenómeno. Una de las principales es la venta masiva de suelo informal, que implica transacciones ilegales y desordenadas. Además, la apropiación de predios sin cumplir con los requisitos legales y de planificación urbana también es un factor relevante. Es importante analizar cómo se da el crecimiento de la ciudad en relación con estas prácticas informales, así como examinar el sistema catastral para identificar y abordar adecuadamente la expansión irregular. Estas dimensiones proporcionan una visión integral para comprender y abordar los desafíos asociados con la expansión informal urbana en una ciudad. Venta masiva de suelo, apropiación de predios, como crece una ciudad, catastro.

Fuente: Elaboración propia 2023

VARIABLE:	FRAGMENTACIÓN URBANA		
INDICADOR:	DESIGUALDADES SOCIO ECONÓMICOS	HABITABILIDAD URBANA	TERRITORIO URBANO
PREGUNTAS A ESPECIALISTAS	¿Cómo se puede medir la desigualdad de oportunidades en la variable de fragmentación urbana?	¿Cómo se puede medir la habitabilidad urbana en términos de cohesión social y calidad de vida?	¿Cuáles son las principales estrategias que se pueden implementar para reducir la fragmentación urbana y mejorar la habitabilidad urbana en una ciudad?
<p style="text-align: center;"><b>Sociólogo</b></p> <p style="text-align: center;">Arq. Gerardo Regalado Regalado</p>	<p>La medición de la desigualdad de oportunidades en la variable de fragmentación urbana se centra en analizar la distribución dispar de oportunidades y recursos dentro de un entorno urbano fragmentado. Para ello, se pueden considerar diversos indicadores que reflejen la accesibilidad a servicios básicos, infraestructuras, educación, empleo y espacios públicos. Además, es importante evaluar la equidad en la distribución de estos recursos en diferentes áreas geográficas, considerando elementos como el estatus socioeconómico, la segregación espacial y la disponibilidad de transporte público. Estos análisis permiten identificar la desigualdad de oportunidades y orientar políticas y acciones que promuevan una mayor equidad y cohesión social en el entorno urbano fragmentado.</p>	<p>La medición de la habitabilidad urbana en términos de cohesión social y calidad de vida se puede realizar considerando diversos factores clave. Al evaluar el nivel de vida de una comunidad, se deben tener en cuenta indicadores como el acceso equitativo a servicios básicos, como agua potable, electricidad y saneamiento, así como la disponibilidad de vivienda adecuada y asequible. La salud también es un factor importante, que puede medirse mediante indicadores como la esperanza de vida, la tasa de mortalidad infantil y el acceso a servicios de atención médica de calidad. Además, el nivel económico de los residentes, que se puede medir a través de indicadores como el ingreso per cápita, el nivel de empleo y la distribución equitativa de la riqueza, también influye en la cohesión social y la calidad de vida en un entorno urbano. La combinación de estos indicadores, respaldados por datos cuantitativos y cualitativos, puede proporcionar una evaluación integral de la habitabilidad urbana y su impacto en la cohesión social y la calidad de vida de sus habitantes. Nivel de vida, acceso a los servicios, salud, etc. indicadores con porcentajes, nivel</p>	<p>Al abordar la fragmentación urbana y mejorar la habitabilidad en una ciudad, se pueden implementar diversas estrategias. Una de ellas es fortalecer la gestión municipal y la participación de las autoridades electas, fomentando una planificación urbana integral y sostenible que promueva la cohesión social y una distribución equitativa de recursos y servicios. Además, es importante impulsar la desformalización, es decir, regularizar y brindar apoyo a los asentamientos informales existentes, proporcionando acceso a servicios básicos, mejorando la infraestructura y promoviendo la inclusión social. Estas estrategias, respaldadas por una gobernanza efectiva y una participación ciudadana activa, pueden contribuir a reducir la fragmentación urbana y mejorar la habitabilidad en la ciudad. Gestión municipal y autoridades electivas.</p>

