



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

## **FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA**

### **ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA**

Plusvalía del suelo urbano y rezago social en el distrito de Villa María del Triunfo,  
Lima 2022.

Caso de Estudio: Asentamiento Humano Santa María de Nueva Esperanza

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

Arquitecto

#### **AUTORES:**

Barreto Gomez, Carlos Ernesto ([orcid.org/0000-0003-4692-5124](https://orcid.org/0000-0003-4692-5124))

Ramirez Loza, Pedro Enrique ([orcid.org/0000-0003-1828-2977](https://orcid.org/0000-0003-1828-2977))

#### **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

2022

## **DEDICATORIA**

El Presente desarrollo de nuestra Tesis lo dedicamos con mucho entusiasmo a nuestros padres y a todos quienes nos brindaron positivamente en la ayuda correspondiente a lo largo de nuestra formación académica.

## **AGRADECIMIENTO**

Mientras corre el río, las montañas proyectan sombras y las estrellas titilan en el cielo, debe perdurar el recuerdo del hombre agradecido por el beneficio recibido.

## Índice

<b>I</b>	<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>II</b>	<b>MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>5</b>
<b>III</b>	<b>METODOLOGÍA.....</b>	<b>15</b>
	<b>3.1 Tipo y diseño de investigación.....</b>	<b>15</b>
	<b>3.2 Variables y operacionalización.....</b>	<b>16</b>
	<b>3.3 Población, muestra y muestreo .....</b>	<b>17</b>
	3.3.1 Población:.....	17
	3.3.2 Muestra:.....	18
	3.3.3 Muestreo:.....	18
	3.3.4 Unidad de análisis:.....	18
	<b>3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....</b>	<b>19</b>
	<b>3.5 Procedimientos .....</b>	<b>20</b>
	<b>3.6 Método de análisis de datos.....</b>	<b>22</b>
	<b>3.7 Aspectos éticos.....</b>	<b>22</b>
<b>IV</b>	<b>RESULTADOS.....</b>	<b>24</b>
<b>V</b>	<b>DISCUSIÓN.....</b>	<b>46</b>
<b>VI</b>	<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>50</b>
<b>VII</b>	<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>53</b>
	<b>REFERENCIAS.....</b>	<b>55</b>

## **Índice de tablas:**

**Tabla N°1:** Cuadro de expertos y especialidades

**Tabla N°2:** Niveles de confiabilidad

**Tabla N°3:** Correlación de Pearson sobre la V1 y V2 - elaboración propia.

**Tabla N°4:** Correlación de Pearson sobre la V1 y D1- ECONOMICA - elaboración propia.

**Tabla N°5:** Correlación de Pearson sobre la V1 y D2- VIVIENDA - elaboración propia.

**Tabla N°6:** Correlación de Pearson sobre la V1 y D3-BIENES - elaboración propia.

**Tabla N°7:** Prueba de correlación de Pearson entre Plusvalía del suelo urbano y rezago social

**Tabla N°8:** Prueba de correlación de Spearman entre Plusvalía del suelo urbano y rezago social

**Tabla N°9:** Prueba de correlación de Pearson entre Plusvalía del suelo urbano y aspecto socio-económico(economía)

**Tabla N°10:** Prueba de correlación de Spearman entre Plusvalía del suelo urbano y aspecto socio-económico(economía)

**Tabla N°11:** Prueba de correlación de Pearson entre Plusvalía del suelo urbano y aspecto espacial (vivienda)

**Tabla N°12:** Prueba de correlación de Spearman entre Plusvalía del suelo urbano y aspecto espacial (vivienda)

**Tabla N°13:** Prueba de correlación de Pearson entre Plusvalía del suelo urbano y socio-demográfico (bienes)

**Tabla N°14:** Prueba de correlación de Spearman entre Plusvalía del suelo urbano y socio-demográfico (bienes)

**Tabla N°15:** Operalización de variables - PLUSVALÍA DEL SUELO URBANO

**Tabla N°16:** Operalización de variable - REZAGO SOCIAL

**Tabla N°17:** Tabla de categorización - Variable de la Plusvalía del suelo urbano

**Tabla N°18:** Tabla de categorización - Variable de Rezago Social

**Tabla N°19:** Información del segmento del mercado para limitar nuestros entrevistados

**Tabla N°20:** Tabla de escala de Likert

**Tabla N°21:** Formato de cuestionario de entrevista

**Tabla N°22:** Mapa de especialista

**Tabla N°23:** Resultado de la confiabilidad Alfa de Cronbach – primer TEST (Preguntas directas)

**Tabla N°24:** Resultado de la confiabilidad Alfa de Cronbach – Segundo Re-TEST (Preguntas Directas)

**Tabla N°25:** Resultado de la confiabilidad Alfa de Cronbach – Tercer TEST (Preguntas Inversas)

**Tabla N°26:** Resultado de la confiabilidad Alfa de Cronbach – TEST Definitivo

**Tabla N°27:** Matriz de operacionalización para la entrevista – Plusvalía del suelo urbano

**Tabla N°28:** Matriz de operacionalización para la entrevista – Rezago Social

### **Índice de gráficos:**

**Gráfico 1:** Pregunta de Variable Independiente (1) - Dimensión (1) - ítem 1,

**Gráfico 2.** Pregunta de Variable Independiente (1) - Dimensión (1) - ítem 2,

**Gráfico 3.** Pregunta de Variable Independiente (1) - Dimensión (1) - ítem 3,

**Gráfico 4.** Pregunta de Variable Independiente (1) - Dimensión (2) - ítem 1,

**Gráfico 5.** Pregunta de Variable Independiente (1) - Dimensión (2) - ítem 2,

**Gráfico 6.** Pregunta de Variable Independiente (1) - Dimensión (2) - ítem 3,

**Gráfico 7.** Pregunta de Variable Independiente (1) - Dimensión (3) – ítem 1,

**Gráfico 8.** Pregunta de Variable Independiente (1) - Dimensión (3) – ítem 2,

**Gráfico 9.** Pregunta de Variable Independiente (1) - Dimensión (3) – ítem 3,

**Gráfico 10.** Pregunta de Variable Dependiente (2) - Dimensión (1) – ítem 1,

**Gráfico 11.** Pregunta de Variable Dependiente (2) - Dimensión (1) – ítem 2,

**Gráfico 12.** Pregunta de Variable Dependiente (2) - Dimensión (1) – ítem 3,

**Gráfico 13.** Pregunta de Variable Dependiente (2) - Dimensión (2) – ítem 1,

**Gráfico 14.** Pregunta de Variable Dependiente (2) - Dimensión (2) – ítem 2,

**Gráfico 15.** Pregunta de Variable Dependiente (2) - Dimensión (2) – ítem 3,

**Gráfico 16.** Pregunta de Variable Dependiente (2) - Dimensión (3) – ítem 1,

**Gráfico 17.** Pregunta de Variable Dependiente (2) - Dimensión (3) – ítem 2,

**Gráfico 18.** Pregunta de Variable Dependiente (2) - Dimensión (3) – ítem 3,

## Índice de figuras:

- Figura 1.** Entrevista a funcionario público de Desarrollo urbano de VMT- Ing. Jordy Mendoza
- Figura 2.** Entrevista a especialista Rodolfo Santa María
- Figura 3.** Entrevista a contador público y agente inmobiliario – Alfredo
- Figura 4.** Entrevista a Poblador Alex Cesar, Huacaicacha Blass
- Figura 5.** Entrevista a Pobladora Grace Kahony, Paucar Chupitaz
- Figura 6.** Entrevista a Pobladora Marixa Madan
- Figura 7.** Entrevista a Poblador David Ramos
- Figura 8.** Entrevista a Pobladora Elvira Bartolo Miranda
- Figura 9.** Entrevista a Poblador Fabio Gerónimo Quispe Ccanza
- Figura 10.** Entrevista a Poblador Carlos Tinco Napolino
- Figura 11.** Entrevista a Pobladora Noemi Milagros Inocentes Garay
- Figura 12.** Entrevista a Pobladora María Jesusa Espinoza Chiara
- Figura 13.** Entrevista a Pobladora Nicolle Fabiola Ojeda Gregorio
- Figura 14.** Entrevista a Poblador Jesus Andrés Gómez Campos
- Figura 15.** Entrevista a Poblador Magno Clares Paredes
- Figura 16.** Entrevista a Pobladora Sharin Deysi Escalante Pipa
- Figura 17.** Carta de Presentación dirigida a la. Arq. Gloria Uriarte Figueroa
- Figura 18.** Carta de Presentación dirigida al Mag. Arq. Gustavo Francisco Suarez Robles
- Figura 19.** Carta de Presentación dirigida al Arq. Espinola Vidal, Juan José
- Figura 20.** Fórmula para la muestra de la investigación

## Índice de imágenes:

**Imagen 1:** Plano de ubicación de la zona de estudio – AAHH Santa María de Nueva Esperanza, VMT

**Imagen 2:** Plano de Ubicación de Casa del Señor Alex Cesar, Huacaicacha Blass

**Imagen 3:** Plano de Ubicación de Casa de la Señorita Grace Kahony, Paucar Chupitaz

**Imagen 4:** Plano de Ubicación de Casa de Señora vicepresidenta Marixa Madan

**Imagen 5:** Plano de Ubicación de Casa del Señor David Ramos

**Imagen 6:** Plano de Ubicación de Casa de la Señora Elvira Bartolo Miranda

**Imagen 7:** Plano de Ubicación de Casa del Señor Fabio Gerónimo Quispe Ccanza

**Imagen 8:** Plano de Ubicación de Casa del Señor Carlos Tinco Napolino

**Imagen 9:** Plano de Ubicación de Casa de la Señora Noemi Milagros Inocentes Garay

**Imagen 10:** Plano de Ubicación de Casa de la Señora María Jesusa Espinoza Chiara

**Imagen 11:** Plano de Ubicación de Casa de la Señorita Nicolle Fabiola Ojeda Gregorio

**Imagen 12:** Plano de Ubicación de Casa del Señor Jesus Andrés Gómez Campos

**Imagen 13:** Plano de Ubicación de Casa del Señor Magno Clares Paredes

**Imagen 14:** Plano de Ubicación de Casa de la Señora Sharin Deysi Escalante Pipa

**Imagen 15:** Plano de Ubicación de las casas de los pobladores entrevistados

**Imagen 16:** Plano de mapeo de Rezago social en el AA. HH SANTA MARIA – Nueva Esperanza (2007-2008)

**Imagen 17:** Foto de poblador 1 - Alex Cesar, Huacaicacha Blass

**Imagen 18:** Foto de poblador 4 - David Ramos

**Imagen 19:** Foto de poblador 5 - Elvira Bartolo Miranda

**Imagen 20:** Foto de poblador 6 - Fabio Gerónimo Quispe Ccanza

**Imagen 21:** Foto de poblador 9 - María Jesusa Espinoza Chiara

**Imagen 22:** Foto de poblador 10 - Nicolle Fabiola Ojeda Gregorio

**Imagen 23:** Foto de poblador 13 - Sharin Deysi Escalante Pipa

**Imagen 24:** Evidencia fotográfica de la zona de estudio - fotografías tomadas a los límites de la zona de estudio presenciando la realidad del rezago social en el sector

**Imagen 25:** Evidencia fotográfica de la zona de estudio - fotografías tomadas a las condiciones actuales de las viviendas y equipamientos

**Imagen 26:** Evidencia fotográfica de la zona de estudio - fotografías tomada la condición de habilitación de servicios básicos (agua, desagüe, luz, pistas)



## RESUMEN

En el distrito de VMT en el AAHH. Santa María, se evidencia que hay una mala gestión y ejecución de la herramienta de la captación del plusvalor en nuestra zona de estudio dando resultado un incremento de rezago social más conocido como uno de los factores vulnerables del desarrollo urbano sostenible. La investigación tiene como objetivo general determinar de qué manera se relaciona la gestión de la plusvalía del suelo urbano en el rezago social del distrito de VMT, Lima 2022. AA.HH. Santa María, Nueva esperanza

La investigación metodológica es de un enfoque mixto y de análisis social básica explicativa, el diseño es no experimental, con corte transversal, descriptiva y correlación simple, la muestra es de 243 habitantes que habitan en el sector, los instrumentos son la escala de Likert y la guía de un cuestionario de entrevista, obtuvimos como resultado que existe una relación muy alta entre las variables de la plusvalía del suelo urbano y el rezago social en el AAHH Santa María. En conclusión, nuestro sector está involucrado en una práctica informal. Por lo tanto, la mala gestión de la plusvalía del suelo urbano dificulta el desarrollo de los niveles socioeconómicos, espaciales y sociodemográficos.

**Palabras clave:** segregación social, habitabilidad urbana, valor del suelo, Vulnerabilidad, socioeconómica.

## **ABSTRACT**

In the VMT district in the AAHH. Santa María, it is evident that there is a poor management and execution of the surplus value capture tool in our study area, resulting in an increase in social lag, better known as one of the vulnerable factors of sustainable urban development. The general objective of the research is to determine how the management of urban land surplus value is related to the social backwardness of the VMT district, Lima 2022. AA.HH. Santa Maria, New Hope

The methodological research is of a mixed approach and of basic explanatory social analysis, the design is non-experimental, with a cross-section, descriptive and simple correlation, the sample is 243 inhabitants who live in the sector, the instruments are the Likert scale and Guided by an interview questionnaire, we obtained as a result that there is a very high relationship between the variables of the surplus value of urban land and the social lag in the AAHH Santa María. In conclusion, our sector is involved in an informal practice. Therefore, the mismanagement of the added value of urban land hinders the development of socioeconomic, spatial and sociodemographic levels.

**keywords:** social segregation, urban habitability, land value, socioeconomic, vulnerability.

## I INTRODUCCIÓN

En la actualidad, se ve el proceso acelerado del crecimiento urbano en ciudades latinoamericanas generando barrios marginales periféricos con alta densidad poblacional, problemas de relación urbana, segregaciones (físico, espacial y social) y los conflictos por el uso de suelo. En ello, el paralogismo de leyes neoliberales y la inversión del estado en las divisas en el suelo urbano ocasionan indirectamente la centralidad, polarizando y jerarquizando la escasez de servicios básicos. En consecuencia, la centralidad tiene la característica de atraer y contener actividades en un área de influencia excluyendo de esa manera a los barrios marginales. (Lovon y Larota, 2020)

Un caso internacional es en Argentina, Donde el primer Boom de la Propiedad Horizontal en Buenos aires (1948-1960), argumenta que los antecedentes se encuentran en la participación de los actores inmobiliarios, donde promovieron edificaciones turísticas con la colaboración de contratistas y constructores locales mejorando todo el litoral marítimo siendo mejores que otros mercados urbanos gracias a la Ley 8912 (Menazzi y Socoloff, 2020)

En el caso nacional, la empresa inmobiliaria ADI PERÚ (2020) distingue que las ciudades del Perú crecen muy rápido, en la Costa, Sierra y en la Selva (desde el año 2000) sólo el 7 % ocurrió de una manera formal, el 1% del total corresponde a proyectos de viviendas sociales y el 92% esperó 14 años en la habilitación con servicios básicos. Entre el año 1961 a 1998, la cifra de población que vivían en barriadas censadas incrementó significativamente de 17% a 38% en todo Lima-Callao. Incluyendo información de los censos nacionales del 2007 llegó a consolidar un 48%. (Calderon, 2016).

Los autores Espinoza y Fort (2019), clasificaron en tipo 1 y 2 (urbanizaciones informales) y en Tipo 3 y 4 (urbanizaciones formales); los promotores informales generan cobros por la ocupación de tierras, mientras los promotores formales asumen los gastos de los servicios básicos legales (asumen subsidios del estado) de ello depende el aumento del valor de la calidad de los equipamientos. El Estado Peruano subsidia indirectamente con S/. 1.000.000 a las urbanizaciones informales, por otro lado, las urbanizaciones formales asumen los costos de la

infraestructura en su totalidad. En el Perú no hay un crédito hipotecario del suelo; sólo está disponible el crédito de vivienda. Es por eso que los subsidios del Estado Peruano (inversión de s/.2.000.000) que se dan en las urbanizaciones informales solo en habilitar los servicios básicos. A razón de ello, los subsidios indirectos de las habilitaciones informales generan el incremento del costo del plusvalor de la tierra haciendo que la rentabilidad de los promotores informales aumente afectando a lo formal. Es crucial entender que el excesivo aumento de los precios de la tierra tiene un impacto en toda la expansión urbana de la población, en cambio los estudios sociales remarcan que el problema del suelo urbano en la periferia con un centro urbano rico, es ante todo un problema económico-político.

Ante la realidad peruana según el autor Falla, (2019) entre los años 1940 - 1954 con la presencia de las primeras barridas se notó en un principio el interés de planificar una ciudad ordenada evitando de cierta manera la toma de tierras ilegales. Para el segundo periodo 1954 - final de los 80s, el boom de las migraciones se fue asentando en la zona de SJM, por ello la ocupación en terrenos estatales hacían que adquieran un bajo valor en las periferias. El autor señala que en Villa María del Triunfo (en adelante VMT), las barriadas estaban siendo reforzadas como parte de un proyecto, pero dado el efecto de la migración se complicó la inversión del estado. El gobierno tomó la “Modalidad de Urbanización Barrial” como una vía a la demanda popular de vivienda, dando acceso a la intervención de los sectores populares. En 1961, la **Ley 13517** “Asentamientos Barriadas Marginales” buscaba unificar a toda la población para habilitar el saneamiento físico-legal, conforme estaba evolucionando las barriadas el Estado no logró controlarlo y dejó ambiguas las políticas del gobierno como la “**Ley 14495**” prohibió la creación de nuevas barriadas y la usurpación de tierras; mientras que la “**Ley 1968**” permitía a los terrenos sin título legal obtengan la habilitación de los servicios. En los 90s - hasta la actualidad, se ve la ocupación en zonas altamente vulnerables en VMT ocasionado por la permisividad del neoliberalismo y el abandono del Estado en la gestión de las políticas urbanas de las ciudades populares. Frente a esta situación, el Estado procura crear la Entidad de **COFOPRI (1996)** con el gobierno de Alberto Fujimori, cuya finalidad es formalizar los predios y convertirlos en propiedades activos en el mercado “aptos para la habilitación de infraestructura, servicios y en el sistema financiero”. (Espinoza y Fort ,2019) Los autores resaltan que ante la

ausencia de los servicios básicos e infraestructura en las urbanizaciones informales generan costos que no están al alcance para su formalización (promedio de s/. 100 por m<sup>2</sup>) éstas se calculan de acuerdo al entorno a las viviendas y a las condiciones que actualmente viven para ser destinadas finalmente en el financiamiento total del lote, generando de esta manera el rezago social conocido como un fenómeno de la vulnerabilidad socioeconómica urbana.

De lo expuesto se plantea **el problema general de investigación**: ¿De qué manera se relaciona la gestión de la plusvalía del suelo urbano en el rezago social del distrito de VMT, Lima 2022? C.E. AA.HH. Santa María, Nueva Esperanza. Como **justificación**, la investigación propuesta tendrá una justificación de valor teórico conllevando al beneficio a las nuevas teorías vinculantes e implementando a la práctica sobre el correcto uso de la plusvalía en los nuevos territorios urbanos aportando conocimientos a las bases científicas en un periodo consecutivo y prolongado, a la vez pretende explicar el impacto de variables del contexto rezago social y la plusvalía mediante teorías, definiciones directas e indirectas del tema. Aclaremos que dispondrá de una justificación de relevancia social que tiene como trascendencia para la sociedad percibir la realidad problemática de la plusvalía del suelo urbano que origina el rezago social dentro de una zona urbana, el resultado de la investigación favorecerá a la población, autoridades e investigadores, de este modo se beneficiarán al tener una visión más amplia de conocimientos sobre la plusvalía del suelo urbano y el rezago social.

Como planteamiento de **problemas específicos**: 1. ¿De qué manera se relaciona la gestión de la plusvalía del suelo urbano en el aspecto socio-económico del distrito de VMT, Lima 2022. ?; 2. ¿De qué manera se relaciona la gestión de la plusvalía del suelo urbano en el aspecto espacial del distrito de VMT, Lima 2022? 3. ¿De qué manera se relaciona la gestión de la plusvalía del suelo urbano en el aspecto socio-demográfico del distrito de VMT, Lima 2022. ?;Teniendo en consideración el **objetivo general**: Determinar de qué manera se relaciona la gestión de la plusvalía del suelo urbano en el rezago social del distrito de VMT, Lima 2022.? C.E. AA.HH. Santa María, Nueva esperanza. y como **objetivos específicos**: 1. Explicar cómo se relaciona la gestión de la plusvalía del suelo urbano en el aspecto socio-económico del distrito de VMT, Lima 2022; 2. Identificar, cómo, se relaciona la gestión de la plusvalía del suelo urbano en el aspecto espacial

del distrito de VMT, Lima 2022.; 3. Determinar cómo es la relación de la gestión de la plusvalía del suelo urbano impacta en el aspecto socio-demográfico del distrito de VMT, Lima 2022

HG: La gestión de la plusvalía del suelo urbano se relaciona muy alto en el rezago social del distrito de VMT, Lima 2022.AA. HH. Santa María de Nueva Esperanza.

H1: La gestión de la plusvalía del suelo urbano se relaciona de una manera directamente alta en el aspecto **socio-económico** del distrito de VMT, Lima 2022.AA. HH. Santa María de Nueva Esperanza.

H0: La gestión de la plusvalía del suelo urbano se relaciona de una manera directamente baja en el aspecto **socio-económico** del distrito de VMT, Lima 2022.AA. HH. Santa María de Nueva Esperanza.

H2: La gestión de la plusvalía del suelo urbano se relaciona de una manera directamente alta en el aspecto **espacial** del distrito de VMT, Lima 2022.AA. HH. Santa María de Nueva Esperanza.

H0: La gestión de la plusvalía del suelo urbano se relaciona de una manera directamente baja en el aspecto **espacial** del distrito de VMT, Lima 2022.AA. HH. Santa María de Nueva Esperanza.

H3: La gestión de la plusvalía del suelo urbano se relaciona de una manera directamente alta en el aspecto **socio-demográfico** del distrito de VMT, Lima 2022.AA. HH. Santa María de Nueva Esperanza.

H0: La gestión de la plusvalía del suelo urbano se relaciona de una manera directamente baja en el aspecto **socio-demográfico** del distrito de VMT, Lima 2022.AA. HH. Santa María de Nueva Esperanza.

## II MARCO TEÓRICO

Se toma en consideración un grupo de referencias nacionales e internacionales de la intervención de la herramienta del plusvalor en el crecimiento urbano aportando información valiosa para nuestra investigación, tales como:

A continuación, en el marco Nacional, Espinoza y Fort (2019) en su análisis de estudio su objetivo es medir y comprender el dinamismo interno del desarrollo urbano en el Perú. 2001-2018. Su ámbito del estudio es de 43 ciudades (50,000 personas) categorizando a 4 tipologías de lotizaciones o urbanizaciones, dentro de ello clasificaron las variables socioeconómicas y características del hogar. La metodología empleada es Cuantitativa y Cualitativa, con ayuda de imágenes satelitales, grupos focales, entrevistas y encuestas a hogares significativas en una escala nacional. Concluye que gracias a un estudio estructurado y con la data histórica permitió el entendimiento de la vulnerabilidad del desarrollo urbano y viviendas bajo el alcance del desarrollo de la ley peruana, esto ocasionó la expansión incontrolada de las ciudades, a la que se suma el problema de la autoconstrucción de viviendas.

En el marco Nacional, según Pimentel (2018), en su tesis “Movilización de plusvalías urbanas como instrumento de financiación de infraestructura urbana en la ciudad de Huancayo” Tuvo como objetivo averiguar cómo la Movilización de plusvalías puede costear el proyecto de infraestructura urbana conocido como la implementación del Metro Wanka en la ciudad de Huancayo en 2018. La investigación es de tipo aplicada porque su objeto de investigación es la captura de la plusvalía en el desarrollo de infraestructuras públicas a su vez el estudio predominante es cuantitativo.

De esta manera, en el marco Nacional, según Soria (2017), en su tesis “La plusvalía urbana como herramienta de mejoramiento en el financiamiento de infraestructura en Nuevo Chimbote” Tuvo como objetivo la finalidad de determinar si el plusvalor urbano es un mecanismo para el mejoramiento en las inversiones públicas en Nuevo Chimbote. La investigación tiene un planteamiento causal cuantitativo no empírico de transacciones, y su muestra de 196 que incorporan a profesionales como arquitectos residentes e ingenieros incluyendo a la población de trabajadores. Concluimos que este mecanismo tiene una efectividad del 65,6%,

y esta medida se mejorará con las inversiones en la infraestructura pública, una prueba utilizada con el método de *Tau-b de Kendall*.

Por otro lado, en el Marco internacional, Según Macanchi (2019), en su tesis titulada “Valor del suelo y crecimiento demográfico-espacial en San Antonio de Pichincha” Su objetivo era analizar la relación entre el valor de la tierra y las ordenanzas locales que la rigen, y su propósito es determinar cómo un cambio en las normas podría revalorizar el suelo. Además, se utilizó información cuantitativa de los censos de la ciudadanía y edificación del 2001 al 2010, Procesamiento de datos a nivel de distrito y de manzana en cuanto a la cartografía, se llevó a cabo una encuesta de información sobre la calidad de las vías con el fin de obtener datos cualitativos referidos a la calidad urbana. Se concluye que la zona estudiada, presenta la ausencia de la política pública que define cambios significativos dando pase a la no debida conservación del desarrollo en el suelo rural.

En el Marco Internacional, según Gordon (2018) en su investigación “Grado de afectación de la ley de plusvalía en el sector de la construcción e inmobiliaria en el Ecuador”. Su objetivo es determinar cómo ha afectado la ley plusvalía a las industrias inmobiliaria y de la construcción de Ecuador. La investigación es Mixta, se utilizó el método analítico para fragmentar los puntos del marco jurídico que antecede a la ley de la plusvalía, también utilizaron la investigación descriptiva para indagar las particularidades de los seres humanos que componen el objeto de estudio. Se concluye a través del análisis de varios ejemplos y casos de estudio, así como de la utilización de la metodología BID para realizar entrevistas, fue posible determinar el grado en que la Ley Plusvalía tuvo un efecto adverso desde el momento en que se anunció hasta que entró en vigor.

Así mismo, En el Marco Internacional, según Ramírez (2013) en su investigación “El cálculo de la plusvalía en la gestión económica inscritas en el uso de suelos en Bogotá - Colombia”. Su objetivo es comprender las influencias de los equipamientos arquitectónicos que limitan la correcta administración en el aprovechamiento económico para el propietario de la tierra. La investigación es cualitativa, descriptiva y analítica por el uso del censo catastral y el registro fotográfico. Se concluye que se debe de mejorar los estándares reglamentarios de construcción en lo cual involucra el impacto de tipologías en el precio del suelo y



también se observa una limitación por parte de los parámetros que impiden el desarrollo de la plusvalía.

Teorías vinculantes del plusvalor del suelo urbano:

Para entender la problemática, primero debemos de conocer la definición de “**PlusValía**” o también llamada Plusvalor; originalmente, la idea de plusvalía se insertó en una disputa conceptual desatada por la teoría marxista, cuyas formulaciones en torno al tema eran vistas como los trabajos para los cuales el sistema capitalista era más apropiado en el método de producción (Arnaudo, 2013).

Acuña (2010) Como segunda definición, la palabra "plusvalor" se refiere a la transmisión de la propiedad de determinados derechos y el consiguiente aumento de valor de dichos derechos o bienes. La plusvalía es un aumento del valor creado y obtenido a través de la actividad económica.

El autor Jaramillo (2011), lo percibe como un instrumento que atiende uno de los fenómenos de nuestras ciudades, el mercado de suelo sin restricciones y sin regular permite que las ciudades crezcan verticalmente, esto es posible con mucho esfuerzo y la aportación de importantes recursos fiscales, esto se traduce en importantes aumentos de precios.

Desde una mirada epistémica del valor en el contexto de ciudad, propiedad y derechos, la autora Munevar (2016) explica que se da origen a la plusvalía urbana, analizándola según aspectos económicos y sociales. Además, aclara que la plusvalía urbana se asocia en una perspectiva subjetiva-cualitativa; mientras que su recaudación es objetiva-cuantitativa.

Teorías vinculantes del rezago social:

Para Castro (1999), la habitabilidad se genera a través de la capacidad en el gestionar y desarrollar espacios construidos para satisfacer a la población que demandan sus necesidades objetivas y subjetivas

Los autores Medina y Aguilera (2017) aclaran que las condiciones de habitabilidad son precarias en los límites de la periferia urbana, y es por ello que la ciudad exige estrategias bajo un escenario económico, espacial, cultural y social, ya que, los habitantes a bases de sus necesidades o recuerdos sueñan en lugares

netamente acoplados a sus hábitos diarios. Pero la realidad de las periferias tiende a ser marcada por la segregación y la marginalidad.

El efecto de la expansión barrial marginal es la **vulnerabilidad urbana**, En términos generales de “vulnerabilidad” (ONU,2003) se refiere a dos cuestiones. 1. Al crecimiento de números de amenazas y riesgos que enfrentan los habitantes, grupos sociales y los países. 2 la ineficacia de los mecanismos para hacer frente a estos peligros y amenazas.

Este estudio contribuirá a la comprensión de los muchos procesos y factores que pueden utilizarse para identificar las vulnerabilidades urbanas. Como resultado, se puede iniciar un estudio de vulnerabilidad utilizando tres criterios. (Pizarro, 2001) *La vulnerabilidad sociodemográfica*: Se enfoca en los grupos desfavorecidos, demográficamente, sobre todo el estudio de términos de educación, cobertura de servicios básicos y salud de la población.; *La vulnerabilidad socioeconómica*: Se enfoca en la capacidad económica, grupo de recursos (activos y pasivos), permitiendo a la población responda con la resiliencia de sí misma.; *La vulnerabilidad espacial*: Se enfoca en las malas condiciones de habitabilidad que impide desarrollar una vida cotidiana satisfactoria.

El autor Delgado (2016), cita a Wilches (1989) proponiendo dentro la vulnerabilidad se encuentran las siguientes dimensiones: (física, económica, social, educativa, político, cultural ambiental e ideológico). Para nuestra investigación destacamos la dimensión económica que trata sobre los recursos activos y pasivos encontradas en la ciudad aptas para tener resiliencia ante cualquier emergencia; la dimensión social, se expresa con la repartición de las riquezas en la población más afectada y dependiente del estado

El autor Arriba (2008) destaca que tiene tres aspectos fundamentales de la vulnerabilidad: Condiciones de *riesgo ambiental*: la instalación de los predios se encuentra en condiciones topográficas muy extremas ocasionando la habilitación de zonas seguras.; Condiciones de *habitabilidad*: Se refiere a viviendas ubicadas dentro de un entorno urbano.; Cobertura de *servicios, infraestructura y equipamiento*: Son las zonas que no cumplen los requisitos básicos de habitabilidad.

Además, se presencia leyes o resoluciones internacionales y nacionales que permitieron expandir el conocimiento de la aplicación del plusvalor en la regulación e intervención de los precios del suelo urbano, tales como:

El autor Ramírez (2013), nos describe que en España existe la ley “**39/1988**” - **Hacienda Locales**, que por un tributo directo grava los terrenos obligando el pago de los impuestos al vendedor y no dando cargos al comprador. Existen dos casos distintos, el primero en Zaragoza donde se aplicó la herramienta con un gravamen de dos mil euros recaudando en un año mil millones de euros dependiendo de la antigüedad y localización del inmueble; en el caso de Madrid, el valor del terreno es de acuerdo al periodo de tenencia del inmueble. En Brasil, se da mediante subastas electrónicas promovieron el intercambio de valores, la herramienta fue creada en **1995 - CEPAC**. Las operaciones urbanas “UO” cuenta como una colaboración entre lo público y privado dando pase a los promotores o propietarios en presentar proyectos y pagar con los bonos que proporciona el Certificado de Potencial Adicional de Construcción.

El diario El Peruano (2021), comenta que en Perú últimamente creado el 21 de Julio del 2021, la Ley de desarrollo urbano sostenible **N.º 31313** es justificado por el “principio de exclusión del enriquecimiento sin causa”, su objetivo es orientar a un desarrollo de ciudades para ser sostenibles, inclusivos accesibles, competitivos, generadores de oportunidades entre otros recayendo en a favor a la ciudadanía, la norma buscaría castigar a las predios ubicados en una zona urbana no habilitada, limitando de esta manera rehacer nuevos lineamientos urbanísticos que busca principalmente la norma con el interés público. El "incremento del valor" es una externalidad positiva directa o indirecta generada por proyectos, habilitaciones urbanas, renovación urbana, contribuciones en infraestructura, expansión de la red de servicios y carreteras públicas realizadas por el gobierno; la estimación de la partición del suelo que nos sugiera la Ley es no menor del 30% hasta un máximo de 50%. Sin embargo, en Perú tanto como en otros países de Latinoamérica, prevalece la ocupación informal, y la autoorganización es una de las primeras vías para que las personas pobres tengan acceso a suelo urbano y vivienda.

El estudio que nos brinda el autor Corzo (2017) rescata que Lima metropolitana cuenta con el 40% del área urbana ocupada por esta modalidad. De

acuerdo al MVCS, 2012 compara al núcleo urbano de Lima con otras ciudades dentro del país el gran incremento de núcleos urbanos resultando el 73% como barrios marginales. El incremento de la población urbana en Perú se dio en los años sesenta. En 1961, aumentó el porcentaje en 47,42%, en 1972 alcanzó un porcentaje de 59.52%. En 1981, alcanzó 65.22% y para el año 2017 los datos arrojaron el incremento de 79.3%. - INEI (2018).

El estado promovió la informalidad durante los últimos 61 años. Los autores Pozo y Ñiquen (2017) indican que los barrios populares han evolucionado en las últimas décadas con ayuda del crecimiento económico y de la liberación del mercado inmobiliario. A partir de 1990 en adelante la demanda del mercado de tierras se incrementó y el Poder Ejecutivo implementó programas a través de políticas de vivienda y programas sociales; sin embargo, en la actualidad vemos un atropello de las normativas planteadas alimentando de cierta manera al descontrol de la expansión horizontal y centralidad urbana. Estas políticas (**COFOPRI, 1996; Ley N°28687; Resolución de Consejo Directivo N°100-2008-SUNASS-CD; ORDENANZA N.º 272-MVMT**) consisten en permitir que se trafiquen y ocupen terrenos que no cumplen con ninguna condición de habitabilidad y luego al pasar de los años formalizar dicha propiedad instalando los servicios básicos. Esto hace que vender terrenos ilegales sea muy rentable para el traficante (no invierte casi nada, todo es ganancia), al mismo tiempo el suelo es mucho más caro e inaccesible para los proyectos de vivienda social. Los bonos existentes no alcanzan para pagar por el terreno formal y construir viviendas, locales comerciales, etc. Además, el valor de las propiedades urbanas siempre aumenta con el tiempo, así las familias de bajos recursos quedan a merced de los traficantes y con desventajas de financiamiento. (ADI PERÚ, 2019)

La formalización de predios según **COFOPRI** en el distrito de VMT, se logró identificar irregularidades con las prórrogas de fechas para poner títulos a los predios informales a legales, lo cual se iniciaba el 22 de marzo del 96, luego ampliaron al 31 de diciembre del 2001, sucesivamente el 31 de diciembre del 2004 hasta la actualidad (Cavero 2012; Esquivel 2010).

Para los autores Ortiz y Donayre (2011), las medidas buscaban parar el fenómeno sobre las barriadas, y la situación era buscar al dueño del terreno poniendo en regla los planos perimétricos, trazado y lotización. Lo que nos aclara

la Ley es que, si la barrida se realiza en terreno público, se realizará la etapa siguiente (entrega de la documentación legal), mientras que la propiedad privada aún se tenía que hacer un proceso expropiatorio o un proceso de prescripción adquisitiva de dominio (de esta manera evitaban las invasiones); por último, se dio la formalización individual acreditando a los pobladores con documentos que aseguren la estadía en el lote de un año o más.

(Ramírez y Riofrío, 2006) El distrito de VMT fue fundada en asentamientos informales, el primer caso es de la **Barriada Rafael Chacón** en el 2006 (acentuándose en una quebrada de Santa María - Nueva Esperanza) se dio evidencia de las fechas límites (1996,2001 y 2004 posteriormente) lo cual la entidad de COFOPRI impide la titulación de los lotes y lo cual el gobierno permitió el proceso de formalización, los pobladores buscaban burlar los plazos legales. Otra zona de estudio es la zona **El Paraíso**, situada en la zona de José C. Mariátegui en ahora en VMT, Se descubrieron lotes en la base de datos de COFOPRI entre 1999 y 2013. Esto evitó la habilitación de servicios en su totalidad (Barrantes,2016).

Según el diario El Peruano (2019), la ordenanza **N.º 272-MVMT**, publicado el 27 de Julio del 2017, aclara que hay un alto índice de ocupación de familias en terrenos informales que ingresaron de una manera desordenada sin la aprobación municipal asentados en diferentes zonas del distrito (Asentamientos humanos, Centros Poblados ) se encuentra en la etapa de ser reconocidos (saneamiento físico legal) , por lo tanto no son aptas para la posesión (zonas arqueológicas, ecológicas, riesgosas, pendientes pronunciadas). Pero en la **Ley N°28687**, anunciada el 17 de marzo del 2006 fue dada en disposición a los poblados que debido a que se les privó de servicios básicos, poniendo en peligro su salud y tranquilidad los prestadores de servicios (LUZ DEL SUR Y SEDAPAL) exigieron los certificados de propiedad y/o planos firmados por las autoridades competentes. A efecto de las exigencias, el 17 de noviembre del 2008 por **RCD - N.º 100-2008-SUNASS-CD** del art. 10, resalta que para la formalización del predio solo es necesario una copia simple del Certificado de propiedad o una constancia de posesión, estos documentos tendrán vigencia hasta la instalación de los servicios. VMT es favorecido con el programa “Agua para todo y Luz para todos”, favoreciendo a las familias vulnerables y en riesgo de salud.

Según el diario Gestión (2019), el precio por m<sup>2</sup> en el distrito de VMT se vio afectado entre los últimos años con el promedio de **S/.878** siendo uno de los distritos con menos inversión de divisas del estado que a comparación de los distritos más acomodados (San isidro \$/.2,000 m<sup>2</sup>; Barranco \$/2,300 m<sup>2</sup>; Miraflores \$/.2,250 m<sup>2</sup> ; San Borja \$/.2025.37 m<sup>2</sup> y Surco \$/.1792.44 m<sup>2</sup>)

Actualmente los gobiernos buscan el crecimiento capital invirtiendo en proyectos de infraestructuras (puertos, aeropuertos, vías y otros proyectos de crecimiento económico); Sin embargo, este no es siempre el caso invertir en el capital humano (salud, conocimientos, habilidades, experiencias y los hábitos de la ciudad). Dado que es un error que se ve frecuente, este origina una debilidad en la competitividad o desarrollo del país. El capital humano no se materializa por su cuenta, debe de ser nutrido por el Estado. (Kim, 2018)

En las dimensiones y la variable del plusvalor del suelo urbano connotamos a los siguientes autores:

Para el autor Maldonado (2007) *“La Plusvalía del suelo urbano”* es el aumento del valor del suelo en el que las urbanizaciones se convierten en una parte de la riqueza monetaria de una ciudad por lo cual están vinculadas al estado. Se define como el proceso en que el sector público recibe todo o parte del aumento del valor del suelo debido a los esfuerzos de la población.

Para los autores Fensham y Gleeson (2003); McAllister (2018). La intervención por parte del gobierno en la plusvalía se considera como la estrategia de internalizar las externalidades para el desarrollo urbano mediante la operación del valor capitalizable en las rentas del suelo no previstas, con el fin de proporcionar bienes públicos o dirigirlos hacia objetivos de la comunidad.

Para Ramírez (2013), *“La plusvalía del suelo urbano”* es la acción urbanística orientada a la gestión del suelo a causa de una decisión administrativa de manera que exista un mejor aprovechamiento del mismo permitiendo una mayor densificación, una vez regulados los usos y las densidades del suelo y aplicado el instrumento respectivo, se establece el hecho generador y la magnitud en el incremento del mercado del suelo haciendo posible entonces el funcionamiento de los niveles socioeconómicos.

- **Niveles Socioeconómicos:** Es una métrica global que incorpora tanto los aspectos sociológicos y económicos del trabajo de un individuo como su posición económica y social relativa con respecto a los demás (Vera, 2013)
- **Gestión del Suelo:** Es el conjunto de normas, leyes, políticas y acciones del gobierno en la organización del territorio (Donado,2019)
- **Mercado del suelo:** El mercado es un intercambio de actividades más que de bienes o servicios. Los dos fundamentos que forman su precio son las rentas del suelo y el tipo de interés (Ricardo, 2020).

En las dimensiones y la variable de rezago social connotamos los siguientes autores:

Según Cortez (2002), la **marginación y el rezago** están vinculados a la falta de capacidad de adquirir oportunidades sociales en un mundo globalizado. El indicador sirve como referencia de estrategias y políticas públicas en el desarrollo social. (CONAPO, 2015).