		económico.	
<p style="text-align: center;"><b>Geógrafo</b></p> <p style="text-align: center;">Lic. Xavier Gonzales Quevedo</p>	<p>La evaluación de la disparidad de oportunidad en la variable de fragmentación urbana implica considerar indicadores clave como el nivel socioeconómico de la población, el nivel de educación y el nivel de estudios académicos alcanzados. Estos factores son fundamentales para evaluar la distribución desigual de oportunidades dentro de un entorno urbano fragmentado, ya que reflejan las disparidades en el acceso a recursos, empleo, servicios y desarrollo personal. Al analizar estos indicadores, se puede obtener una visión más clara de la desigualdad de oportunidades y trabajar en la implementación de políticas y medidas que fomenten una mayor equidad y movilidad social en el entorno urbano. Nivel socioeconómico, educación y estudio académico.</p>	<p>La medición de la habitabilidad urbana en términos de cohesión social y calidad de vida implica considerar diversos factores fundamentales. Para ello, es necesario evaluar el nivel de vida de la comunidad, tomando en cuenta indicadores como el acceso equitativo a servicios básicos, infraestructuras de calidad, espacios públicos seguros y bien mantenidos, así como oportunidades de educación y empleo. También es importante considerar indicadores relacionados con la salud, como la disponibilidad y acceso a servicios médicos, la esperanza de vida y la calidad del aire. Estos indicadores pueden ser cuantificados mediante porcentajes y datos concretos, brindando una visión integral de la habitabilidad urbana y su impacto en la cohesión social y la calidad de vida de los ciudadanos. Nivel de vida, acceso a los servicios.</p>	<p>Al abordar la fragmentación urbana y mejorar la habitabilidad en una ciudad, es fundamental implementar estrategias efectivas que involucren a la gestión municipal y otras entidades correspondientes. Esto implica promover una planificación urbana integral y participativa que fomente la integración de diferentes áreas y sectores de la ciudad, garantizando el acceso equitativo a servicios básicos, infraestructuras de calidad y espacios públicos adecuados. Además, es importante impulsar la coordinación entre diversas entidades y actores involucrados, como organismos gubernamentales, organizaciones comunitarias y sector privado, para trabajar de manera conjunta en la implementación de políticas y proyectos que reduzcan la fragmentación urbana y mejoren la calidad de vida de los ciudadanos. gestión municipal y entidades correspondientes.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Antiguo Gerente de GDU (Santa Rosa)</b></p> <p style="text-align: center;">Ing. Francisco J. Jaimes Sanchez</p>	<p>La medición de la desigualdad de oportunidades en la variable de fragmentación urbana se puede realizar mediante el análisis de diversos elementos. Para ello, es necesario recurrir a fuentes de información como el censo demográfico, que brinda datos sobre la cantidad de personas en diferentes áreas urbanas, y el plano catastral, que permite identificar la distribución espacial de la población. Además, se pueden emplear indicadores como el porcentaje de población favorable y desfavorable, basados en variables socioeconómicas, educativas o de acceso a servicios, para evaluar las</p>	<p>La medición de la habitabilidad urbana en términos de cohesión social y calidad de vida implica observar el resultado de cómo las personas socializan en el entorno urbano, así como evaluar el nivel de organización y la calidad de vida que experimentan. Esto implica considerar indicadores como la participación comunitaria, la existencia de espacios públicos inclusivos, la diversidad cultural y la coexistencia pacífica. Además, se deben tener en cuenta aspectos como la seguridad, el acceso a servicios básicos, la movilidad sostenible y la disponibilidad de empleo y oportunidades educativas. Estos</p>	<p>Al abordar la fragmentación urbana y mejorar la habitabilidad en una ciudad, se pueden implementar diversas estrategias. Una de ellas es desarrollar un plan de desarrollo urbano integral que promueva la coherencia y la integración en el crecimiento de la ciudad, asegurando una distribución equitativa de los recursos y servicios. Además, es fundamental llevar a cabo un adecuado catastro que permita la identificación y regularización de los asentamientos informales, así como la formalización de los espacios ocupados de manera irregular. Asimismo, se requiere una inversión pública significativa en infraestructuras y servicios básicos para mejorar las condiciones de vida de los habitantes y fomentar la cohesión social. Estas</p>

	<p>disparidades en las oportunidades disponibles en distintas zonas urbanas fragmentadas. Estos elementos proporcionan una visión integral de la desigualdad de oportunidades y permiten orientar acciones y políticas que busquen reducir las brechas existentes en el entorno urbano. Censo, plano catastral, cantidad de personas, porcentaje de población favorable y desfavorable.</p>	<p>factores proporcionan una perspectiva holística sobre la habitabilidad urbana y su influencia en la cohesión social y la calidad de vida de los residentes.</p>	<p>estrategias, respaldadas por una gestión eficiente y una participación ciudadana activa, pueden contribuir a reducir la fragmentación urbana y mejorar la habitabilidad en la ciudad. Plan de desarrollo urbano, catastro, formalizar los espacios e inversiones públicas.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fuente: Elaboración propia 2023