Para el autor (Maldonado, 2012) El término de **rezago social**, connota en la dificultad de obtener el acceso entre las diferentes zonas geográficas de una misma región, ciudad o urbanización, se identifican los beneficios sociales por su posición relativa, y se determina quiénes fueron los menos beneficiados. Describe 4 dimensiones que componen el rezago, social:

- **La educación** es un ingrediente muy primordial para el desarrollo de habilidades humanas en los países subdesarrollados. (Becker,1964).
- **Acceso a servicios de salud**, (Sacha, 2001) la autora propone 3 condiciones: superar la pobreza, reducir la mortalidad ocasionados por enfermedades y el control de la planificación familiar.
- **Calidad y espacios en la vivienda**, (CEV, 2010) por derecho el humano requiere de un espacio confortable para comodidad de su familia.
- **Activos en el hogar**, (INEI, 2010) indica la posesión de activos a largo plazo que reflejan la capacidad de ganar dinero en una vivienda.

El rezago social tiene una medición que incluye indicadores que pueden utilizarse para determinar la desigualdad económica y social de una ciudad, (CONEVAL, 2010): *Coefficiente de Gini*: La diferencia económica en la población se mide observando el nivel del ingreso en la ciudad; *Razón de ingreso*: Es posible que veamos la diferencia entre los ingresos de los que están en extrema pobreza y los

de las personas que no son pobres.; *Grado de polarización social*: Calcula las características de las condiciones de vitalidad entre los habitantes de una zona asignada.

Por lo tanto, bajo el paradigma del sistema capitalista en la investigación, se encuentra problemáticas ya sea en el aspecto económico o social, enfocándonos en las teorías generales se destaca la postura del socialista Karl Marx dándonos a conocer que el modelo de producción (a base de la teoría implicada en el suelo o en la fuerza de producción del humano) demostrando que en la actualidad es fallido declarando una continuidad en crisis por la mala interpretación o ejecución; por otro lado, los conocimientos de la autora María Castro sobre la habitabilidad recurre a que los espacios construidos sean de calidad para satisfacer todas las necesidades subjetivas y objetivas de la persona en un entorno muy fragmentado de la ciudad.

El aporte que brinda las teorías sustantivas es de tener una base correcta sobre la renta del suelo urbano, además que el círculo de aporte entre el estado y las ciudades es lograr que sean equitativas y transparentes (teoría escrita e implementada en la actualidad por el autor Jaramillo); por otro lado, el aporte de la teoría de la vulnerabilidad urbana según Delgado se extiende en varias dimensiones pero se basa en enfocar un estudio urbano ambiental, integral, sistemático que analiza a la ciudad acuerdo a su entorno, por ello la detección y prevención busca reducir la vulnerabilidad incrementando la sostenibilidad en las ciudades.



### III METODOLOGÍA

#### 3.1 Tipo y diseño de investigación.

**Tipo de investigación:** La investigación es de un enfoque **mixto**, ya que como objetivo general tenemos determinar de qué manera se relaciona la gestión de la plusvalía del suelo urbano en el rezago social del distrito de VMT, Lima 2022. Caso de Estudio AA.HH. Santa María, Nueva esperanza. Lo cual está conformada por la variable de la plusvalía del suelo urbano con un enfoque cuantitativo y la variable de rezago social de un enfoque cualitativo. Para los autores Ruiz, Barboa, Rodríguez (2013) el enfoque mixto es cuando se combina los dos enfoques “cuantitativo y cualitativo”

Además, el análisis contiene la categoría de ser **social básica explicativa**, tal como nos mencionan Hernández, Fernández y Baptista (2017). Este se aprecia por medir o recopilar datos, características o dimensiones de manera independiente o conjunta, especificando propiedades principales de ramificaciones de todo fenómeno que se somete a análisis. Describir las preferencias de un grupo o sector con el fin de probar la hipótesis o reaccionar ante preguntas sobre la situación.

**Diseño de investigación:** El desarrollo del estudio tendrá una orden **no experimental, diseño de corte transversal, de tipo descriptivo y de correlación simple**. Como menciona Álvarez (2020). Es una investigación no experimental, porque las variables no son manipuladas por el investigador. Es un estudio en el que no cambiamos las variables a propósito para ver qué efecto tienen sobre las demás. Es transversal, porque recoge información en un solo momento, priorizando en describir las variables y analizando el impacto en ese momento concreto. Es descriptiva, porque se encargará de analizar las particularidades y describir los grupos. Además, este estudio presenta el alcance correlacional cómo define Arias (2020), buscan establece relaciones entre las variables sin precisar la casualidad

### 3.2 Variables y operacionalización

**Variable 1:** Plusvalía del suelo urbano - variable independiente

**Definición conceptual:** “*Plusvalía del suelo urbano*” es el aumento del valor del suelo en el que las urbanizaciones se convierten en una parte de la riqueza monetaria de una ciudad por lo cual están vinculadas al estado. Se define como el proceso en que el sector público recibe todo o parte del aumento del valor del suelo debido a los esfuerzos de la población (Maldonado, 2007). La intervención por parte del gobierno en la plusvalía se considera como la estrategia de internalizar las externalidades para el desarrollo urbano mediante la operación del valor capitalizable en las rentas del suelo no previstas, con el fin de proporcionar bienes públicos o dirigirlos hacia objetivos de la comunidad (Fensham y Gleeson, 2003; McAllister, 2018).

**Definición operacional:** “*Plusvalía del suelo urbano*” es la acción urbanística orientada a la gestión del suelo a causa de una decisión administrativa de manera que exista un mejor aprovechamiento del mismo permitiendo una mayor densificación, una vez regulados los usos y las densidades del suelo y aplicado el instrumento respectivo, se establece el hecho generador y la magnitud en el incremento del mercado del suelo haciendo posible entonces el funcionamiento de los niveles socioeconómicos (Ramírez, 2013).

**Indicadores:** Niveles Socioeconómicos: (Nivel de ingreso económico, Característica del inmueble, Nivel de educación del jefe de hogar); Gestión del Suelo: (Organización del territorio, Clasificación del suelo, Regularización y usos); Mercado del suelo: (Mercado Formal, Mercado Informal, Valor Catastral).

**Escala de medición:** Escala de Ordinal - Cuantitativa, para la variable de la plusvalía del suelo urbano se empleará una escala ordinal porque representa orden y jerarquía para su medición.

## **Variable 2:** Rezago Social - variable dependiente

**Definición conceptual:** Destaca que el rezago social no es pobreza, marginación o vulnerabilidad. El término "rezago social" se refiere a un indicador que intenta identificar las desigualdades en los beneficios del desarrollo social (accesibilidad a servicios básicos, equipamientos, calidad de vida, pavimentación de vías, etc.) entre varias zonas geopolíticas dentro de una misma región, determinando la posición relativa de cada zona, con el objetivo de identificar a los que menos se han beneficiado (Maldonado, 2012).

**Definición Operacional:** En cambio, el rezago social tiene una medición que incluye indicadores que nos proporciona en determinar el nivel de privaciones económicas y sociales de una población; como el nivel educativo; la accesibilidad en la atención médica; los servicios básicos, calidad y espacio del hogar; las actividades u objetos que satisfacen las necesidades en el hogar (CONAPO, 2015).

Dimensión - economía, vivienda, bienes

**Indicadores:** Economía: (Población activa, Tasa de desempleo, Tasa de ocupación); Vivienda: (Calidad constructiva, Servicios básicos, Nivel de hacinamiento); Bienes: (Bienes inmuebles, Bienes muebles, Bienes de consumo).

**Escala de medición:** Escala Nominal - cualitativa, para la variable del rezago social se empleará una escala nominal, porque no tiene orden ni jerarquía para su medición.

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

#### **3.3.1 Población:**

##### **Criterios de inclusión**

Nuestra población objetiva está compuesta por habitantes de 12 a 60 años a más de edad la cual se establece en el Asentamiento Humano Santa María del sector Nueva Esperanza del distrito de VMT. Se toma en consideración

características de estratos e ingresos económicos y la ubicación acorde a la situación actual de asentamiento humano.

Además, dentro de la selección cualitativa para las entrevistas correspondimos a realizarlo con 13 pobladores que exponen su realidad de acuerdo a su ubicación en el sector. (Ver anexo 67, imagen N°15)

#### **Criterios de exclusión**

No se seleccionará la población menor de 12 años debido a que ellos no pueden ser entrevistados por protección al menor y por el cual aún no pueden ejercer algún trabajo de acuerdo a la autorización que existe en el artículo 32-A propuesta en la CDN y la normativa laboral en el Perú “Ley N° 27337”

#### **3.3.2 Muestra:**

Según datos del INEI censos Nacionales del 2017 el distrito de VMT cuenta con 459,959 habitantes y con una densidad de 6,446 hab. por Km<sup>2</sup>, de los cuales 70,682 son del sector Nueva Esperanza, en el Asentamiento Humano Santa María se identificó 884 habitantes en total, de lo cual seleccionamos 656 pobladores analizados según los criterios de exclusión e inclusión “pobladores de 12 años a 60 años a más” teniendo en cuenta la información del segmento del mercado (Ver anexo 5, tabla N°19), procedimos a realizar la siguiente fórmula dando resultado a una muestra seleccionada de 243 pobladores considerados dentro del área a estudiar en el Asentamiento Humano Santa María - Nueva Esperanza. (Ver anexo 52, figura N°21)

#### **3.3.3 Muestreo:**

La investigación será de un **método probabilístico** y de un **muestreo aleatorio simple**, porque los elementos del grupo tienen similitud y las mismas probabilidades de ser escogidos.

#### **3.3.4 Unidad de análisis:**

En esta investigación se encuestará a los 243 Pobladores del asentamiento Humano Santa María y se entrevistará a expertos en el ámbito gubernamental de VMT, Arquitecto de Gestión Inmobiliaria y un contador público especializados en el manejo de la plusvalía urbana en todo Lima y en la zona zona de estudio. (Ver Anexo 8, tabla 22)

### 3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

**Técnicas:** La investigación cuenta con dos técnicas empleadas en las dos variables de enfoque mixto. Para ello elaboramos encuestas para los 243 pobladores con la implementación de 18 preguntas directas (9 para la variable independiente y otras 9 en la variable dependiente); también se desarrolló otra técnica que es la entrevista semiestructurada dirigida para los especialistas y pobladores.

**Instrumentos:** Por otro lado, la investigación cuenta con dos instrumentos en nuestras dos variables de enfoque mixto. El instrumento de Escala de Likert servirá para medir la comodidad de los pobladores ante la realidad estudiada de nuestro sector y la guía del cuestionario de entrevista nos ayudará para expandir nuevos horizontes bajo términos teóricos(especialistas) y realistas (pobladores).

La *escala de Likert*, esta herramienta se utilizará para ayudarnos a medir el nivel de desacuerdo del encuestado donde manifestarán su opinión a través de categorías asignadas con 18 preguntas entre la variable 1 y 2. Sirve para medir las hipótesis planteadas en la investigación y ver la relación entre las variables, donde las preguntas serán consideradas como ítems de los indicadores y dimensiones. Por ser una investigación mixta la escala está compuesta por la escala de medición donde (Ver Anexo 6, tabla N°20):

1. Muy de acuerdo
2. De acuerdo
3. Ni de acuerdo ni desacuerdo
4. En desacuerdo
5. Muy desacuerdo

El *cuestionario*, esta herramienta se utilizará para medir las dimensiones de las variables de “plusvalía del suelo urbano” y de “rezago social” tomando el formato de entrevista destinada a los pobladores y otro a los especialistas con un total de 18 preguntas abiertas. Se utilizará un formulario que se centrará en obtener datos con profundidad sobre el problema identificado, la acción lo suele llenar el entrevistado. (Pozzo, Borgobello y Pierella, 2018) (Ver anexo 7, tabla N°21)

### 3.5 Procedimientos

Para acercarnos a la problemática de la investigación que es la mala gestión del plusvalor en el suelo urbano en el distrito de VMT, se adentró con la recopilación de temas internacionales y nacionales con respecto a teorías capitalistas en la renta y gestionamiento del suelo, descubriendo factores que entrelazan la vulnerabilidad urbana en un contexto económico - político – espacial. Para ello, para descubrir el impacto se logró evidenciar con la participación de la ciudadanía, entidad estatal y los especialistas inmobiliarios que residen en la periferia urbana de VMT. Los pobladores serán seleccionados aleatoriamente en la zona pública, pero contaremos con la participación de un rango de 243 participantes por cálculo de la medida poblacional cuantitativa. Se comenzó con el desarrollo de una matriz surgiendo 18 ítems (3 por cada dimensión), luego se procedió a la validación de juicio de expertos para determinar la confiabilidad y validación de los instrumentos, los expertos que son participantes en la validación tienen como el cargo de arquitectos con maestrías en la aprobación y conformidad de los instrumentos de lo cual son participantes desde el IX ciclo de “PI” (Ver anexos 49,50 y 51, figura N°17,18,19)

La investigación será realizada a partir de la elaboración de 2 instrumentos; el primero, es un instrumento de “*escala de Likert*” contendrá 18 preguntas directas con las dimensiones de la variable plusvalía del suelo urbano y la variable de rezago social; el segundo, es el “*cuestionario*” de lo cual contendrá 18 preguntas abiertas para las variables de plusvalía del suelo urbano y el rezago social.

La escala de Likert tendrá un formato medido con 5 niveles, el cuestionario tendrá dos formatos para entrevistar a los especialistas y a los pobladores (Ver anexos 6 y 7, tabla N°20,21)

No habrá manipulación de las variables, en este caso la confiabilidad y la coordinación de nuestra investigación será medida a través de los siguientes encargados: (Ver anexo N° 8, tabla N°22)

a) Dimensión de la plusvalía del suelo urbano:

El arquitecto Juan José Espinola Vidal (planificador urbano)

El arquitecto Rodolfo Santa María (Arq. Inmobiliario)


b) Dimensión del rezago social:

Contador y Agente inmobiliario Alfredo Vásquez Rivera

Funcionario Público de VMT - Ing. Jordy Mendosa

En base de las preguntas planteadas para los especialistas tendremos la validación y juicio que nos ayudara a expandir en los problemas económicos, sociales, políticos.

**Tabla 1.** Cuadro de expertos y especialidades

Fotografía	Expertos	especialidad	% participación
	<b>Jordy Mendoza</b>	Ingeniero y funcionario de la municipalidad de VMT	100%
		<ul style="list-style-type: none"><li>• Sub Gerente de Planeamiento Urbano, Catastro, Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas (desde 2021)</li></ul>	
	<b>Rodolfo Santa</b> <b>María Razzeto</b>	Arquitecto Estructurador de Proyectos y Soluciones Financieras en Vivienda	100%
		<ul style="list-style-type: none"><li>• Experto en Mercados Inmobiliarios con fines de Vivienda y la Gerencia de Proyectos.</li><li>• Experiencia en Proyectos a Nivel Nacional y en la Gestión del Suelo.</li><li>• Capacidades desarrolladas en Planificación Urbana y Construcción Sostenible, gracias a la Cooperación Internacional con Becas de Holanda, Suecia y Alemania.</li></ul>	
	<b>Alfredo Rivera</b> <b>Vaques</b>	Contador y Agente inmobiliario	100%



- Actividades de contabilidad (desde el 2014)
- Teneduría de libros y auditoría
- Consultoría fiscal
- Consultor en el rubro de Agente inmobiliario (REMAX)

---

Tabla 1: Cuadro de expertos y especialidades

### **3.6 Método de análisis de datos**

Siendo un trabajo que contiene un enfoque mixto se realizará con programas informáticos en estadística IBM SPSS (para la dimensión cuantitativa) y Atlas ti (para la dimensión cualitativa) , de lo cual obtendremos tablas de frecuencia, gráficos estadísticos y el análisis del texto - base de datos SIGE - base de datos INIE (1993 - 2007 - 2017) - planos catastrales 2D en CAD del distrito de VMT;

### **3.7 Aspectos éticos**

El desarrollo de nuestra investigación estará orientada bajo principios éticos lo cual está presente en toda la investigación y normado por el código de ética respetando las normas del formato APA 7 de la escuela de Arquitectura de la Facultad UCV- Lima Norte, donde hacemos reconocimiento que el consentimiento será informado de primera instancia a los entrevistados salvaguardando su identidad , su retiro o participación de la investigación, en la obtención de los resultados manteniéndose en un marco confidencial. La responsabilidad de los autores está asumida en el estudio dando una visión coherente para evitar errores en los resultados, para enfocar la veracidad de los resultados serán expuestos mediante informes completos. En cuanto a la comodidad del entrevistado se procurará su bienestar total, aportando un ambiente cómodo, ventilado y adecuado para hacer el uso correcto de la confianza en la entrevista. Las entrevistas serán anticipadas de una manera tranquila y objetiva dando la total libertad en cooperar dentro de la investigación. Las encuestas, entrevistas estarán dispuestos a los pobladores asignados en un entorno público del Asentamiento Humano



Santa María. Toda la investigación recurrirá a fuentes de confianza (Redalyc, scielo, Google académico, refseek y otras publicaciones de universidades respetando la norma Apa 7. Se tendrá en cuenta las herramienta de análisis de datos spss y el atlas.ti ambos siendo participe en la síntesis de información para el aporte a nuestra investigación.

## IV RESULTADOS

### **Resultado de confiabilidad test – preguntas directas**

En el resultado del primer “Test” incluyendo a 10 pobladores como muestra, se observó que en la confiabilidad del Alfa de Cronbach se alcanzó el valor de **.725** (Ver en el anexo 9, Tabla 23), con esto se entiende que el instrumento es válido y se podrá usar para la correlación entre variables a un 72%, ya que esta simboliza una confiabilidad alta según la tabla de valores recomendados en el alfa de Cronbach. Pero consideramos algunas correcciones a bases de las preguntas negativas que nos arrojaba el spss (pregunta 3,8,11,15,18)

### **Resultado de confiabilidad Re- Test – preguntas directas**

Para ello en el resultado “re-Test” con la consideración de 15 pobladores, se observó que en la confiabilidad del Alfa de Cronbach alcanzamos el valor de **.819** (Ver en el anexo 10, Tabla 24), con esto se entiende que el instrumento es válido y se podrá usar para la correlación entre variables a un 82%, ya que esta simboliza una confiabilidad muy alta según la tabla de valores recomendados en el alfa de Cronbach.

### **Resultado de confiabilidad Test – preguntas inversas**

Sin embargo, en el resultado “Test” contando con 15 participantes en esta prueba, se observó que en la confiabilidad del Alfa de Cronbach alcanzamos el valor de **.788** (Ver en el anexo 11, Tabla 25), con esto se entiende que el instrumento es válido y se podrá usar para la correlación entre variables a un 78%, ya que esta simboliza una confiabilidad alta según la tabla de valores recomendados en el alfa de Cronbach.

### **Resultado de confiabilidad Definitiva – 243 pobladores**

Por último, en la encuesta definitiva realizada a 243 personas según las preguntas del “cuestionario”, se observó que en la tabla de Alfa de Cronbach el grado de confiabilidad fue de 0.853 (Ver en el anexo 12, Tabla 26). Con esto se entiende que el instrumento es válido y corresponde a usar para ver la correlación de variables a un 85%, ya que este valor indica un “nivel de confiabilidad muy alta”, según la tabla de valores recomendados para la valorización de alfa de Cronbach

## Correlación de Pearson

A continuación, presentaremos la tabla de Correlación de Pearson en el cual se utilizará para el análisis en los resultados e hipótesis de la presente investigación

**Tabla 2.** Niveles de confiabilidad

Valores	Nivel
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

Tabla 2: coeficiente e interpretación de valores – Elaborado por Autores

## Interpretación de los resultados cuantitativo y cualitativo:

### Objetivo General: Plusvalía del suelo urbano (V1) – Rezago Social (V2)

De acuerdo al objetivo general: Determinar de qué manera se relaciona la gestión de la plusvalía del suelo urbano en el rezago social del distrito de VMT, Lima 2022.- Caso de estudio. AA.HH. Santa María, Nueva esperanza.

Correlaciones			
		Plusvalía del suelo urbano	Rezago social urbano
Plusvalía del suelo urbano	Correlación de Pearson	1	,739**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	243	243
Rezago social	Correlación de Pearson	,739**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	243	243

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

Tabla 3: Correlación de Pearson sobre la V1 y V2 - elaboración propia.

Interpretación:

Se empleo el análisis de correlación de Pearson obteniendo un rango de ( $P = .739$ ), esto quiere decir que la Variable Independiente de Plusvalía del Suelo Urbano se relaciona de forma positiva alta con la Variable Dependiente Rezago Social, interpretándose este resultado con un debido **alto** grado de relación por la mala gestión de la Plusvalía del suelo urbano que genera el Rezago Social en el Asentamiento Humano Santa María en el sector de Nueva Esperanza -VMT. Este grado de relación se debe a que hay un mal manejo de la captación de la plusvalía del suelo urbano, esta herramienta que es destinado para el mejoramiento del sector no aplica correctamente, tomando en cuenta lo que pasa en la zona de estudio se evidencia que se está involucrado una práctica informal desde la fundación del AA.HH. hasta el presente día, para ello el Estado y el Municipio de VMT. no interviene según las necesidades de los pobladores; ya que, no todos cuentan con la documentación formal requerida para desarrollar la habilitación de los servicios básicos. Validando información con el 50.6% de la población está de acuerdo que no satisfacen las necesidades de su familia con los servicios básicos del Estado, el 22.6 % está en desacuerdo que no satisfacen las necesidades de su familia con los servicios básicos del Estado y solo el 1.2% está muy desacuerdo que no satisfacen las necesidades de su familia con los servicios básicos del Estado. (Ver anexo 28, grafico N°14). De esta manera se comprueba que la mala gestión de la plusvalía del suelo urbano dificulta el desarrollo en el nivel económico, vivienda y en bienes encontrados en el AA.HH. Además, esta información es corroborado por el Arquitecto especialista Rodolfo Santa María, mencionando que, “ante la demanda residencial, la gente compra por necesidad y otra por inversión. Y para los asentamientos informales, no construyen solo esperan aprovechar de la plusvalía del estado ocasionando un distanciamiento social económico de acuerdo a su ubicación” (Ver anexo 34, figura N°2). Por otro lado, la señorita Grace pobladora del asentamiento humano comenta que, “es difícil conseguir empleo, no cuenta con servicios básicos de calidad y presento dificultad en acceder a los productos para su hogar” (Ver anexo 37, figura N°5)

### Objetivo Especifico 1: Plusvalía del suelo urbano (V1) – ECONOMIA (D1)

De acuerdo al **objetivo específico 1**: Explicar cómo se relaciona la gestión de la plusvalía del suelo urbano en el aspecto socio-económico del distrito de VMT, Lima 2022.

Correlaciones			
		VI-plusvalía del suelo urbano	Aspecto Socio-económico D1-economía
VI-plusvalía del suelo urbano	Correlación de Pearson	1	,405**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	243	243
Aspecto Socio-económico D1-economía	Correlación de Pearson	,405**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	243	243

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

Tabla 4: Correlación de Pearson sobre la V1 y D1- ECONOMICA - elaboración propia.

#### Interpretación:

Se empleo el análisis de correlación de Pearson obteniendo un rango de ( $P = .405$ ), esto quiere decir que la Variable Independiente de Plusvalía del Suelo Urbano se relaciona de forma positiva moderado bajo en el aspecto socio-económico (Dimensión de Economía), interpretándose este resultado con un debido grado moderado bajo de relación por la gestión de la Plusvalía del suelo urbano que genera en el aspecto socioeconómico del Asentamiento Humano Santa María en el sector de Nueva Esperanza -VMT. Este grado de impacto se debe a que los mediadores que realizan los estudios analíticos y estadísticos en la zona de estudio contienen data no actualizada, por ello desfavorece la información de los niveles de ingresos económicos y los subsidios monetarios hasta tal punto de no saber cuál es el nivel de educación del jefe de hogar (ítems que nos ayudan a medir y saber los beneficios del jefe de hogar). Lo que lo causa, es que no existen una rígida continuidad de mapeo y seguridad ante la corrupción con el "PGH" (Padrón General de Hogares) que se encuentra desactualizado actualmente, esto hace que ante la ausencia de esta información el estado preste caso omiso sobre las necesidades básicas de las familias, dando pase a la mala ocupación de espacios e incremento

de las practicas informales esperando ciegamente a futuro la intervención del estado. Esta información se valida con el 70 % están De acuerdo, reafirmando de esta manera que la tasa de desempleo si afecta el mercado laboral del sector, con el 8.2 % manifiesta que está en Ni de acuerdo ni Desacuerdo que la tasa de desempleo afecte al mercado laboral del sector. Por otra parte, el 2.5% de la población consideran que esta Muy desacuerdo que la tasa de desempleo no afecta al desarrollo del mercado laboral del sector. (Ver anexo 25, grafico N°11). Además, esta información es corroborado por el funcionario municipal Ing. Jordy Mendoza encargado en la Gerencia de Desarrollo Urbano, menciona que, “el aporte de un jefe de hogar es importante; ya que, permite al individuo tener más oportunidades” (Ver anexo 33, figura N°1). Por otro lado, el señor Alex, poblador del asentamiento humano comenta que, “es difícil conseguir empleo, porque pasa por una situación económica desfavorable” (Ver anexo 36, figura N°4)

### **Objetivo Especifico 2: Plusvalía del suelo urbano (V1) – VIVIENDA (D2)**

De acuerdo al **objetivo específico 2**: Identificar cómo se relaciona la gestión de la plusvalía del suelo urbano en el aspecto espacial del distrito de VMT, Lima 2022.

<b>Correlaciones</b>			
		VI-plusvalía del suelo urbano	Aspecto Espacial D2-vivienda
VI-plusvalía del suelo urbano	Correlación de Pearson	1	,779**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	243	243
Aspecto Espacial D2-vivienda	Correlación de Pearson	,779**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	243	243

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

Tabla 5: Correlación de Pearson sobre la V1 y D2- VIVIENDA - elaboración propia.

Interpretación:

Se empleo el análisis de correlación de Pearson obteniendo un rango de (P= .779), esto quiere decir que la Variable Independiente de Plusvalía del Suelo Urbano se

relaciona de forma positiva alta en el aspecto espacial (Dimensión de Vivienda), interpretándose este resultado con un debido alto grado de relación por la gestión de la Plusvalía del suelo urbano que genera en el aspecto espacial del Asentamiento Humano Santa María en el sector de Nueva Esperanza -VMT. Esto se da en la realidad que presenta de VMT, con el mal manejo de la planificación de territorios y la clasificación de suelos, aunque existe métodos de regularización para trasladarse a lo formal, los habitantes optan por el método de la informalidad (lo más fácil); ya que, para ellos es más fácil obtener resultados en cortos plazos permitiendo de esta manera a la entidad pública no invertir en el mejoramiento de la infraestructura de la ciudad debido a su incapacidad y mal manejo de las leyes de regularización en la habilitación de estos predios marginados. Esta información se valida con el 75.3 % de la población que está de acuerdo que la calidad constructiva de su vivienda no favorece su habitabilidad y comodidad de su familia, ya que toda construcción fue realizada clandestinamente por un obrero informal, el 10.3 % está ni de acuerdo ni desacuerdo a la calidad construida en sus viviendas y solo el 3.7% está en desacuerdo, por lo tanto, dicen que la calidad constructiva si satisface las necesidades de su familia. (Ver anexo 27, grafico N°13). Además, esta información es corroborado el Contador Y Agente inmobiliario señor Alfredo Rivera explica que, “para pasar de terrenos rurales a urbanos, se adjunta archivos para entregar al municipio dándose una licencia de construcción que implica el proceso de formalización, esto es derivado a registros públicos y es valorizada de acuerdo al proyecto. Si queremos vender la propiedad nos adentramos al mercado de ofertas y al momento de vender originas plusvalía” – adjunta una fórmula para saber cómo se captura el pulsarlo de una vivienda (el costo de la obra - el valor de la venta) = valor de la propiedad x (5% de la Sunarp). (Ver anexo 35, figura N°3). Por otro lado, el señor Alex, poblador del asentamiento humano comenta que, “la calidad constructiva es dependiendo de su capital de cada familia, muchas veces optan por una construcción clandestina e informal, de tal manera que el estado le dificulta habilitar los servicios básicos en esta zona” (Ver anexo 36, figura N°4)

### Objetivo Especifico 3: Plusvalía del suelo urbano (V1) – BIENES (D3)

De acuerdo al **objetivo específico 3**: Determinar cómo es la relación de la gestión de la plusvalía del suelo urbano en el aspecto socio-demográfico del distrito de VMT, Lima 2022.

Correlaciones			
		VI-plusvalía del suelo urbano	Aspecto socio-demográfico D3- bienes
VI-plusvalía del suelo urbano	Correlación de Pearson	1	,624**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	243	243
Aspecto socio-demográfico D3- bienes	Correlación de Pearson	,624**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	243	243

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

Tabla 6: Correlación de Pearson sobre la V1 y D3-BIENES - elaboración propia.

#### Interpretación:

Se empleo el análisis de correlación de Pearson obteniendo un rango de ( $P = .624$ ), esto quiere decir que la Variable Independiente de Plusvalía del Suelo Urbano se relaciona de forma positiva alta en el aspecto socio-demográfico (Dimensión de Bienes), interpretándose este resultado con un debido alto grado de relación por la gestión de la Plusvalía del suelo urbano que genera en el aspecto socio-demográfico del Asentamiento Humano Santa María en el sector de Nueva Esperanza -VMT. Esta realidad se da porque los mercados son atractores de lo público y el comercio. Se nota mucho de los crecimientos informales y esto a un futuro generarán una ineficiencia urbana. Los traficantes se llevan una plusvalía alta porque no invierten en nada, ante la necesidad de ocupar un espacio muchas personas de escasos recursos optan por ocupar un espacio informal haciendo que los traficantes se aprovechen ante dicha necesidad, originando una dificultad en acceder a los productos o benéficos que aporta el mercado formal, y todo esto se da ante la realidad del Asentamiento Humano Santa María. Esta información se valida con el 47.7% manifiesta que está de acuerdo sobre lo difícil en acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de su familia,



el 3.7% manifiesta que están En desacuerdo que no le resulta difícil acceder a los productos o servicios del mercado (Ver anexo 32, grafico N°18). Además, esta información es corroborado por el Contador Y Agente inmobiliario señor Alfredo Rivera, explica que: “si la propiedad a intervenir está ubicada en un buen lugar y se vuelve comercial aumenta el valor catastral, hay casos de lo cual un lugar pierde el plusvalor por la mala intervención del estado y uno de ellos es este Asentamiento Humano. Además, con un estudio de valor de terrenos urbanos (ACM: Análisis comparativo de mercado Remax) el rango es de \$180 a \$350 el valor por m2. “(Ver anexo 35, figura N°3). Por otro lado, la señorita Grace, poblador del asentamiento humano comenta que, “le dificulta acceder a los productos del mercado, dando entender que no existe mercados comunales y una desorganización vecinal para el mejoramiento del desarrollo del asentamiento” (Ver anexo 37, figura N°5)

**Hipótesis general: PLUSVALIA DEL SUELO URBANO(V1) - REZAGO SOCIAL(V2)**

**HG:** La gestión de la plusvalía del suelo urbano se relaciona muy alto en el rezago social del distrito de VMT, Lima 2022.AA. HH. Santa María de Nueva Esperanza.

<b>Correlaciones</b>			
		VI- plusvalía del suelo urbano	VD-rezago social
VI- plusvalía del suelo urbano	Correlación de Pearson	1	,739**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	243	243
VD-rezago social	Correlación de Pearson	,739**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	243	243

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

Tabla 7: Prueba de correlación de Pearson entre Plusvalía del suelo urbano y rezago social

<b>Correlaciones</b>				
			VI- plusvalía del suelo urbano	VD-rezago social
Rho de Spearman	VI- plusvalía del suelo urbano	Coeficiente de correlación	1,000	,714**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	243	243
	VD-rezago social	Coeficiente de correlación	,714**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	243	243

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

Tabla 8: Prueba de correlación de Spearman entre Plusvalía del suelo urbano y rezago social

#### Interpretación:

Se empleó el análisis de correlación de Rho de Spearman, indicándonos que se acepta la hipótesis general con ( $r = .714$ ,  $p > .70$ ), el cual menciona que las variables se relacionan a un 71%, por lo tanto, la señorita Grace pobladora del asentamiento humano comenta que, “es difícil conseguir empleo, no tenemos servicios básicos de calidad y presento dificultad en acceder a los productos” (Ver anexo 37, figura N°5)

Además, esta información es corroborado por el Arquitecto especialista Rodolfo Santa María, menciona que, “ante la demanda residencial, la gente compra por necesidad y otra por inversión. Y para los asentamientos informales, no construyen solo esperan aprovechar de la plusvalía del estado ocasionando un distanciamiento social económico de acuerdo a su ubicación” (Ver anexo 34, figura N°2). La economía se mueve en base a los empleos suscitados en el sector al no encontrar un trabajo estable como es del estado con una remuneración fija la población está obligada a trasladarse a ubicaciones céntricas para una mejor economía, a su vez está relacionado con la construcción de sus viviendas y de los bienes que ellos puedan adquirir, esto va de la mano con la mala gestión que hay en la municipalidad para la dotación de servicios básicos. De esta manera se comprueba que la gestión de la plusvalía del suelo urbano dificulta el desarrollo en el nivel económico, vivienda y en bienes encontrados en el AA.HH. Santa María. Validando información con el 50.6% de la población está de acuerdo que no satisfacen las necesidades

de su familia con los servicios básicos del Estado, el 22.6 % está en desacuerdo que no satisfacen las necesidades de su familia con los servicios básicos del Estado y solo el 1.2% está muy desacuerdo que no satisfacen las necesidades de su familia con los servicios básicos del Estado. (Ver anexo 28, grafico N°14).

Por lo tanto, se acepta la hipótesis general (**HG**)y entendemos que a un alta mala gestión de la plusvalía del suelo urbano tiene una relación alta en el rezago social del distrito de VMT, Lima 2022.AA. HH. Santa María de Nueva Esperanza.

**Hipótesis específica 1: PLUSVALIA DEL SUELO URBANO(V1) - ECONOMIA(D1)**

**H1:** La gestión de la plusvalía del suelo urbano se relaciona de una manera directamente alta en el aspecto **socio-económico** del distrito de VMT, Lima 2022 .AA.HH. Santa Maria de Nueva Esperanza.

**H0:** La gestión de la plusvalía del suelo urbano se relaciona de una manera directamente baja en el aspecto **socio-económico** del distrito de VMT, Lima 2022 .AA.HH. Santa Maria de Nueva Esperanza.

<b>Correlaciones</b>			
		VI- plusvalía del suelo urbano	Aspecto socio- económico D1-economía
VI- plusvalía del suelo urbano	Correlación de Pearson	1	,405**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	243	243
Aspecto socio- económico D1-economía	Correlación de Pearson	,405**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	243	243

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

Tabla 9: Prueba de correlación de Pearson entre Plusvalía del suelo urbano y aspecto socio-económico(economía)

<b>Correlaciones</b>				
			VI- plusvalía del suelo urbano	Aspecto socio- económico D1-economía
Rho de Spearman	VIPLUSVALIAD	Coeficiente	1,000	,373**
	ELSUELOURB	de		
	ANO	correlación		
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	243	243
Aspecto socio- económico D1-economía		Coeficiente	,373**	1,000
		de		
		correlación		
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	243	243

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

Tabla 10: Prueba de correlación de Spearman entre Plusvalía del suelo urbano y aspecto socio-económico(economía)

#### INTERPRETACION:

Se empleó el análisis de correlación de Pearson, indicándonos que se acepta hipótesis específica 1 negativa con ( $r = .373$ ,  $p > .50$ ), el cual menciona que las dimensiones se relacionan a un 37%, por lo tanto, esta información es corroborado por el funcionario municipal Ing. Jordy Mendoza encargado en la Gerencia de Desarrollo Urbano, menciona que, “el aporte de un jefe de hogar es importante; ya que, permite al individuo tener más oportunidades” (Ver anexo 33, figura N°1). Por otro lado, el señor Alex, poblador del asentamiento humano comenta que, “es difícil conseguir empleo, porque pasa por una situación económica desfavorable” (Ver anexo 36, figura N°4).

A los pobladores se le resulta más factible trabajar independientemente por el motivo de cuidar sus viviendas, atender a la familia y sobre todo la inseguridad ciudadana que hay en el sector es por eso que resulta difícil conseguir empleo en el sector de nueva esperanza lo cual hace que la población se traslade a la zonas céntricas en busca de un mejor lugar de trabajo porque acá no lo encuentran por lo tanto algunos pobladores le resulta viable trabajar para una entidad pública ya que tienen un ingreso fijo y estable. Esta información se valida con el 70 % están De

acuerdo, reafirmando de esta manera que la tasa de desempleo si afecta el mercado laboral del sector, con el 8.2 % manifiesta que está en Ni de acuerdo ni Desacuerdo que la tasa de desempleo afecte al mercado laboral del sector. Por otra parte, el 2.5% de la población consideran que esta Muy desacuerdo que la tasa de desempleo no afecta al desarrollo del mercado laboral del sector. (Ver anexo 25, grafico N°11).

Por lo tanto, se acepta la hipótesis específica 1 negativa (**H0**). De esta manera entendemos que a una escala moderada de la mala gestión de la plusvalía del suelo urbano se relaciona de una manera directa y baja en el aspecto socio-económico (economía) del sector de nueva esperanza, AAHH. Santa María del distrito de Villamaría del triunfo,2022.

**Hipótesis específica 2: PLUSVALIA DEL SUELO URBANO(V1) - VIVIENDA(D2)**

**H2:** La gestión de la plusvalía del suelo urbano se relaciona de una manera directamente alta en el aspecto **espacial** del distrito de VMT, Lima 2022 .AA.HH. Santa Maria de Nueva Esperanza.

**H0:** La gestión de la plusvalía del suelo urbano se relaciona de una manera directamente baja en el aspecto **espacial** del distrito de VMT, Lima 2022 .AA.HH. Santa Maria de Nueva Esperanza.

<b>Correlaciones</b>			
		VI- plusvalía del suelo urbano	Aspecto Espacial D2-vivienda
VI- plusvalía del suelo urbano	Correlación de Pearson	1	,779**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	243	243
Aspecto Espacial D2-vivienda	Correlación de Pearson	,779**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	243	243

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

Tabla 11: Prueba de correlación de Pearson entre Plusvalía del suelo urbano y aspecto espacial (vivienda)

Correlaciones				
			VI- plusvalía del suelo urbano	Aspecto Espacial D2-vivienda
Rho de Spearman	VI- plusvalía del suelo urbano	Coeficiente de correlación	1,000	,755**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	243	243
Aspecto Espacial D2-vivienda	Aspecto Espacial D2-vivienda	Coeficiente de correlación	,755**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	243	243

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

Tabla 12: Prueba de correlación de Spearman entre Plusvalía del suelo urbano y aspecto espacial (vivienda)

#### INTERPRETACION:

Se empleó el análisis de correlación de Pearson, indicándonos que se acepta hipótesis específica 2 con ( $r = .755$ ,  $p > .50$ ), el cual menciona que las dimensiones se relacionan a un 75%, por lo tanto, esta información es corroborado el Contador Y Agente inmobiliario señor Alfredo Rivera explica que, “para pasar de terrenos rurales a urbanos, se adjunta archivos para entregar al municipio dándote una licencia de construcción que implica el proceso de formalización, esto es derivado a registros públicos y es valorizada de acuerdo al proyecto. Si queremos vender la propiedad nos adentramos al mercado de ofertas y al momento de vender originas plusvalía” – adjunta una fórmula para saber cómo se captura el pulsarlo de una vivienda (el costo de la obra - el valor de la venta) = valor de la propiedad x (5% de la Sunarp). (Ver anexo 35, figura N°3). Por otro lado, el señor Alex, poblador del asentamiento humano comenta que, “la calidad constructiva es dependiendo de su capital de cada familia, muchas veces optan por una construcción clandestina e informal, de tal manera que el estado le dificulta habilitar los servicios básicos en esta zona” (Ver anexo 36, figura N°4).

El sector de nueva esperanza presenta una calidad de vivienda autoconstruida por los mismo pobladores, la ex vicepresidenta Marixa Madan nos dice que el 2012 el sector de nueva esperanza entro en una marcha para la habilitación del desagüe y agua lo cual en el gobierno de Vizcarra se firmó una serie de contratos con

consorcios chinos para el desarrollo de este proyecto a raíz de esta obra sedapal estaba exigiendo una serie de pagos porque decía que no estaba completo el expediente habiendo suscitado estos casos en los años 2017 o 2016 firmaron un nuevo acuerdo con empresas chinas para continuar el proyecto a nivel distrital, siendo así que los pobladores cansados de este atraso decidieron realizar por su propia cuenta pero hubo un rotundo desinterés por parte del estado, esto reafirma nuestras teorías de las ordenanzas municipales de VTM. (Ver anexo 38, figura N°6). Esta información se valida con el 75.3 % de la población que está de acuerdo que la calidad constructiva de su vivienda no favorece su habitabilidad y comodidad de su familia, ya que toda construcción fue realizada clandestinamente por un obrero informal, el 10.3 % está ni de acuerdo ni desacuerdo a la calidad construida en sus viviendas y solo el 3.7% está en desacuerdo, por lo tanto, dicen que la calidad constructiva si satisface las necesidades de su familia. (Ver anexo 27, grafico N°13).

Por lo tanto, se acepta s la hipótesis especifica 2 (**H2**). De esta manera entendemos que a una mala gestión de la plusvalía del suelo urbano tendrá una relación directa y alto en las viviendas del sector de nueva esperanza, AAHH. Santa María del distrito de Villamaría del triunfo, 2022.