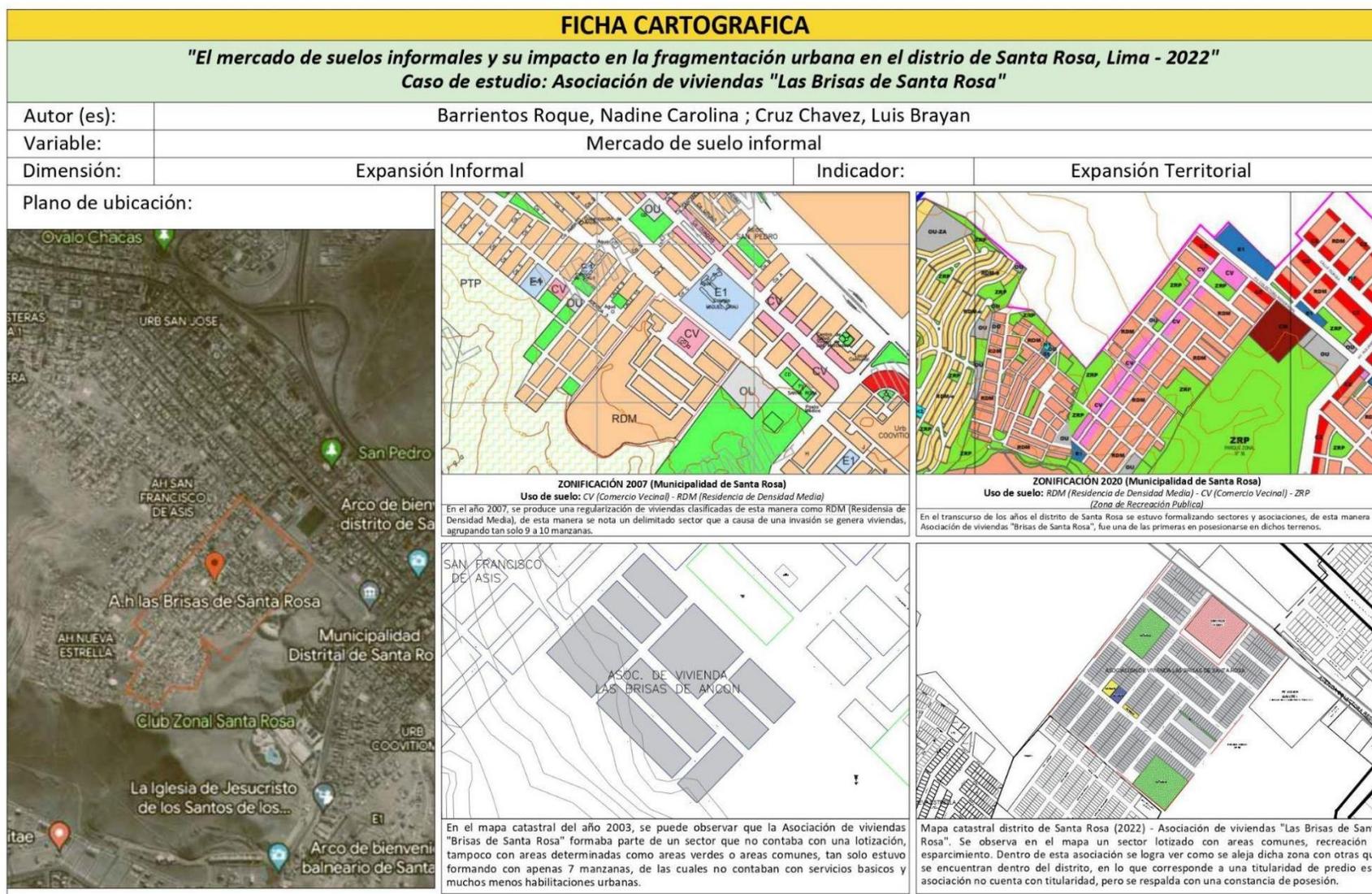
**Anexo 7: Segunda entrevista al especialista Arq. Gerardo Regalado**