### **Hipótesis especifica 3: PLUSVALIA DEL SUELO URBANO(V1) - BIENES(D3)**

**H3:** La gestión de la plusvalía del suelo urbano se relaciona de una manera directamente alta en el aspecto **socio-demográfico** del distrito de VMT, Lima 2022.AA. HH. Santa María de Nueva Esperanza.

**H0:** La gestión de la plusvalía del suelo urbano se relaciona de una manera directamente baja en el aspecto **socio-demográfico** del distrito de VMT, Lima 2022 .AA.HH. Santa María de Nueva Esperanza.

<b>Correlaciones</b>			
		VI- plusvalía del suelo urbano	Aspecto Socio- demográfico D3- bienes
VI- plusvalía del suelo urbano	Correlación de Pearson	1	,624**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	243	243

Aspecto Socio-demográfico	Correlación de Pearson	,624**	1
D3- bienes	Sig. (bilateral)	,000	
	N	243	243

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

Tabla 13: Prueba de correlación de Pearson entre Plusvalía del suelo urbano y socio-demográfico (bienes)

<b>Correlaciones</b>				
		VI- plusvalía del suelo urbano		Aspecto Socio-demográfico D3- bienes
Rho de Spearman	VI- plusvalía del suelo urbano	Coeficiente de correlación	1,000	,619**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	243	243
	Aspecto Socio-demográfico o D3- bienes	Coeficiente de correlación	,619**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	243	243

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

Tabla 14: Prueba de correlación de Spearman entre Plusvalía del suelo urbano y socio-demográfico (bienes)

#### INTERPRETACION:

Se empleó el análisis de correlación de Pearson, indicándonos que se acepta hipótesis específica 3 con ( $r = .619$ ,  $p > .70$ ), el cual menciona que las dimensiones se relacionan a un 62%, por lo tanto, esta información es corroborado por el Contador Y Agente inmobiliario señor Alfredo Rivera, explica que: “si la propiedad a intervenir está ubicada en un buen lugar y se vuelve comercial aumenta el valor catastral, hay casos de lo cual un lugar pierde el plusvalor por la mala intervención del estado y uno de ellos es este Asentamiento Humano. Además, con un estudio de valor de terrenos urbanos (ACM: Análisis comparativo de mercado Remax) el rango es de \$180 a \$350 el valor por m<sup>2</sup>. “(Ver anexo 35, figura N°3). Por otro lado, la señorita Grace, poblador del asentamiento humano comenta que, “le dificulta acceder a los productos del mercado, dando entender que no existe mercados



comunales y una desorganización vecinal para el mejoramiento del desarrollo del asentamiento” (Ver anexo 37, figura N°5). Los dirigentes de nueva esperanza realizan proyectos para su propio beneficio lo cual hace imposible a la población acceder a los mercados trasladándonos así a mercados aledaños a la zona que están bien organizados es por eso el motivo que algunos pobladores les dificulta poder acceder a los bienes de calidad.

Esta información se valida con el 47.7% manifiesta que está de acuerdo sobre lo difícil en acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de su familia, el 3.7% manifiesta que están En desacuerdo que no le resulta difícil acceder a los productos o servicios del mercado. (Ver anexo 32, grafico N°18).

Por lo tanto, se acepta la hipótesis específica 3 (**H3**). Entonces entendemos que a un alta mala gestión de la plusvalía del suelo urbano se relaciona alto en el aspecto sociodemográfico de los bienes del sector de nueva esperanza, AAHH. Santa María del distrito de Villamaría del triunfo,2022.

## **Resumen de las entrevistas dirigidas a los especialistas**

### **Entrevista funcionario público encargado de la Gerencia de Desarrollo Urbano de VMT - Ing. Jordy Mendoza**

Realizada 3 /10/2022 a Ingeniero Jordy Mendoza. Nos comenta que actualmente el PGH, se encuentra desactualizado debido al mal empadronamiento que realiza el área competente (patrimonio), además, el aporte de un jefe de hogar es de suma importancia ya que permite mejorar la calidad de vida que lleva su familia, el hecho contar con un título profesional permite al individuo tener oportunidades de empleo que mejoran sus carencias.

Sobre la ley 31313 “ley del desarrollo urbano sostenible en el Perú”, opina lo siguiente, “Es una buena iniciativa que busca la organización y desarrollo de las comunidades que ese encuentra en el proceso de formalización”. Ante los mercados formales, opina “Los mercados son atractores de público y comercio, lo cual permite una mayor recaudación en lo que impuesto se refiere, por lo que masificación formal permite un aumento en la plusvalía del suelo donde residen”. Incluyendo el tema del mercado informal de terrenos la siguiente respuesta “El

tráfico de terrenos es una realidad que convive con los moradores de VMT, este tipo de prácticas fomenta la informalidad y las carencias de los residentes, la necesidad por acceder a una vivienda es tan grande que los obliga a vivir en zonas de alto riesgo que no forman parte del desarrollo urbano del distrito”. (Ver anexo 33, figura N°1)

### **Entrevista Arquitecto Rodolfo Santa María - Especialista en gestión y dirección de Obras**

Realizada 4 /10/2022 al Arquitecto Rodolfo Santa María, Nos comenta que “En el Perú suele a ver dos demandantes desde el punto residencial, está la gente que compra con necesidad y otra por inversión, se identificó que la gente compra los terrenos y nadie construye porque muchas de las personas que compraron en ese lugar no compran por necesidad si no por inversión y cuando van a asentamientos informales la gente cerca solo su terreno (pero no viven ahí) . Los terrenos cumplen una función de tener distancias económicas es de acuerdo a la ubicación donde la familia genera el rol de ingresos, las personas que compran o invaden tanto en asentamientos formales o informales no construyen solo esperan aprovechar de la plusvalía. Rescatamos del entrevistado lo siguiente: “Son miles de millones de soles que todos los años están influyendo en un mercado informal en vez de estar en un mercado formal, si estuvieran en un mercado formal estuvieran viviendo bien hoy, tendrían servicios básicos”

Sobre la ley 31313 “ley del desarrollo urbano sostenible en el Perú”, opina lo siguiente: “Esta ley recién en proceso de reglamentación”. Ante los mercados formales, opina “mucho de este crecimiento formal está vinculado a las inversiones más que a la satisfacción de la necesidad de donde vivir de la gente parece que nos falta viviendas donde la gente pueda vivir, porque si hacemos más terrenos podríamos llegar a una ineficiencia urbana “. Incluyendo el tema del mercado informal de terrenos “los traficantes se llevan una plusvalía muy alta, porque no invierten en nada y se hacen millonaria. Hay normas que regulan este acto delictivo”. (Ver anexo 34, figura N°2)

### **Entrevista a Contador y Agente inmobiliario - Señor Alfredo Vasquez Rivera**

Realizada 15 /09/2022 al señor contador inmobiliario Alfredo Vásquez Rivera, nos comenta que “el PGH tiene información socioeconomicas de los ciudadanos para los subsidios del estado, en forma general está funcionando, pero hay ciertas fallas por

la duplicidad y la corrupción del estado, en pandemia estuvo funcionando por la entrega de los bonos”. Además, completa que “cuando el profesional esta más capacitado va a superar el nivel de ingreso económico y va intervenir en forma directa en la interversión de sus terrenos.”. Ante la organización de territorios opina “políticamente parece que no hubiera funcionado las regiones por la corrupción lo cual los regidores no han podido gastar el 100% de presupuesto anual que se les entrega esto es debido a su incapacidad y mal manejo porque esto hace que no evolucione los sectores y no haya obras importantes.”

Un aporte adicional que nos da el señor Contador es para poner tu propiedad en el mercado informal a lo formal, “Cuando hay terrenos urbanos y rurales, y queremos construir una propiedad tienes que convertir a urbano debemos ir al municipio y adjuntar todos los requisitos que te piden y los autoevaluó de la propiedad y en base a eso puedes tener una licencia de construcción, esa licencia tiene un inicio y final que es derivada a registros públicos y es valorizada de acuerdo al proyecto. Si queremos vender esa propiedad vas al mercado, lo ofertas y lo vendes generando una plusvalía, el pulsarlo de una vivienda se captura de la siguiente manera (el costo de la obra - el valor de la venta) = valor de la propiedad x (5% de la Sunarp). Sobre la ley 31313 “ley del desarrollo urbano sostenible en el Perú”, opina lo siguiente: “Ha tenido sus cosas positivas es que orienta a las ciudades o los centros poblados se vayan desarrollando en la medida está orientada a la formalización de los terrenos y registrarlos para sus beneficios personales como obtener créditos.” Ante los mercados formales, opina “La informalidad genera mayores ingresos para los traficantes de igual manera se da en las invasiones de terrenos, los cabecillas que manejan se trasladan de un distrito a otro invadiendo propiedades del estado lo cual esto hace que se aprovechen de la gente por su necesidad esperando a que a que el estado intervenga en ellos. “. Incluyendo el tema del mercado informal de terrenos “Lo que determina la mayor plusvalía es la ubicación y los equipamientos que puede haber en el sector”. Por último, se elaboró un ACM (Análisis comparativo de mercado de Remax) Los terrenos actualmente se venden en un rango de \$180 y\$ 350 el m2. (Ver anexo 35, figura N°3)

### **Resumen de las entrevistas dirigidas a pobladores**

#### **Poblador 1 – Señor Alex Cesar, Huacaicacha Blass**

Realizada 15 /09/2022 al señor Alex Cesar, Huacaicacha Blass nos comenta que tiene un empleo no muy remunerado que es independiente. Le es bien difícil, conseguir empleo. Recomienda trabajar independiente porque uno mismo genera su situación económica. Vive en una zona urbana abandonada por el estado, cuenta con luz hace 2 años, no contamos con pistas, ni desagüe, ni agua potable. Su hogar es apta para el desarrollo de actividades diarias. Pero es muy reducida los espacios. No cuenta con beneficios hipotecarios y le es difícil acceder a los productos de primera necesidad. (Ver anexo 36, figura N°4)

### **Pobladora 2 – Señorita Grace Kahony, Paucar Chupitaz**

Realizada 15 /10/2022 a la señorita Grace Kahony, Paucar Chupitaz. nos comenta que tiene un negocio propio y me va bien (dependiendo de la temporada). Considera que es más fácil trabajar para el estado, porque tienes un horario fijo y un sueldo estable, en cambio al ser independiente no hay horario de salida. La construcción de su vivienda esta echa con material noble y son de dos pisos lo ha construido un maestro. También nos relata que no cuenta con servicios como agua, desagüe, pista no tenemos, sin embargo, tiene luz hace dos años. Considera que el espacio de su vivienda es apto para compartir con mi familia. Destaca también que hay un comité que no se organizan lo cual perjudica a los demás al no llegar a un acuerdo para poder realizar obras de construcción de las pistas veredas o muros de construcción, - solo se hace para beneficio propio de ellos. Aclara que tiene dificultad en acceder a los productos del mercado porque no hay un mercado cerca, por eso prefiero comprar en otros lugares, “acá hay un mercado cerca que no está en uso y está vacío, por ejemplo, si se organizaran con el mercado san Gabriel, paraíso que está ubicado en el cerro las personas cruzan de cerro a cerro para poder comprar ahí porque está organizado y limpio”. (Ver anexo 37, figura N°5).

### **Poblador 3 – Señora Ex Vicepresidenta Marixa Madan**

Realizada 31 /10/2022 a la señora Marixa Comenta que trabaja por contrato, considera que es difícil conseguir empleo aporta también que conseguido un bono una sola vez cuando estaba por la selva. Para la planificación de los predios en el Asentamiento Humano Santa María trabajaron con un ONG a nivel de levantamiento y cada poblador hizo un mapeo quienes estaban dentro para poder construir hasta 3 niveles. También tiene un plano de 4 pueblos juntos que es LA MERCED, SANTA MARIA DE NUEVA ESPERANZA, CHACON, CENEP, esos

planos lo tiene COFOPRI. Cuando se forma el pueblo en 1998 aprox. aumentan la población y nos pide tener un expediente técnico, en el 2012 se hace una marcha para habilitar el desagüe y entonces el estado contrata unos consorcios a nivel distrital para que puedan proyectarse. Solo obtuvimos la habilitación del servicio de luz en ese año estábamos agrupado a nivel distrital como VTM, SAN JUAN Y VILA EL SALVADOR,

fui dirigente en el año 2015 lo cual hice un seguimiento, SEDAPAL estaba exigiendo un pago extra porque no figuraba algunas cosas que debían estar ahí lo cual no llegaron a un acuerdo con el estado, el 2016 o 2017 firman un nuevo acuerdo par que esto continuo al nuevo consorcio donde le pasan todo el estudio a la empresa china SAN MIGUEL.

Ante la realidad de que vive los pobladores del AAHH. Explica que: “Nosotros decidimos hacer con nuestras propias manos en contratar proyectista, pero el estado no quiso invertido por el trascurso de mucho transcurrido, hay muchas resoluciones que se han aprovechado de las personas lo cual sacan dinero a cada poblador y es más sabemos todo los que han entrado en el periodo 2004 que tengan posesión podrán tener servicios ahora están modificando para que puedan tener todos eso pasa por la falta de ignorancia de los pobladores que se dejan engañar por algunos dirigentes. Tengo una grabación donde ingenieros dicen que tengo una resolución para brindarles servicios básicos, pero no es cierto y los engañan, pero viendo la realidad lo que la gente necesita es el agua.”

También teme a sacar préstamos por las deudas que genera. No le resulta difícil acceder la mercancía, porque actualmente trabaja. (Ver anexo 38, figura N°6)

#### **Poblador 4 – Señor David Ramos**

Realizada 31 /10/2022 al señor David Ramos, nos comenta que no cuenta con un empleo actualmente y vive de su negocio independiente hace 2 años. Se le es difícil conseguir empleo en el lugar donde vive, la construcción de su vivienda es informal, pero es segura por el momento, Lo único que cuenta es con luz hace 12 años, no cuenta con luz ni desagüe. Actualmente si tiene acceso a los créditos financieros, pero es muy limitado. (Ver anexo 39, figura N°7)

#### **Poblador 5 – Señora Elvira Bartolo Miranda**

Realizada 31 /10/2022 a la señora Elvira Bartolo, nos comenta que tiene su trabajo de venta de truchas desde hace 1 año, llegó a obtener un bono del estado. La

calidad constructiva de su vivienda es muy precaria e informal, no tiene a disposición servicios básicos, solo con luz y recién lo están colocando. Tiene miedo a endeudarse, pero si tiene acceso a los créditos y le es difícil acceder a la mercancía en el mercado. (Ver anexo 40, figura N°8)

**Poblador 6 – Señor Fabio Geronimo Quispe Ccanza**

Realizada 31 /10/2022 al señor Fabio Quispe, nos comenta que es un técnico de las fuerzas armadas de tercera, pero tiene un negocio. En la zona donde vive es difícil de conseguir empleo, pero al ser un jubilado recibe una remuneración. La vivienda que tengo es prefabricada y todos los vecinos cuentan con una construcción informal ya que no existe una norma que regule todo esto. Cuenta con luz hace 25 años, no tiene acceso a los créditos hipotecarios porque tiene miedo a endeudarse y no le resultan tan difícil acceder a los productos del mercado. (Ver anexo 41, figura N°9)

**Poblador 7 – Señor Carlos Tinco Napolino**

Realizada 31 /10/2022 al señor Carlos Tinco, nos comenta que cuenta con un trabajo independiente, es difícil conseguir empleo en el lugar donde vive. Para su comodidad recomienda trabajar para una entidad estatal. Su vivienda es insegura actualmente, tiene luz hace 2 años, no cuenta con agua ni desagüe. No tiene acceso a los créditos por que tiene miedo a endeudarse, tiene a disposición muebles de segunda mano y si le dificulta acceder a los productos del mercado. (Ver anexo 42, figura N°10)

**Poblador 8 – Señora Noemi Milagros Inocentes Garay**

Realizada 31 /10/2022 la señora Noemi Inocentes, nos comenta que cuenta con un trabajo independiente, es difícil conseguir empleo en el lugar donde vive, pero si recibió un bono del estado. Para su comodidad recomienda trabajar para una entidad estatal. Su vivienda es insegura actualmente, tiene luz hace 8 años, no cuenta con agua ni desagüe. Si tiene acceso a los créditos, pero le tiene miedo a endeudarse, tiene a disposición muebles de segunda mano y si le dificulta acceder a los productos del mercado. (Ver anexo 43, figura N°11)

**Poblador 9 – Señora Maria Jesusa Espinoza Chiara**

Realizada 31 /10/2022 a la señora María Espinoza, nos comenta que cuenta con un trabajo independiente, afirma que es difícil conseguir empleo en el lugar donde vive. Su vivienda es insegura actualmente, tiene luz hace 2 años, no cuenta con

agua ni desagüe. No tiene acceso a los créditos, pero le tiene miedo a endeudarse, tiene a disposición muebles de segunda mano y si le dificulta acceder a los productos del mercado. (Ver anexo 44, figura N°12)

**Poblador 10 – Señorita Nicolle Fabiola Ojeda Gregorio**

Realizada 31 /10/2022 la señorita Nicolle Ojeda, nos comenta que cuenta con un trabajo independiente por parte de su mamá, afirma que es difícil conseguir empleo en el lugar donde vive y por la edad que tiene. Su vivienda es insegura actualmente, tiene luz hace 2 años, no cuenta con agua ni desagüe. No tiene acceso a los créditos porque le tiene miedo a endeudarse, tiene a disposición muebles de segunda mano en buena calidad y si le dificulta acceder a los productos del mercado. (Ver anexo 45, figura N°13)

**Poblador 11 – Señor Jesus Andres Gomez Campos**

Realizada 31/10/2022 al señor Jesus Gomez , nos comenta que cuenta con un trabajo independiente, afirma que es difícil conseguir empleo en el lugar donde vive. Su vivienda es insegura actualmente, tiene luz hace 8 años, no cuenta con agua ni desagüe. No tiene acceso a los créditos porque le tiene miedo a endeudarse, tiene a disposición muebles de segunda mano y si le dificulta acceder a los productos del mercado. (Ver anexo 46, figura N°14)

**Poblador 12 – Señor Magno Clares Paredes**

Realizada 31 /10/2022 al señor Magno Paredes, nos comenta que cuenta con un trabajo independiente, afirma que es difícil conseguir empleo en el lugar donde vive aporta que recibió un bono del estado. Su vivienda es insegura actualmente, tiene luz hace 2 años, no cuenta con agua ni desagüe. No tiene acceso a los créditos porque le tiene miedo a endeudarse, tiene a disposición muebles de segunda mano y si le dificulta acceder a los productos del mercado. (Ver anexo 47, figura N°15)

**Poblador 13 – Señora Sharin Deysi Escalante Pipa**

Realizada 31 /10/2022 a la señora Deysi Escalante, nos comenta que cuenta con un trabajo independiente, afirma que es difícil conseguir empleo en el lugar donde vive. Su vivienda es insegura actualmente, tiene luz hace 2 años, no cuenta con agua ni desagüe. No tiene acceso a los créditos porque le tiene miedo a endeudarse, tiene a disposición muebles de segunda mano y si le dificulta acceder a los productos del mercado. (Ver anexo 48, figura N°16)

## V DISCUSIÓN

**En la relación al objetivo general,** En la relación al objetivo general, el resultado encontrado manifiesta la siguiente relación positiva alta entre la variable Plusvalía del Suelo Urbano y la variable Rezago Social en el AAHH. Santa María de Nueva Esperanza – VMT, 2022, con una correlación de .739, expresado con un alto grado de relación por la mala gestión de la Plusvalía del suelo urbano que genera el Rezago Social en el Asentamiento Humano Santa María en el sector de Nueva Esperanza -VMT. Esto concuerda con lo mencionado por el autor sobre el rezago social Medina y Aguilera, (2017) que las condiciones de habitabilidad son precarias en los límites de la periferia urbana, y es por ello que la ciudad exige estrategias bajo un escenario económico, espacial, cultural y social, ya que, los habitantes a bases de sus necesidades o recuerdos sueñan en lugares netamente acoplados a sus hábitos diarios. Pero la realidad de las periferias tiende a ser marcada por la segregación y la marginalidad. Tomando en cuenta del autor Kim (2018) exclama que, ante la realidad actual, los gobiernos buscan solo el crecimiento del capital invirtiendo en proyectos de infraestructuras mas no en el capital humano (salud, conocimientos, experiencias y hábitos de la ciudad) ocasionado de esta manera una debilidad en la competitividad o desarrollo del país. El autor Castro, (1999) complementa que, para controlar el rezago social, se debe de ejecutar una buena habitabilidad y se debe generar la capacidad de gestionar y/o desarrollar espacios planificados, construidos y bien equipados de acuerdo a la demanda de la población de esta manera satisfaciendo sus necesidades objetivas y subjetivas dentro de una ciudad fragmentada. Abriendo el panorama con la entrevista del Arquitecto Especialista Rodolfo Santa María, se afirma la causa del rezago social en la zona de estudio, explicando que, ante la demanda residencial, la gente compra por necesidad y otra por inversión. Y para los asentamientos informales, no construyen solo esperan aprovechar la plusvalía del estado ocasionando un distanciamiento social económico a su ubicación donde la familia genera un rol de ingresos muy escasos. Por su parte, el funcionario Publico encargado de la Gerencia de Desarrollo Urbano de VMT - Ing. Jordy Mendoza indica que la práctica del tráfico de terrenos es una realidad que convive los moradores de VMT, este tipo de prácticas fomenta la informalidad y desarrolla carencias de los residentes, a esta



necesidad les obliga en vivir en zonas de alto riesgo que no forman parte del desarrollo urbano del distrito. Por último, tenemos al señor Contador Público y Agente inmobiliario – Alfredo Vásquez Rivera, comenta que la informalidad genera mayores ingresos para los traficantes y de igual forma se da en las invasiones de terrenos, los cabecillas se trasladan a los puntos más vulnerables de los distritos invadiendo las propiedades del estado lo cual esto hace que se aproveche de la gente por su necesidad esperando a que el Estado intervenga para cubrir sus necesidades. (debatir con pobladores) – Ante la realidad de que vive los pobladores del AAHH. La ex vicepresidenta explica que: “Nosotros decidimos hacer con nuestras propias manos en contratar proyectista, porque el estado no quiso intervenir por el tiempo transcurrido, hay muchas resoluciones que se han aprovechado de las personas lo cual sacan dinero a cada poblador y es más sabemos todo los que han entrado en el periodo 2004 podrán tener servicios, ahora están modificando para que puedan tener todos (eso pasa por la falta de ignorancia de los pobladores que se dejan engañar por algunos dirigentes). Comparte que tiene una grabación donde los ingenieros dicen que tienen a su disposición una resolución para brindarles servicios básicos, pero esto no es cierto y los engañan, pero viendo la realidad lo que la gente necesita es el agua.”

**En lo que corresponde al objetivo específico 1**, el resultado presente se manifiesta en una relación moderada entre la variable de la Plusvalía del suelo urbano y en el aspecto socioeconómico en el AAHH. Santa María de Nueva Esperanza – VMT, 2022, con una correlación de .405, expresado con un grado moderado de relación por la mala gestión de la Plusvalía del suelo urbano que genera en el aspecto socioeconómico (dimensión de economía) en el Asentamiento Humano Santa María en el sector de Nueva Esperanza -VMT. Esto concuerda con el autor Marx (1862) que explica que vivimos en un problema social y económico dándonos a conocer que el modelo de producción (teorías en el suelo o en la fuerza del humano) se declara que es una mala práctica por la mala interpretación y ejecución. El autor Delgado (2016) contribuye que dentro de la vulnerabilidad se encuentra la dimensión económica, dado que si no se llegará a tener una cooperación para generar activos y pasivos la ciudad no podrá adoptar una postura de resiliencia. Concuerda con el autor Acuña (2010) aclarando que la plusvalía es

un aumento de valor creado y obtenido a través de los ingresos económicos. Así mismo, concuerda con lo mencionado con el Ing. Jordy Mendoza que es de suma importancia la educación del jefe de hogar, ya que esto atrae oportunidades al individuo, y ante el tráfico de los terrenos es una realidad que convive los moradores de VMT, este tipo de prácticas fomentan la informalidad y las carencias de las necesidades básicas de los residentes del AA.HH. Santa María, ante esta necesidad los obliga vivir en zonas de alto riesgo

**En lo que corresponde al objetivo específico 2**, el resultado presente se manifiesta en una relación alta entre la variable de la Plusvalía del suelo urbano y en el aspecto espacial en el AAHH. Santa María de Nueva Esperanza – VMT, 2022, con una correlación de .779, expresado con un alto grado de impacto por la mala gestión de la Plusvalía del suelo urbano que genera en el aspecto espacial (dimensión de vivienda) en el Asentamiento Humano Santa María en el sector de Nueva Esperanza -VMT. Esto concuerda con los autores Pozo y Ñiquen (2017) que contribuyen a la realidad actual con la evolución de las barriadas por medio del crecimiento económico y la liberación del mercado inmobiliario a partir del año 1990 el poder ejecutivo implemento programas de las cuales se integraban políticas de vivienda y programas sociales, en la actualidad se ve un atropello de políticas (COFOPRI, 1996; Ley N°28687; Resolución de Consejo Directivo N°100-2008-SUNASS-CD; ORDENANZA N° 272-MVMT) dando pie a los traficantes de terrenos a invadir espacios no categorizados aptos para vivir. El grupo de ADI PERU (2019) aporta comentando que vender terrenos ilegales sea muy rentable para el traficante (no invierte casi nada, todo es ganancia), al mismo tiempo el suelo es mucho más caro e inaccesible para los proyectos de vivienda social. El autor Jaramillo (2011), comenta que para entrar al mercado de suelo se procede sin restricciones económicas y con el regulamiento de leyes fiscales permitiendo de esta manera que las ciudades crezcan verticalmente. La realidad concuerda con la entrevista con el especialista Arq. Rodolfo Santa María comenta que en todo el Perú suele a ver dos demandantes desde el punto residencial, las personas que compra con necesidad y otra por inversión, reconoce que la gente compra los terrenos y nadie construye ,porque muchas de las personas que compraron en ese lugar no compran por necesidad si no por inversión y cuando van a asentamientos

informales la gente limitan (cercan) solo su terreno, pero no viven ahí, los terrenos invadidos cumplen una función de tener distancias económicas de acuerdo a la ubicación donde la familia genera el rol de ingresos, las personas que compran o invaden tanto en asentamientos formales o informales no construyen solo esperan aprovechar de la plusvalía. “Son miles de millones de soles que todos los años están influyendo en un mercado informal en vez de estar en un mercado formal, si estuvieran en un mercado formal estuvieran viviendo bien hoy, tendrían servicios básicos”. Lo mencionado concuerda con el contador Público Alfredo Rivera sobre que la informalidad genera mayores ingresos para los traficantes de igual manera se da en las invasiones de terrenos, los cabecillas que manejan se trasladan de un distrito a otro invadiendo propiedades del estado lo cual esto hace que se aprovechen de la gente por su necesidad esperando a que a que el estado intervenga en ellos.

**En la relación al objetivo general 3**, el resultado encontrado manifiesta la siguiente relación positiva alta entre la variable Plusvalía del Suelo Urbano y aspecto socio-demográfico en el AAHH. Santa María de Nueva Esperanza – VMT, 2022, con una correlación de .624, expresado con un alto grado de impacto por la mala gestión de la Plusvalía del suelo urbano que genera el Rezago Social en el Asentamiento Humano Santa María en el sector de Nueva Esperanza -VMT. Esto concuerda con lo mencionado por el Según el diario Gestión (2019), el precio por m<sup>2</sup> en el distrito de VMT se vio afectado entre los últimos años con el promedio de S/.878 siendo uno de los distritos con menos inversión de divisas del estado que a comparación de los distritos más acomodados (San isidro S/.2,000 m<sup>2</sup>; Barranco S/.2,300 m<sup>2</sup>; Miraflores S/.2,250 m<sup>2</sup>; San Borja S/.2025.37 m<sup>2</sup> y Surco S/.1792.44 m<sup>2</sup>). También se concuerda con el grupo de ADI PERU (2019) en que explica que los bonos existentes no alcanzan para pagar por el terreno formal y construir viviendas, locales comerciales, etc. Además, el valor de las propiedades urbanas siempre aumenta con el tiempo, así las familias de bajos recursos quedan a merced de los traficantes y con desventajas de financiamiento. También es corroborado con lo explicado en el diario El Peruano (2019), la ordenanza **N.º 272-MVMT**, aclara que hay un alto índice de ocupación de familias en terrenos informales que ingresaron de una manera desordenada sin la aprobación municipal asentados en

diferentes zonas del distrito, actualmente se encuentra en la etapa de ser reconocidos, por lo tanto, no son aptas para la posesión.

Además, esta información es corroborado por el Contador Y Agente inmobiliario señor Alfredo Rivera, explica que: “si la propiedad a intervenir está ubicada en un buen lugar y se vuelve comercial aumenta el valor catastral, hay casos de lo cual un lugar pierde el plusvalor por la mala intervención del estado y uno de ellos es este Asentamiento Humano. Además, con un estudio de valor de terrenos urbanos (ACM: Análisis comparativo de mercado Remax) el rango es de \$180 a \$350 el valor por m<sup>2</sup>. Por otro lado, la señorita Grace, poblador del asentamiento humano comenta que, “le dificulta acceder a los productos del mercado, dando entender que no existe mercados comunales y una desorganización vecinal para el mejoramiento del desarrollo del asentamiento”.

## VI CONCLUSIONES

En consideración al **objetivo general**, de la discusión centrada en que la captación de la plusvalía del suelo urbano debe de ser destinado para el mejoramiento del sector; la realidad de nuestra zona de estudio evidencia que el sector está involucrado en una práctica informal desde la fundación hasta el presente día. Por lo tanto, la mala gestión de la plusvalía del suelo urbano dificulta el desarrollo de los niveles socioeconómicos, espaciales y sociodemográficos en el AA.HH. Para ello se rescata la participación en la discusión con los siguientes autores Medina y Aguilera, Kim, Castro quienes concuerdan con el resultado en el que se determinó que existe una relación alta positiva entre la plusvalía del suelo urbano y el rezago social, de esta manera se concluyó que ante la gran demanda de los últimos años recae en la búsqueda y obtención de una vivienda o terrenos dignos aptos para el mejoramiento de su calidad de vida de los ciudadanos. Sin embargo; la ubicación, la necesidad, las practicas informales y la realidad económica de las familias pobres hace que se sitúen en acondicionantes que limitan el desarrollo de los aspecto socioeconómicos, espaciales y sociodemográficos manteniéndoles de esta manera alejados de los beneficios del mercado formal. La práctica de las ocupaciones en los terrenos informales se da continuamente en todos los distritos y departamentos del Perú poniendo de esta manera a la población en zonas de alto riesgo. También

denotamos que hay una lucha civil para exigir al estado la pronta rehabilitación de los servicios básicos, porque dentro de las normas estudiadas en nuestra investigación se evidencia un paralogismo y dictadura de las leyes que limitan al mercado informal, la corrupción de las autoridades y mafias permite la libre ocupación de predios para su propio benéfico. Así mismo se corroboró la información con datos de la encuesta, en el que el 50.6% de los pobladores del AAHH. De Santa María considera que las habilitaciones de los servicios básicos no satisfacen las necesidades de sus familias permitiendo de esta manera evidenciar la realidad problemática de la investigación. (Ver anexo 28, grafico N°14).

Con respecto al objetivo **específico 1**, se rescata la participación en la discusión con los siguientes autores Marx, Delgado quienes concuerdan con el resultado en el que se explica que existe una relación positiva moderada entre la plusvalía del suelo urbano y el aspecto socioeconómico. Se concluyó que el AA.HH Santa María vive bajo la problemática social y económica que atenta hoy día a todos los pueblos de la periferia urbana de lima, de esta forma impide el desarrollo de generar activos y pasivos para aplicar una postura de resiliencia ante desastres, es decir que la Población Económicamente Activa principalmente es ocasionado por la ausencia de empleos y la oportunidad de trabajar lo más cerca de su vivienda, el nivel de educación y la edad del jefe de hogar es un indicador fundamental con lo cual ayuda a saber a qué tipo de beneficios o bonos puede obtener en el mercado, otro factor es que la fragmentación de los niveles económicos que varían entre pobreza extrema y pobreza hacen que los traficantes de terrenos aprovechan las necesidades de las personas de bajo recurso brindándoles solo el beneficio en corto plazo. Así mismo se corroboró la información con datos de la encuesta realizada, en el 70% de la población del AAHH. De Santa María reafirma que la tasa de desempleo sí afecta al mercado laboral del sector. (Ver anexo 25, grafico N°11).

Con respecto al objetivo **específico 2**, se rescata la participación en la discusión con los siguientes autores Pozo y Ñiquen, ADI PERU, Jaramillo quienes concuerdan con el resultado en el que se identificó que existe una relación positiva alta entre la plusvalía del suelo urbano y el aspecto espacial. Se concluyó que el

AAHH Santa María tiene una evolución de barriada muy insegura y desorganizada, esto se debe a la mala ejecución de leyes, políticas de vivienda y programa sociales que permitían a los pobladores de cierta manera ingresar al libre mercado formal. Es decir, al no tener una política reguladora en la zona de estudio se hace presencia de la autoconstrucción informal, ocasionando de esta manera la excesiva prolongación de tiempo en la habilitación de los servicios básicos llevando a los pobladores en tener dificultad para realizar sus actividades dentro de su vivienda. Así mismo se corrobora la información con datos de la encuesta realizada, en el que 75.3% de la población del AAHH. De Santa María reafirma que la calidad constructiva no favorece su habitabilidad y comodidad; ya que todas las construcciones fueron realizadas clandestinamente por personal no capacitado (Ver anexo 27, grafico N°13).

Con respecto al objetivo **específico 3**, se rescata la participación en la discusión con los siguientes autores del diario Gestión, GRUPO ADI, diario El Peruano quienes concuerdan con el resultado en el que se determinó que existe una relación positiva alta entre la plusvalía del suelo urbano y el aspecto sociodemográfico. Se concluyo que los bonos existentes aportados por el estado no cubren las necesidades básicas permitiendo de esta manera a los traficantes aprovecharse de las familias de bajos recursos y de grandes desventajas financieras. Es decir, que al no tener la accesibilidad a los créditos bancarios o bonos necesarios, los habitantes buscaron construir sus propiedades en un lugares inaccesibles y precarios, de esta manera el valor catastral pierde el plusvalor por la mala gestión de leyes y regulación del estado ocasionando practicas informales en el mercado de bienes inmuebles, bienes muebles y bienes de producto de uso diario desfavoreciendo de esta manera al sector y vecinos de la población de AAHH Santa María. Así mismo se corrobora la información con datos de la encuesta realizada, en el que 47.7% de la población del AAHH. De Santa María está de acuerdo que le resulta difícil acceder a los beneficios, mercancías o productos del mercado para satisfacer las necesidades de su familia. (Ver anexo 32, grafico N°18).

## VII RECOMENDACIONES

Considerando la importancia que tiene esta investigación y en fusión de los resultados obtenidos se formulan algunas sugerencias tanto para las autoridades competentes, como funcionarios y pobladores del sector de Nueva Esperanza, AAHH. Santa María del distrito de Villamaría del triunfo, esto con la finalidad de lograr, una organización exitosa dentro del contexto de la mala gestión de la plusvalía del suelo urbana que origina el rezago social,

Por consiguiente, a la discusión y conclusiones, respecto al objetivo general, se recomienda para futuros estudios emplear el enfoque mixto, ya que al contar con una variable cuantitativa “Plusvalía del suelo urbano” nos permite analizar los datos cuantitativos – numéricos y la variable cualitativa “Rezago Social” nos permite analizar la subjetividad así de esta manera podemos reforzar los hallazgos encontrados en la investigación, También, entra en la necesidad de utilizar herramientas de recolección de datos que refuercen la investigación, Para ello elaboramos encuestas para los pobladores, también se desarrolló otra técnica que es la entrevista semiestructurada dirigida para los especialista y pobladores. Así mismo contamos con dos instrumentos en las dos variables de enfoque mixto, el instrumento de Escala Likert servirá como las entrevistas semiestructurada dirigida para los especialista para obtener datos cuantitativos y pobladores obteniendo datos cualitativos, así mismo se empleara encuestas para los pobladores para obtener la correlación de las variables, para medir la comodidad de los pobladores ante la realidad estudiada de nuestro sector y la guía del cuestionario de entrevista nos ayudará para expandir nuevos horizontes bajo términos teóricos, por otra parte el cuestionario, esta herramienta se utilizará para medir las dimensiones de las variables de “plusvalía del suelo urbano” y de “rezago social”

En relación al objetivo específico 1, se recomienda contar con la participación de las entidades públicas (Municipalidad de Villa María del Triunfo, COFOPRI, SUNARP.) para la actualización de la data de los estudios analíticos y estadísticos el PGH (Padrón General de Hogares). Es por ello que para determinar la relación entre la variable “Plusvalía del suelo urbano” (Cuantitativa) y la dimensión “Economía” (cualitativa), se recomienda continuar usando la herramienta “Cuestionario” para la parte cualitativa, dando énfasis a las preguntas en relación a

la “tasa de desempleo no afecta al desarrollo del mercado laboral del sector. “y su relevancia que tiene dentro del objeto de estudio. Asimismo, para la parte “Cuantitativa” se deberá realizar “Entrevista “con especialistas enfocados a la parte subjetiva como contadores y funcionarios públicos. Las herramientas mencionadas serán muy útiles para afinar el enfoque del análisis del estudio, así como para mejorar la recolección de datos.

En relación al objetivo específico 2, se aconseja incluir la participación de la entidad pública (Municipalidad de Villa María del Triunfo.) debido a que están encargadas en el mejoramiento de la planificación de territorios y la clasificación de suelos del sector de nueva esperanza. Es por ello que para determinar la relación entre la variable “Plusvalía del suelo urbano” (Cuantitativa) y la dimensión dos “Vivienda” (cualitativa), se recomienda continuar usando la herramienta “Cuestionario” para la parte cualitativa, dando énfasis a las preguntas en relación sobre la “calidad constructiva si satisface las necesidades de su familia. “y su relevancia que tiene dentro del objeto de estudio. Asimismo, para la parte “Cuantitativa” se deberá realizar “Entrevista “con especialistas enfocados a la parte subjetiva como Agentes inmobiliarios, funcionarios públicos y contador. Las herramientas mencionadas serán muy útiles para afinar el enfoque del análisis del estudio, así como para mejorar la recolección de datos.

En relación al objetivo específico 3, se sugiere incluir la participación de la entidad pública (Municipalidad de Villa María del Triunfo.) y a la población del sector de nueva esperanza, debido a que están tienen relación con la gestión de la Plusvalía del suelo urbano que se genera en el aspecto socio-demográfico. Es por ello que para determinar la relación entre la variable “Plusvalía del suelo urbano” (Cuantitativa) y la dimensión tres “Vivienda” (cualitativa), se recomienda continuar usando la herramienta “Cuestionario” para la parte cualitativa, dando énfasis a las preguntas en relación sobre “resulta difícil acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de mi familia. “y su relevancia que tiene dentro del objeto de estudio. Asimismo, para la parte “Cuantitativa” se deberá realizar “Entrevista “con especialistas enfocados a la parte subjetiva como Agentes inmobiliarios, funcionarios públicos y dirigentes. Las herramientas mencionadas serán muy útiles para ajustar el enfoque del estudio durante el análisis, así como para mejorar la recogida de datos.