<b>ENTREVISTA A ESPECIALISTAS - EVIDENCIAR HACIA EL AÑO 2007</b>	
<p><b>Sociólogo</b>  Arq. Gerardo Regalado Regalado</p>	<p><b>¿En qué medida impacta el mercado de suelo informal en la fragmentación urbana?</b></p>
	<p>En 2007, durante la entrevista se abordó la pregunta sobre el impacto del mercado de suelo informal en la fragmentación urbana. En ese momento, se discutió la diferencia entre el suelo rural y el suelo urbano, así como la existencia de un mercado de suelo pre urbano. Se señaló que en las ciudades existía una estructura urbana que incluía viviendas, equipamientos y servicios básicos. En el contexto de planificación urbana de ese año, se reconoció que cuando el Estado no realizaba una planificación adecuada, se generaba una demanda insatisfecha de vivienda. Esto propiciaba la aparición de vendedores inescrupulosos que comercializaban terrenos informales o incluso invaden áreas pertenecientes al Estado. Estos terrenos carecían de infraestructura básica y las viviendas construidas en ellos eran precarias. En aquel momento, se observaba que la presencia de un mercado de suelo informal tenía un impacto significativo en la fragmentación urbana. La falta de planificación adecuada y el desarrollo desordenado de asentamientos informales generaban una segregación espacial en las ciudades. Estos asentamientos se encontraban dispersos y desvinculados de la estructura urbana planificada, lo que contribuía a la fragmentación del tejido urbano. En términos sociales, la falta de servicios básicos y la precariedad de las viviendas en estos asentamientos informales agravaron las desigualdades y afectan la calidad de vida de sus habitantes. La fragmentación urbana generaba barreras físicas y sociales que dificultan la integración de estos sectores de la población en la vida urbana. En resumen, en 2007 se reconocía que el mercado de suelo informal tenía un impacto significativo en la fragmentación urbana, debido a la falta de planificación adecuada y el desarrollo desordenado de asentamientos informales. Esta situación contribuía a la segregación espacial y afectaba la calidad de vida de los habitantes de estos sectores de la ciudad.</p>
	<p><b>¿De qué manera la venta de suelo informal impacta en la habitabilidad urbana en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2007?</b></p>
	<p>El texto destaca que en los años 60 y 70 se creó un suelo urbano informal en Lima, que persiste hasta el año 2007. Estos terrenos carecían de regularización y no estaban registrados en el catastro. La venta de suelo informal tenía un impacto significativo en la habitabilidad urbana, ya que se realizaba de manera ilícita, a través de invasiones y por parte de especuladores y traficantes de terrenos. La habitabilidad en estas áreas era precaria y degradada debido a la falta de accesibilidad, servicios básicos e infraestructura adecuada. Esto afectaba el desarrollo y la viabilidad urbana, generando desventajas y riesgos para la población. Las condiciones de vida eran desfavorables, con altos índices de pobreza y carencia de recursos para satisfacer necesidades básicas. Además, la falta de servicios básicos tenía un impacto negativo en la salud de la población, propiciando enfermedades y problemas de salud. Durante la época de lluvias, los terrenos informales eran aún más vulnerables, aumentando el riesgo de inundaciones y propagación de enfermedades. El mercado de suelo informal estaba</p>

<p><b>Sociólogo</b></p> <p>Arq. Gerardo Regalado Regalado</p>	<p>determinado por las condiciones socioeconómicas de cada individuo.</p> <p>El suelo urbano regularizado tenía un valor mayor debido a su escasez y a las condiciones necesarias para actividades urbanas. Sin embargo, aquellos involucrados en el mercado informal y los especuladores de terrenos se aprovechaban de la situación, adquiriendo terrenos a precios inferiores. En conclusión, la venta de suelo informal en Lima en 2007 tenía un impacto significativo en la habitabilidad urbana. Las condiciones precarias y la falta de servicios básicos afectan la calidad de vida de la población, así como el desarrollo y la viabilidad urbana. La falta de control en el mercado de suelo informal contribuía a la proliferación de actividades informales y aumentaba los desafíos para quienes habitaban en estas áreas.</p>
	<p><b>¿De qué manera la renta de suelo impacta en las desigualdades socioeconómicas en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2007?</b></p>
	<p>En el contexto de la Asociación de Viviendas "Las Brisas de Santa Rosa" en el distrito de Santa Rosa, Lima en 2007, la renta del suelo tendría un impacto en las desigualdades socioeconómicas. Según el entrevistado, el valor del suelo urbano está relacionado con sus condiciones y zonificación de acuerdo al plan de desarrollo urbano. Se destaca que la clase media alta suele tener acceso a terrenos que les permiten realizar actividades y obtener beneficios económicos. Por otro lado, aquellos que no pueden comprar terrenos, pertenecientes a clases sociales diferentes a la clase media alta, se ven obligados a vivir en alquiler. Estas áreas periféricas a menudo carecen de servicios básicos como agua potable y dependen de soluciones alternativas, como la perforación de pozos o la instalación de plantas de tratamiento. La renta del suelo contribuye a generar desigualdades socioeconómicas en todas las clases sociales y agrava el déficit de vivienda, especialmente en las clases bajas y medias bajas.</p>
	<p><b>¿De qué manera la expansión informal impacta en la presencia territorial urbana en la Asoc. de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", en el distrito de Santa Rosa, Lima 2007?</b></p>
	<p>La expansión informal en la Asociación de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa" y en el distrito de Santa Rosa, Lima 2007, impacta de manera negativa en la presencia territorial urbana. La falta de planificación urbana y la presencia de suelo informal sin servicios básicos y accesibilidad generan una serie de problemas sociales y conflictos contemporáneos. Estos problemas incluyen la falta de acceso a servicios básicos, la degradación del espacio público y del tejido urbano, la contaminación, así como la carencia de infraestructura educativa y de salud. La expansión informal también tiene impactos negativos en los ecosistemas, el medio ambiente, la seguridad social y la vulnerabilidad social. La falta de hábitats decentes en los asentamientos informales puede aumentar la incidencia de enfermedades y afectar la salud de la población. En resumen, la expansión informal en "Las Brisas de Santa Rosa" y en el distrito de Santa Rosa, Lima 2007, genera problemas en la presencia territorial urbana, afectando negativamente el acceso a servicios básicos, la calidad del espacio público, la salud de la población y la sostenibilidad ambiental.</p>