## REFERENCIAS

- Alvaro Esinoza, Ricardo Fortt, Asociación de Desarrollo Inmobiliario Perú y GRADE (2019). MAPEO Y TIPOLOGÍA DE LA EXPANSIÓN URBANA EN EL PERÚ. Disponible en: [http://www.grade.org.pe/wp-content/uploads/EspinozaFort\\_GRADEADI\\_expansionurbana.pdf](http://www.grade.org.pe/wp-content/uploads/EspinozaFort_GRADEADI_expansionurbana.pdf)
- Acuña, Percy (2010). El urbanismo y la plusvalía urbana. Disponible en: <https://www.urbanoperu.com/EI-Urbanismo-y-la-PlusvaliaUrbana>
- Arnaudo, Florencio (2013). Teoría de la plusvalía en Marx [en línea], Revista Cultura Economía, 31(86). [Fecha de consulta 30 de mayo]. Disponible en: <http://bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/revistas/teoria-plusvalia-marx-arnaudo.pdf>
- Barrantes, Sandra (2016). Diagnóstico de las condiciones de habitabilidad de la vivienda en el distrito de VMT - Sector José Carlos Mariátegui (AAHH El Paraíso y El Paraíso Alto). Lima: SENCICO. Consulta: 31 de mayo del 2022. Disponible en: <https://www.sencico.gob.pe/descargar.php?idFile=3008>
- Barreda, José y Ramírez-Corzo, Daniel. «Lima: Consolidación y expansión de una ciudad popular». desco, ed. Perú Hoy. Las ciudades en el Perú. Lima: desco, 2004.
- Brasil, Lei n° 12.424, 16 de Junho de 2011. Disponible en: <https://www.fao.org/faolex/results/details/en/c/LEX-FAOC112335>
- Brasil, Lei n° 11.977, 7 Julho de 2009. Disponible en: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm)
- Calderón, J., 2016 [2005] – La ciudad ilegal. Lima en el siglo XX, 398 pp.; Lima: Punto Cardinal.
- Cavero, Miguel 2012 “. La necesidad de consolidar el derecho a la ciudad repensando los paradigmas de la titulación. Disponible en: <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/clacso/gt/20120410110400/gthi2-21.pdf>
- Castro-Pozo, Jimena Ñiquen (2017). Du besoin à l'accumulation les stratégies résidentielles des familles fondatrices à la périphérie de Lima From necessity to accumulation: the residential strategies of the founding families in the periphery of Lima .46(3),453-469.[fecha de Consulta 12 de Mayo de 2022]. ISSN: 0303-7495. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/journal/126/12656636004/>

- Castro Eugenia, Maria (1999). Habitabilidad, medio ambiente y ciudad. Universidad Autónoma Metropolitana de México. ISSN: 0187-8611.
- Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) (2010), Índice de Rezago Social 2010, Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, México. Disponible en: <https://www.coneval.org.mx/Medicion/IRS/Paginas/Que-es-el-indice-de-rezago-social.aspx>
- Congreso de la república (2000) Ley N° 27337- Aprueba el Nuevo Código de los Niños Y adolescentes. Disponible en: <https://www.mimp.gob.pe/files/direcciones/dga/nuevo-codigo-ninos-adolescentes.pdf>
- Corzo Nicolini, Daniel Ramírez (2017). Building space in the new barriadas: fragmented objects / disjointed actions. Ethnographic study on Lomo de Corvina's neighborhoods in Villa El Salvador, Lima. Bulletin de l'Institut français d'études andines, 46(3),431-452.[fecha de Consulta 5 de Mayo de 2022]. ISSN: 0303-7495. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=12656636003>
- Diario Gestión Perú (2019). Vivienda: ¿Cuáles son los distritos con el metro cuadrado más barato y caro? Disponible en: <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/vivienda-son-distritos-metro-cuadrado-barato-caro-258101-noticia/>
- De Soto, Hernando (1989), The Other Path: The Invisible Revolution in the Third World, HarperCollins. Disponible en: <https://core.ac.uk/download/pdf/71463236.pdf>
- Delgado Villasmil, Jesús (2016), La vulnerabilidad urbana. Un enfoque ambiental y sistemático. Disponible en: [http://www.ucv.ve/fileadmin/user\\_upload/cenamamb/Vulnera\\_URB\\_Jesus\\_DElg.pdf](http://www.ucv.ve/fileadmin/user_upload/cenamamb/Vulnera_URB_Jesus_DElg.pdf)
- Esquivel, Carlos (2010). En su tesis para obtener la maestría en Gobierno y Asuntos Públicos: "Cofopri ¿Organismo diseñado para mejorar el bienestar de las personas? México DF: Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Sede México. Consulta el 30 de mayo del 2022. Disponible en: <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/xmlui/bitstream/handle/10469/2842/TFLACSO-2010CAEO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- El Peruano (2017). ORDENANZA N.º 235-2017-MVMT - GOBIERNOS LOCALES - MUNICIPALIDAD DE VILLA MARIA DEL TRIUNFO. Disponible en: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/establecen-procedimiento-denominado-constancia-de-posesion-y-ordenanza-no-235-2017-mvmt-1552663->

1/#::~:~:text=Ordenanza%20N%C2%BA%201084%20MML%20%E2%80%93%20Ordenanza,normativo%20I%20de%20Lima%20Metropolitana.

El peruano (2019). Ordenanza que declara de interés local las Lomas de Villa María del Triunfo - ORDENANZA - N.º 272-MVMT - GOBIERNOS LOCALES - MUNICIPALIDAD DE VILLA MARIA DEL TRIUNFO. Disponible en:  
<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ordenanza-que-declara-de-interes-local-las-lomas-de-villa-ma-ordenanza-no-272-mvmt-1782550-1/>

Francisco Velloso (2021). La Ley N° 31313 y la plusvalía del suelo. Disponible en: <https://elperuano.pe/noticia/126367-la-ley-no-31313-y-la-plusvalia-del-suelo>

Falla Valdez, Valeria (2019). Un análisis acerca del impacto de la formalización en el acceso a servicios públicos en las nuevas barriadas de Villa María del Triunfo. Recuperado de:  
<https://files.pucp.education/facultad/generales-letras/wp-content/uploads/2020/02/17152104/Falla-Valdez-Luc%C3%ADa-S.-Moschella.pdf>

Grupo Banco Mundial (2018). Le déficit de capital humain : inciter les gouvernements à investir dans les ressources humaines. Disponible en: <https://www.bancomundial.org/es/news/opinion/2018/06/18/human-capital-gap>

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). (2011). Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. Disponible en:  
<https://www.banquemondiale.org/fr/news/opinion/2018/06/18/human-capital-gap>

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA E INFORMÁTICA (INEI), 2018 – Perú. Resultados Definitivos de los Censos Nacionales 2017 (XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas), Tomo I; Lima. Disponible en:  
[https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1539/libro.pdf](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1539/libro.pdf)

Roberto Pizarro (2001). Insatisfechas (NBI) y sus aplicaciones en América Latina. División de Estadística y Proyecciones Económicas de la CEPAL, Santiago de Chile. Disponible en:  
[https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/4762/S0102116\\_es.pdf](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/4762/S0102116_es.pdf)

Jim Yong Kim, (2018). Artículo diario : “The human Capital Gap”. English, United States of America. ISSN: 0015-7120. Recuperado de:  
<https://www.foreignaffairs.com/articles/2018-06-14/human-capital-gap>

K. Arias Marín, P. Carrillo Maldonado y J. Torres Olmedo (2020), "Análisis del sector

informal y discusiones sobre la regulación del trabajo en plataformas digitales en el Ecuador", Documentos de Proyectos (LC/TS.2020/75), Santiago, Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), 2020. Disponible en: [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/45866/4/S2000398\\_es.pdf](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/45866/4/S2000398_es.pdf)

Larota-Sanz, Ana de los Ángeles, & Lovon-Caso, David Jesús (2020). Nueva centralidad en interfase urbano-rural (I-UR) Caso: sector Umopalca, zona sur de Arequipa Metropolitana. Revista de Arquitectura (Bogotá), 22(2),48-59.[fecha de Consulta 5 de Mayo de 2022]. ISSN: 1657-0308. Epub Apr 03, 2021. ISSN 1657-0308. Disponible en: [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_abstract&pid=S1657-03082020000200048](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S1657-03082020000200048)

Loayza, Norman and Jamele Rigolini (2006), "Informality Trends and Cycles," World

Bank Policy Research Working Paper No. 4078.

Marx, C. (1867): El Capital, Ediciones Venceremos, tomo I, La Habana, Cuba. Disponible en: <http://biblio3.url.edu.gt/Libros/CAPTOM1.pdf>

Marx, Karl. (1862). Teorías sobre la Plusvalía. Volumen 3. Recuperado de : [http://ecopol sociales.uba.ar/wpcontent/uploads/sites/202/2013/09/Marx\\_Teor%C3%ADas-sobre-la-plusval%C3%ADa-I.pdf](http://ecopol sociales.uba.ar/wpcontent/uploads/sites/202/2013/09/Marx_Teor%C3%ADas-sobre-la-plusval%C3%ADa-I.pdf)

Macassi, Sandro (2019). Urban social conflicts in Lima: the centrality of communication in conflicts around the residential neighborhood character. *Contratexto*, (31),159-178.[fecha de Consulta 5 de Mayo de 2022]. ISSN: 1025-9945. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=570660722008>

Memoria Anual de Gestión 2017 Municipalidad de Villa Maria del Triunfo. Disponible

en: <http://munivmt.gob.pe/portal/wp-content/uploads/2018/08/Memoria-Anual-de-Gesti%C3%B3n-2017-MVMT.pdf>

MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO (MVCS), 2012 –

*Situación de los Barrios Urbano Marginales en el Perú 2012*. Tercera edición; Lima: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Dirección Nacional de Urbanismo. Disponible en: <http://www3.vivienda.gob.pe/popup/informe-nacional-habitat-iii.pdf>

Municipalidad Metropolitana De Lima - Alcaldía. (2007) ordenanza 1084 "REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELOS DE LOS DISTRITOS DE SAN JUAN DE MIRAFLORES Y

VILLA MARIA DEL TRIUNFO QUE FORMAN PARTE DEL ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I DE LIMA METROPOLITANA. Disponible en: <https://www.munisjm.gob.pe/PDF/Licencia-funcionamiento/ORD-1084.pdf>

Munévar Quintero, Claudia Alexandra (2016). Una lectura epistemológica de la plusvalía urbana en el contexto de la ciudad, la propiedad y los derechos. Disponible en: [https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab\\_eventos/ev.8526/ev.8526.pdf](https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.8526/ev.8526.pdf)

Ortiz Iván y Donayre María (2011). La posesión informal y el saneamiento físico de asentamientos humanos. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, 2011. Consulta: 30 de Mayo del 2022. Disponible en: [login.aspx?direct=true&db=cat02225a&AN=pucp.51404&lang=es&site=eds-live&scope=site](http://login.aspx?direct=true&db=cat02225a&AN=pucp.51404&lang=es&site=eds-live&scope=site)

Ordenanza Fiscal N°9 (2004). Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana. Recuperado de: <https://www.zaragoza.es/contenidos/normativa/ordenanzas-fiscales/2018/OF-09-2018.pdf>

RAE (2014) Definición de plusvalía. Disponible en: <https://dpej.rae.es/lema/plusval%C3%ADa>

Ramirez Pardo Edwin. (2013) El cálculo del efecto plusvalía y su relación como instrumento de gestión con las actividades económicas adscritas al régimen de usos del suelo. Disponible en: <https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/14010/RamirezPardoEdwin2013.pdf?sequence=1>

Roberto Pizarro, 2001. La vulnerabilidad social y sus desafíos: Una mirada desde América Latina. Santiago de Chile, Naciones Unidas. Disponible en: [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/4762/S0102116\\_es.pdf](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/4762/S0102116_es.pdf)

Schteingart, M. (2012). Jaramillo, Samuel (2009), Hacia una teoría de la renta del suelo urbano, Bogotá, Universidad de Los Andes. Estudios Demográficos y Urbanos, 27(1), 247–253. Disponible en: <https://doi.org/10.24201/edu.v27i1.1413>

Socoloff, Ivana, & Menazzi, Luján (2020). Dossier: Recent urban policies and real estate entrepreneurs in the construction of the city Estudios del Hábitat, 18(1), [fecha de Consulta 12 de Mayo de 2022]. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=636469088001>

**ANEXOS**

## ANEXO 1

Tabla N°15: Operalización de variables - PLUSVALÍA DEL SUELO URBANO

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIÓN	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
Plusvalía del suelo urbano	El término "plusvalía del suelo urbano" se refiere al aumento del valor del suelo en el que las urbanizaciones se convierten en una parte de la riqueza monetaria de una ciudad por lo cual están vinculadas al estado. Se define como el proceso en que el sector público recibe todo o parte del aumento del valor del suelo debido a los esfuerzos de la población (Maldonado, 2007).La intervención por parte del gobierno en la plusvalía se considera como una forma de internalizar las externalidades del desarrollo urbano mediante la operación del valor capitalizable en las rentas del suelo no previstas, con el objetivo de proporcionar bienes públicos o dirigirlos a objetivos sociales (Fensham y Gleeson, 2003; McAllister et al., 2018).	La plusvalía es la acción urbanística orientada a la gestión del suelo a causa de una decisión administrativa de manera que exista un mejor aprovechamiento del mismo permitiendo una mayor densificación, una vez regulados los usos y las densidades del suelo y aplicado el instrumento respectivo, se establece el hecho generador y la magnitud en el incremento del mercado del suelo haciendo posible entonces el funcionamiento de los niveles socioeconómicos (RAMIREZ,2013)	NIVELES SOCIECNOOMICOS	Nivel de ingreso económico	ORDINAL
				Característica del inmueble	
				Nivel de educación del jefe de hogar	
			APROVECHAMIENTO GESTIÓN DEL SUELO	Organización del territorio	
				Clasificación del suelo	
				Regulación y usos	
			MERCADO DEL SUELO	Mercado Formal	
				Mercado Informal	
				Valor catastral	

FUENTE PROPIA

## ANEXO 2

Tabla N°16: Operalización de variable - REZAGO SOCIAL

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIÓN	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
<b>REZAGO SOCIAL</b>	Hay que destacar que el rezago social no es pobreza, marginación o vulnerabilidad. El término "rezago social" se refiere a un indicador que intenta identificar las desigualdades en los beneficios del desarrollo social (accesibilidad a servicios básicos, equipamientos, calidad de vida, pavimentación de vías, etc.) entre varias zonas geopolíticas dentro de una misma región, determinando la posición relativa de cada zona, con el objetivo de identificar a los que menos se han beneficiado. (Maldonado, 2012)	En cambio, el rezago social tiene una medición que incluye indicadores que nos proporciona en determinar el nivel de privaciones económicas y sociales de una población; como el nivel educativo; la accesibilidad en la atención médica; los servicios básicos, calidad y espacio del hogar; las actividades u objetos que satisfacen las necesidades en el hogar. (CONAPO, 2015).	ECONÓMICA	Población activa	NOMINAL
				Tasa de desempleo	
				Tasa de ocupación	
			VIVIENDA	Calidad constructiva	
				Servicios básicos	
				Nivel de hacinamiento	
			BIENES	Bienes inmuebles	
				Bienes muebles	
				Bienes de consumo	

FUENTE PROPIA



**ANEXO 3**

**Tabla N°17: Tabla de categorización - Variable de la Plusvalía del suelo urbano**

<b>MATRIZ DE CONSISTENCIA</b>						
<b>PROBLEMA</b>	<b>OBJETIVO</b>	<b>HIPÓTESIS</b>	<b>VARIABLE 1: PLUSVALÍA DEL SUELO URBANO</b>			
			<b>DIMENSIONES</b>	<b>INDICADORES</b>	<b>ESCALA DE MEDICIÓN</b>	<b>INSTRUMENTO</b>
¿De qué manera se relaciona la gestión de la plusvalía del suelo urbano en el rezago social del distrito de VMT, Lima 2022? C.E. AA.HH. Santa María, Nueva Esperanza	Determinar de qué manera se relaciona la gestión de la plusvalía del suelo urbano en el rezago social del distrito de VMT, Lima 2022.? C.E. AA.HH. Santa María, Nueva esperanza	HG: La gestión de la plusvalía del suelo urbano se relaciona muy alto en el rezago social del distrito de VMT, Lima 2022.AA.HH. Santa María de Nueva Esperanza.	NIVELES	Nivel de ingreso económico	ORDINAL	ESCALA DE LIKERT
			SOCIECONOMICOS	Característica del inmueble		
				Nivel de educación del jefe de hogar		
			APROVECHAMIENTO	Organización del territorio	Y	CUESTIONARIO
			GESTIÓN DEL SUELO	Clasificación del suelo		
				Regulación y usos		
			MERCADO DEL SUELO	Mercado Formal		
				Mercado Informal		
				Valor catastral		

**FUENTE PROPIA**

ANEXO 4

Tabla N°18: Tabla de categorización - Variable de Rezago Social

PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS ESPECÍFICAS	VARIABLE 2: REZAGO SOCIAL			
			DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN	INSTRUMENTO
1. ¿De qué manera se relaciona la gestión de la plusvalía del suelo urbano en el aspecto socio-económico del distrito de VMT, Lima 2022. ?;	1. Explicar cómo se relaciona la gestión de la plusvalía del suelo urbano en el aspecto socio-económico del distrito de VMT, Lima 2022; 2.	<p>H1: La gestión de la plusvalía del suelo urbano se relaciona de una manera directamente alta en el aspecto <b>socio-económico</b> del distrito de VMT, Lima 2022.AA.HH. Santa Maria de Nueva Esperanza.</p> <p>H0: La gestión de la plusvalía del suelo urbano se relaciona de una manera directamente baja en el aspecto <b>socio-económico</b> del distrito de VMT, Lima 2022.AA.HH. Santa Maria de Nueva Esperanza.</p>	ECONÓMICA	Población Económicamente activa (PEA)	NOMINAL	LISTA DE COTEJO Y CUESTIONARIO
				Tasa de desempleo		
				Tasa de ocupación		
2. ¿De qué manera se relaciona la gestión de la plusvalía del suelo urbano en el aspecto espacial del distrito de VMT, Lima 2022?	2. Identificar, cómo, se relaciona la gestión de la plusvalía del suelo urbano en el aspecto espacial del distrito de VMT, Lima 2022.	H2: La gestión de la plusvalía del suelo urbano se relaciona de una manera directamente alta en el aspecto <b>espacial</b> del distrito de VMT, Lima 2022	VIVIENDA	Calidad constructiva		
				Servicios básicos		
				Nivel de hacinamiento		

		.AA.HH. Santa María de Nueva Esperanza. H0: La gestión de la plusvalía del suelo urbano se relaciona de una manera directamente baja en el aspecto <b>espacial</b> del distrito de VMT, Lima 2022 .AA.HH. Santa María de Nueva Esperanza.			
3. ¿De qué manera se relaciona la gestión de la plusvalía del suelo urbano en el aspecto <u>socio-demográfico</u> del distrito de VMT, Lima 2022. ?;	3. Determinar cómo es la relación de la gestión de la plusvalía del suelo urbano impacta en el aspecto <u>socio-demográfico</u> del distrito de VMT, Lima 2022 ..	H3: La gestión de la plusvalía del suelo urbano se relaciona de una manera directamente alta en el aspecto <b>socio-demográfico</b> del distrito de VMT, Lima 2022.AA. HH. Santa María de Nueva Esperanza. H0: La gestión de la plusvalía del suelo urbano se relaciona de una manera directamente baja en el aspecto <b>socio-demográfico</b> del distrito de VMT, Lima 2022 .AA.HH. Santa María de Nueva Esperanza.	BIENES	Bienes inmuebles Bienes muebles Bienes de consumo	

FUENTE PROPIA

**ANEXO 5**

**Tabla N°19:** Información del segmento del mercado para limitar nuestros entrevistados  
*información del segmento del mercado*

total, de lotes	total, de población	primera infancia (0-5)	niño (6-11)	adolescentes (12-17)	joven (18-29)	adulto (30-59)	adulto mayor (60 a más)
278	884	118	110	126	196	298	36

*Nota. referencias sacado del Programa Sistemas de Información Geográfica para emprendedores (SIGE).*

**ANEXO 6**

**Tabla N°20:** Tabla de escala de Likert

		VARIABLE – PLUSVALIA DEL SUELO URBANO		ESCALA DE LIKERT – PARA POBLADORES				
VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	<i>Muy de acuerdo</i>	<i>De acuerdo</i>	<i>Ni de acuerdo ni desacuerdo</i>	<i>En desacuerdo</i>	<i>Muy Desacuerdo</i>
PLUSVALIA DEL SUELO URBANO - CUANTITATIVA	Niveles Socioeconómicos	NIVEL DE INGRESO ECONÓMICO	Mi nivel de ingreso económico me permite solventar mis gastos					
		CARACTERÍSTICA DEL INMUEBLE	La característica de mi inmueble es el adecuado para vivir					
		NIVEL DE EDUCACIÓN DEL JEFE DE HOGAR	Un buen nivel de educación de jefe de hogar garantiza un buen nivel de ingresos familiares					
	Aprovechamiento gestión del suelo	ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO	La organización de mi Sector territorial favorece el desarrollo económico de mi urbanización					
		CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Las autoridades competentes cumplen las normas o leyes respecto a la zonificación del suelo en mi sector					
	REGULARIZACIÓN Y USOS	Los programas de regularización de “Asentamientos” aseguran romper el círculo						

REZAGO SOCIAL	Mercado del suelo		vicioso de la informalidad de mi ciudad					
		MERCADO FORMAL	El mercado formal del suelo me permite tener una vivienda digna					
		MERCADO INFORMAL	El mercado informal trae consecuencias legales en mi economía					
		VALOR CATASTRAL	El valor catastral de mi inmueble aumento su valor de suelo en los últimos años					
	ECONOMIA	POBLACIÓN ECONÓMICA ACTIVA (PEA)	Me siento satisfecho con los ingresos que genera mi empleo actualmente					
TASA DE DESEMPLEO		La tasa de desempleo afecta el mercado laboral del sector						
	TASA DE DESEMPLEO	la edad de trabajar en su sector es importante para el desarrollo económico						
VIVIENDA	TASA DE OCUPACION	la calidad constructiva de mi vivienda no favorece la habitabilidad (material en pisos, muros y techos)						

		CALIDAD CONSTRUCTIVA	Los servicios básicos (agua y desagüe, luz, gas, vías, internet) aportados por el Estado no satisfacen las necesidades de mi familia					
		SERVICIOS BÁSICOS	Me siento cómodo con la cantidad de personas que habitan en el espacio de mi hogar					
	BIENES	NIVEL DE HACINAMIENTO	Me siento satisfecho con la accesibilidad de beneficios (créditos hipotecarios, impuestos y entorno urbano) para la compra de un predio					
		BIENES INMUEBLES	Me siento satisfecho con la calidad de bienes muebles (refrigeradora, tv, etc.) adquiridas con mi ingreso económico					
		BIENES MUEBLES	Me resulta difícil acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de mi familia					