Fuente: Elaboración propia. 2023

## Anexo 8: Ficha cartográfica



Fuente: Elaboración propia 2023

## Anexo 9: Cartografía



Fuente: Elaboración propia 2023



### ACTA DE REVISIÓN DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN POR EL JURADO

El Jurado encargado de evaluar la Tesis, presentado en la Modalidad de Curso de Desarrollo de Proyecto de Investigación

**Presentado por:** Barrientos Roque, Nadine Carolina ; Cruz Chavez, Luis Brayán

---

**Título es:** Impacto del mercado de suelo informal en la fragmentación urbana: Asociación de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", Lima 2023.

Se recomienda levantar las siguientes

#### OBSERVACIONES:

- **Para una mejor explicación acerca del tema, ampliar el fundamento de la problemática (impacto en la fragmentación en el área de estudio), desde el punto de vista urbana arquitectónica.**

Se introdujo el siguiente texto con relación a la observación planteada: Según el portal digital GEO LLAQTA (2023), el distrito de Santa Rosa cuenta solamente con 6 zonas que han sido saneadas por COFOPRI (ver fig. 9). Sin embargo, el distrito de Santa Rosa tiene un total de 22 asociaciones y asentamientos reconocidos por la municipalidad distrital, según su plano de lotización y localización (ver tab. 1). Por lo tanto, se puede concluir que solo el 27% del suelo en el distrito de Santa Rosa ha sido saneado. Además, al realizar un recorrido virtual a través de Google Maps en la Avenida Anchas (ver fig. 10), donde se encuentra la Asociación de Vivienda Santa Rosa de Lima, se puede observar un área adecuada para la vida humana. En contraste, la Asociación "Las Brisas de Santa Rosa" en la Avenida Las Begonias presenta deficiencias en cuanto a equipamientos, recursos y vías de comunicación desde una perspectiva urbano-arquitectónica (ver fig. 11).

- **Reforzar las citas de acuerdo a norma APA**

Las citas son enunciadas según norma ISO 690, siendo la actual guía de resolución de vicerrectorado de investigación N°062-2023-VI-UCV, menciona que para la facultad de Ingeniería y Arquitectura será de acuerdo a las normas internacionales dependiendo del área de conocimiento.

- **Precisar cuál es la postura del investigador sobre los objetivos del proyecto.**

Se introduce la idea a partir de la postura de Henri Lefebvre, quien concibe el espacio urbano como una realidad de la naturaleza tanto social como física, es así que en su libro **El derecho a la ciudad (1968)**, argumenta que la ciudad debe ser un lugar donde las personas puedan ejercer su derecho a participar activamente en su producción y transformación. Planteando que la ciudad es un escenario de relaciones sociales y prácticas cotidianas. Se manifiesta en Lima, el problema de la fragmentación urbana y el mercado del suelo informal, Espinoza (2020), explicó que en los últimos 20 años, el 93% del nuevo suelo urbano producido en el Perú es informal, la mitad de ello se hace a través de lotizaciones informales, como las inmobiliarias que ofrecen terrenos a precios bastantes bajos en comparación al precio de mercado estandarizado.

- **Reforzar y sustentar la conclusión.-**  
Se dispuso datos estadísticos así como referencias de especialista como de investigadores cercanos al tema que respaldan lo expuesto, pero a su vez hacemos referencia de los textos basados en el desarrollo de investigación para sintetizar las conclusiones expuestas.
- **Poner fuente y año de las fotografías.-**  
Se procedió a levantar la observación, indicando fuente y año.
- **Indicar fuente en las fichas de observación, en imágenes empleadas.-**  
Se procedió a levantar la observación.

#### **RECOMENDACIONES:**

Levantar observaciones

**Facultad:** Ingeniería y Arquitectura

**Escuela:** Arquitectura

Lima, 2 de julio de 2023

Judith Miranda Huarecallo  
**Mag. Arq.**  
**MIEMBRO DEL JURADO**



## ACTA DE REVISIÓN DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN POR EL JURADO

El Jurado encargado de evaluar la Tesis, presentado en la Modalidad de Curso de Desarrollo de Proyecto de Investigación

**Presentado por:** Barrientos Roque, Nadine Carolina ; Cruz Chavez, Luis Brayan

---

**Título es:** Impacto del mercado de suelo informal en la fragmentación urbana: Asociación de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”, Lima 2023.

Se recomienda levantar las siguientes

### **OBSERVACIONES DE ORDEN FORMATIVO PARA SER LEVANTADAS:**

**ASESOR:** Mag. Arq. Gustavo Suarez

- **Título debe de guardar el formato de la guía de productos actualizada:**  
Nuestro título guarda el formato según la guía de resolución de vicerrectorado de investigación N°062-2023-VI-UCV, siendo mejorado de la siguiente manera: **Impacto del mercado de suelo informal en la fragmentación urbana: Asociación de viviendas “Las Brisas de Santa Rosa”, Lima 2023.**
- **Índice no numerado**  
El índice se encuentra rectificado según guía N°062-2023-VI-UCV.
- **Regularizar el resumen de la tesis de acuerdo al contexto del estudio. (no es una descripción de procesos).**  
Se realizó la regularización del resumen de acuerdo al contexto de estudio.
- **Contenido debe guardar las líneas y requisitos con la guía de productos**  
Se procedió al levantamiento de observaciones en el proyecto de investigación.
- **Siendo un tema de un caso de estudio, justificar el porqué del enfoque cuantitativo.**  
Hernandez Sampieri (2018), define el enfoque mixto como una metodología de investigación que combina tanto elementos cualitativos como cuantitativos en un mismo estudio o proyecto. Basándose en la hipótesis de cómo se utiliza en ambas aproximaciones donde puede proporcionar un mayor conocimiento siendo más amplio y completo de un tema de investigación (p. 612), así como la naturaleza de las variables (cualitativo y cuantitativo) que son fundamentales para el desarrollo del proyecto de investigación.
- **Las citas no deben sobrepasar los 7 años de antigüedad según guía de productos.**  
En el marco de esta tesis, se llevó a cabo un proceso de rectificación de la antigüedad de las fuentes utilizadas, con excepción de aquellas consideradas como fuentes primarias, las cuales fueron seleccionadas debido a su valor cualitativo para el proyecto de investigación.

**RECOMENDACIONES:**

Levantar observaciones

***Facultad:*** Ingeniería y Arquitectura

***Escuela:*** Arquitectura

Lima, 2 de julio de 2023

Gisello Vila Zorogastua  
**Mag. Arq.**  
**MIEMBRO DEL JURADO**



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA**

### **Declaratoria de Autenticidad del Asesor**

Yo, SUAREZ ROBLES GUSTAVO FRANCISCO, docente de la FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA de la escuela profesional de ARQUITECTURA de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis titulada: "Impacto del mercado de suelo informal en la fragmentación urbana: Asociación de viviendas "Las Brisas de Santa Rosa", Lima 2023.", cuyos autores son BARRIENTOS ROQUE NADINE CAROLINA, CRUZ CHAVEZ LUIS BRAYAN, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 7.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

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 vigentes de la Universidad César Vallejo.

LIMA, 12 de Julio del 2023

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
SUAREZ ROBLES GUSTAVO FRANCISCO <b>DNI:</b> 09760134 <b>ORCID:</b> 0000-0002-1686-1740	Firmado electrónicamente por: GFSUAREZR el 14- 07-2023 20:49:11

Código documento Trilce: TRI - 0586973