*Nota. Valores de la escala de Likert empleado en nuestro estudio.*

## ANEXO 7

Tabla N°21: Formato de cuestionario de entrevista

CUESTIONARIO DE ENTREVISTA - VARIBALES ( PLUSVALIA DEL SUELO URBANO Y REZAGO SOCIAL )					
Nombre y Apellidos del cuestionario:					
Cargo				profesión/oficio	
Edad				N° de participante	
VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEM	PREGUNTA	RESPUESTA
VARIABLE - PLUSVALIA DEL SUELO	Niveles Socioeconómicos	Nivel de ingreso económico	1	¿Qué opina de la eficacia El Padrón General de Hogares PGH)?	
		Característica del inmueble	2	¿Cuáles son los tipos de bienes inmuebles y que características cumplen?	
		Nivel de educación del jefe de hogar	3	¿Qué opina sobre la intervención del jefe de hogar (como profesional) que genera el aumento de valor de los predios?	
	Aprovechamiento gestión del suelo	Organización del territorio	4	¿Qué tan factible es la organización de los territorios para la evolución del crecimiento de las ciudades que genera el alza de la plusvalía del suelo urbano?	
		Clasificación del suelo	5	¿Cuál es su función del gravamen de impuesto en la clasificación del suelo del sector? ¿Cómo se calcula? ¿Cuáles son los trámites para formalizar algún predio de uso comercial?	
		Regularización y usos	6	¿Qué opina sobre la factibilidad de la gestión de la ley 31313 "Ley del desarrollo urbano sostenible en el Perú " implementado a las ciudades? – sector nueva esperanza, AA.hh Santa María	
	Mercado del suelo	Mercado Formal	7	¿Qué opina de la influencia los mercados de suelo formal en la estructura urbana?	
		Mercado Informal	8	¿Qué opina sobre el mercado informal de los traficantes de terrenos que	



				generan una disminución del valor en la plusvalía? ¿Hay alguna norma que regule la informalidad?	
		valor catastral	9	¿Qué opina sobre la factibilidad del autoevaluó como intermediario para la captación del plusvalor del suelo urbano? ¿Cómo se capta el plusvalor? TASADOR (cuanto es el precio del m2 en vmt-nueva esperanza-AAHH SANTA MARIA)	
VARIABLE - REZAGO SOCIAL	Economía	Población Económicamente activa (PEA)	10	¿Tiene algún empleo remunerado o se encuentra en plena búsqueda de empleo? ¿Tiene algún negocio propio? (periodo 2021 - 2022)	
		Tasa de desempleo	11	¿Considera que es difícil conseguir empleo en la zona donde vive? ¿por qué?	
		Tasa de ocupación	12	¿Considera que es más fácil trabajar para una entidad estatal o ser independiente? ¿por qué?	
	Vivienda	Calidad constructiva	13	¿Con que material está construida su vivienda (material en pisos, muros y techos)? ¿Cuántos pisos tiene?	
		Servicios básicos	14	¿En qué año obtuvo las primeras habilitaciones de servicios básicos? (agua, desagüe, luz, pistas)	
		Nivel de hacinamiento	15	¿Considera que el espacio que comparte con sus familiares es apta para desarrollar sus actividades diarias? ¿Por qué?	
	Bienes	bienes inmuebles	16	¿Cuenta con la accesibilidad de beneficios en créditos hipotecarios para la compra de un predio? ¿por qué?	
		bienes muebles	17	¿Cuenta con la oportunidad de adquirir bienes muebles (refrigeradora, tv, microondas, etc.) adquiridas con su ingreso económico? ¿por qué?	
		bienes de consumo	18	¿Le dificulta acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de su familia? ¿por qué?	

*Nota. Valores de la encuesta empleado en nuestro estudio.*

## ANEXO 8

Tabla N°22: Mapa de especialistas

Mapa de Especialistas		
Nombres	Cargo	Dimensión
Juan José Espinola	Arquitecto planificador, sociólogo	Plusvalía del suelo urbano
Rodolfo Santa Maria	Arquitecto, especialista en gestión y Dirección de Obras	
Alfredo Rivera Vaques	Contador – Agente Inmobiliario	Rezago Social
Ingeniero Jordy Mendosa Mendoza	Funcionario Público Gerencia de Desarrollo Urbano – Municipalidad de VMT.	

FUENTE PROPIA

**ANEXO 9**

**Tabla 23.** Resultado de la confiabilidad Alfa de Cronbach – primer TEST (Preguntas directas)

**Resumen de procesamiento de casos**

		N	%
Casos	Válido	10	100,0
	Excluido <sup>a</sup>	0	,0
	Total	10	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

**Estadísticas de fiabilidad**

Alfa de Cronbach	N de elementos
,725	18

**ANEXO 10**

**Tabla 24.** Resultado de la confiabilidad Alfa de Cronbach – Segundo Re-TEST (Preguntas Directas)

**Resumen de procesamiento de casos**

		N	%
Casos	Válido	15	100,0
	Excluido <sup>a</sup>	0	,0
	Total	15	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

**Estadísticas de fiabilidad**

Alfa de Cronbach	N de elementos
,819	18

**ANEXO 11**

**Tabla 25.** Resultado de la confiabilidad Alfa de Cronbach – Tercer TEST (Preguntas Inversas)

**Resumen de procesamiento de casos**

		N	%
Casos	Válido	15	100,0
	Excluido <sup>a</sup>	0	,0
	Total	15	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

#### Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
,788	18

### ANEXO 12

**Tabla 26.** Resultado de la confiabilidad Alfa de Cronbach – TEST Definitivo

#### Resumen de procesamiento de casos

		N	%
Casos	Válido	243	100,0
	Excluido <sup>a</sup>	0	,0
	Total	243	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

#### Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
,853	18

### ANEXO 13

**Tabla 27.** Matriz de operacionalización para la entrevista – Plusvalía del suelo urbano

TABLA DE OPERALIZACION PARA LA ENTREVISTA DE LA VARIABLE INDEPENDIENTE (1): PLUSVALIA DEL SUELO URBANO				
VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEM	ESCALA
Plusvalía	Nivel de ingresos	Nivel de ingreso económico	¿Qué opina de la eficacia El Padrón General de Hogares PGH)?	ordinal

		Característica del inmueble	¿Cuáles son los tipos de bienes inmuebles y que características cumplen?
		Nivel de educación del jefe de hogar	¿Qué opina sobre la intervención del jefe de hogar (como profesional) que genera el aumento de valor de los predios?
	APROVECHAMIENTO GESTIOS DEL SUELO	Organización del territorio	¿Qué tan factible es la organización de los territorios para la evolución del crecimiento de las ciudades que genera el alza de la plusvalía del suelo urbano?
		Clasificación del suelo	¿Cuál es su función del gravamen de impuesto en la clasificación del suelo del sector? ¿Cómo se calcula? ¿Cuáles son los trámites para formalizar algún predio de uso comercial?
		Regularización y usos	¿Qué opina sobre la factibilidad de la gestión de la ley 31313 "Ley del desarrollo urbano sostenible en el Perú " implementado a las ciudades? – sector nueva esperanza, AA.hh Santa María
	MERCADO DEL SUELO	Mercado formal	¿Qué opina de la influencia los mercados de suelo formal en la estructura urbana?
		Mercado informal	¿Qué opina sobre el mercado informal de los traficantes de terrenos que generan una disminución del valor en la plusvalía? ¿Hay alguna norma que regule la informalidad?
		Valor catastral	¿Qué opina sobre la factibilidad del autoevaluó como intermediario para la captación del plusvalor del suelo urbano? ¿Cómo se capta el plusvalor? TASADOR (cuanto es el precio del m2 en vmt-nueva esperanza-AAHH SANTA MARIA)

FUENTE PROPIA

#### ANEXO 14

Tabla 28. Matriz de operacionalización para la entrevista – Rezago Social

TABLA DE OPERALIZACION PARA LA ENTREVISTA DE LA VARIABLE DEPENDIENTE (2): REZAGO SOCIAL				
VAR IAB LE	DIMENSI ONES	INDICADORES	ITEM	ESCALA

REZAGO SOCIAL	ECONOMIA	Población Económicamente activa (PEA)	¿Tiene algún empleo remunerado o se encuentra en plena búsqueda de empleo? ¿Tiene algún negocio propio? (periodo 2021 - 2022)	NOMINAL
		Tasa de desempleo	¿Considera que es difícil conseguir empleo en la zona donde vive? ¿por qué?	
		Tasa de ocupación	¿Considera que es más fácil trabajar para una entidad estatal o ser independiente? ¿por qué?	
	VIVIENDA	Calidad constructiva	¿Con qué material está construida su vivienda (material en pisos, muros y techos)? ¿Cuántos pisos tiene?	
		Servicios básicos	¿En qué año obtuvo las primeras habilitaciones de servicios básicos? (agua, desagüe, luz, pistas)	
		Nivel de hacinamiento	¿Considera que el espacio que comparte con sus familiares es apta para desarrollar sus actividades diarias? ¿Por qué?	
	BIENES	bienes inmuebles	¿Cuenta con la accesibilidad de beneficios en créditos hipotecarios para la compra de un predio? ¿por qué?	
		bienes muebles	¿Cuenta con la oportunidad de adquirir bienes muebles (refrigeradora, tv, microondas, etc.) adquiridas con su ingreso económico? ¿por qué?	
		bienes de consumo	¿Le dificulta acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de su familia? ¿por qué?	

FUENTE PROPIA

## ANEXO 15

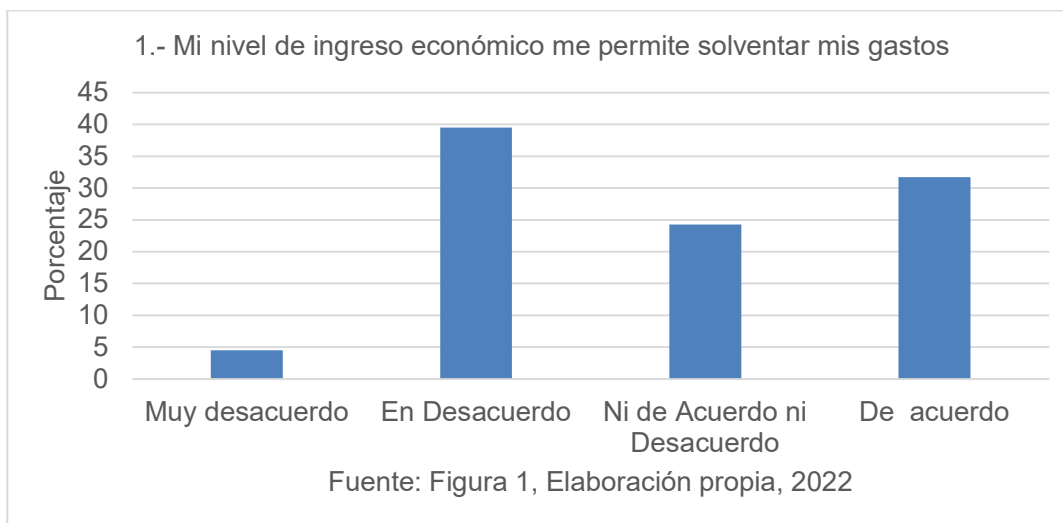
### Gráfico 1. Pregunta de Variable Independiente (1) - Dimensión (1) - ítem 1, Interpretación

1.- Mi nivel de ingreso económico me permite solventar mis gastos

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Muy desacuerdo	11	4,5	4,5	4,5
	En Desacuerdo	96	39,5	39,5	44,0

Ni de Acuerdo ni Desacuerdo	59	24,3	24,3	68,3
De acuerdo	77	31,7	31,7	100,0
Muy de acuerdo	0	0	0	0
Total	243	100,0	100,0	

Fuente: tabla 1, Elaboración propia, 2022



Interpretación:

En la tabla 1 figura 1 se observa que de 243 personas encuestadas que residen en el sector de nueva esperanza, consideran que el 4.5% manifiesta que están en Muy de acuerdo, el 24,3% manifiesta que están en ni de acuerdo ni desacuerdo, el 31,7 % manifiesta que están de acuerdo, el 39,5% manifiesta que están en Desacuerdo, en que el nivel de ingreso económico permite solventar sus gastos

## ANEXO 16

### Gráfico 2. Pregunta de Variable Independiente (1) - Dimensión (1) - ítem 2,

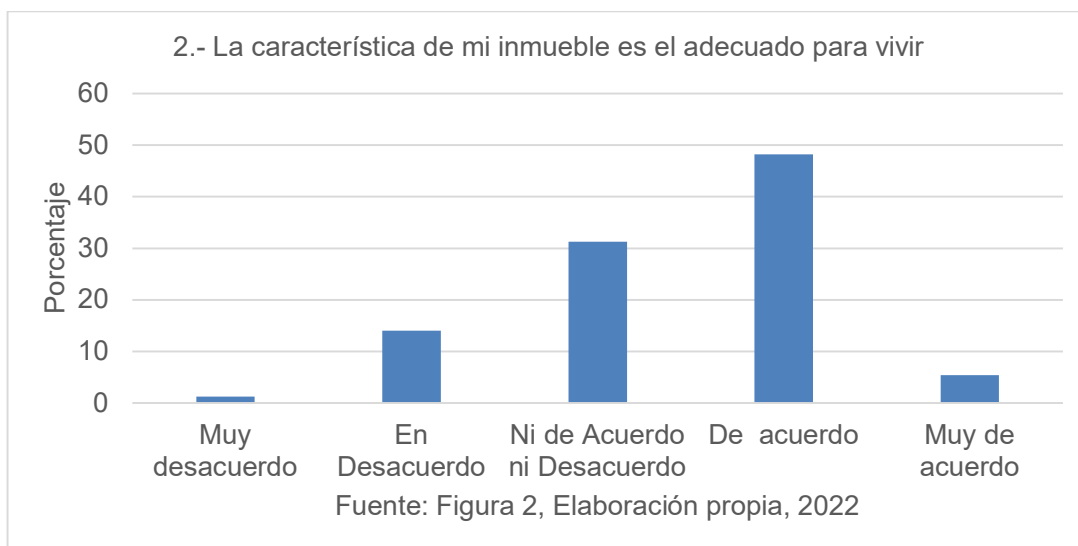
Interpretación

2.- La característica de mi inmueble es el adecuado para vivir

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Muy desacuerdo	3	1,2	1,2	1,2
	En Desacuerdo	34	14,0	14,0	15,2

Ni de Acuerdo ni Desacuerdo	76	31,3	31,3	46,5
De acuerdo	117	48,1	48,1	94,7
Muy de acuerdo	13	5,3	5,3	100,0
Total	243	100,0	100,0	

Fuente: tabla 2, Elaboración propia, 2022



Interpretación:

En la tabla 2 figura 2 se observa que de 243 personas encuestadas que residen en el sector de nueva esperanza , consideran que el 1,2% manifiesta que están en Muy desacuerdo, el 5,3% manifiesta que están Muy de acuerdo , el 14% está en desacuerdo, el 31,3 % manifiesta que están Ni de acuerdo ni desacuerdo , el 48,1% manifiesta que están de acuerdo, de que i la característica de su inmueble es el adecuado para vivir.

## ANEXO 17

### Gráfico 3. Pregunta de Variable Independiente (1) - Dimensión (1) - ítem 3,

Interpretación

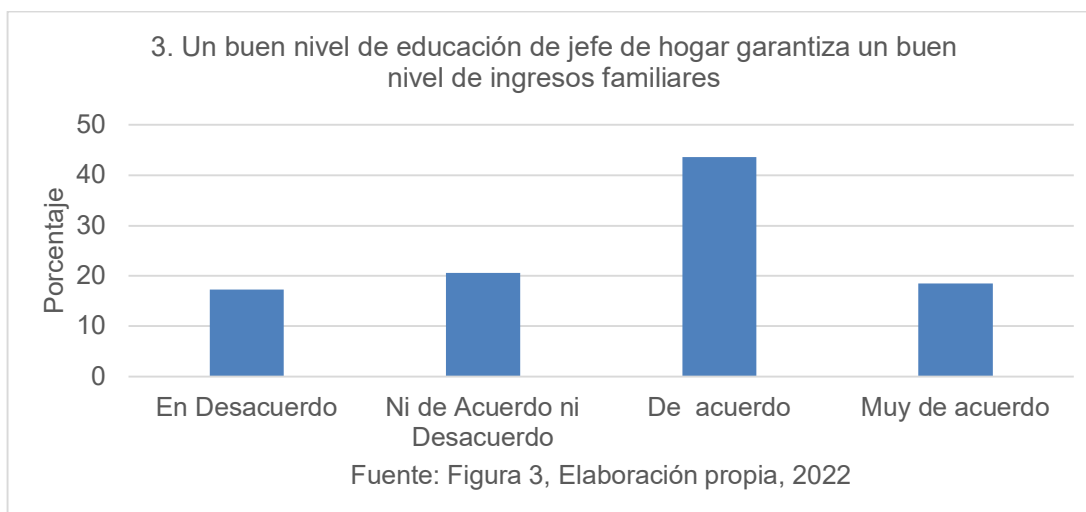
3. Un buen nivel de educación de jefe de hogar garantiza un buen nivel de ingresos familiares

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Muy en desacuerdo	0	0	0	0



En Desacuerdo	42	17,3	17,3	17,3
Ni de Acuerdo ni Desacuerdo	50	20,6	20,6	37,9
De acuerdo	106	43,6	43,6	81,5
Muy de acuerdo	45	18,5	18,5	100,0
Total	243	100,0	100,0	

Fuente: tabla 3, Elaboración propia, 2022



Interpretación:

En la tabla 3 figura 3 se observa que de 243 personas encuestadas que residen en el sector de nueva esperanza, consideran que el 17,3% manifiesta que están en desacuerdo, el 18,5% manifiesta que están Muy de acuerdo, el 20.6 % manifiesta que están Ni de acuerdo ni desacuerdo, el 43.6% manifiesta que están de acuerdo, si Un buen nivel de educación de jefe de hogar garantiza un buen nivel de ingresos familiares.

## ANEXO 18

### Gráfico 4. Pregunta de Variable Independiente (1) - Dimensión (2) - ítem 1,

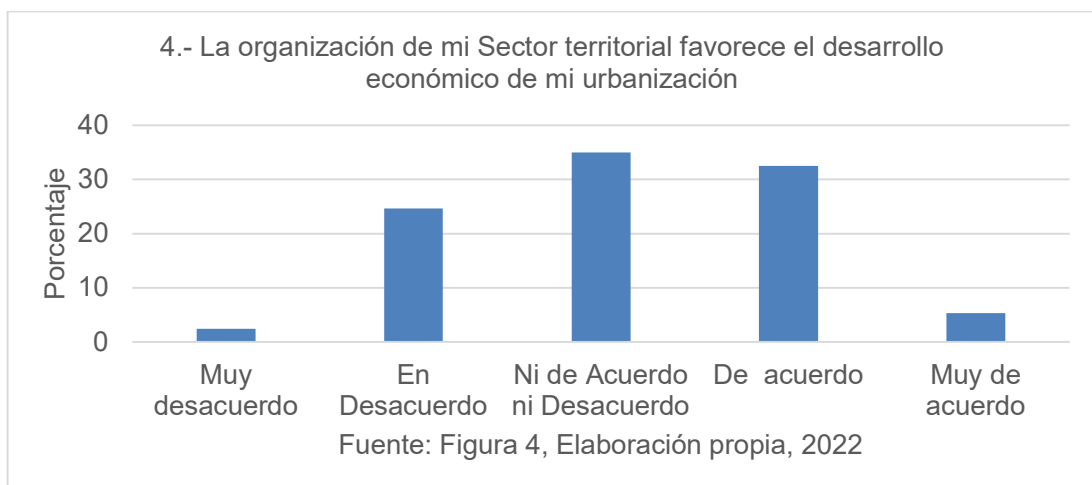
#### Interpretación

4.- La organización de mi Sector territorial favorece el desarrollo económico de mi urbanización

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Muy desacuerdo	6	2,5	2,5	2,5

En Desacuerdo	60	24,7	24,7	27,2
Ni de Acuerdo ni Desacuerdo	85	35,0	35,0	62,1
De acuerdo	79	32,5	32,5	94,7
Muy de acuerdo	13	5,3	5,3	100,0
Total	243	100,0	100,0	

Fuente: tabla 4, Elaboración propia, 2022



Interpretación:

En la tabla 4 figura 4 se observa que de 243 personas encuestadas que residen en el sector de nueva esperanza, consideran que el 2,5% manifiesta que muy desacuerdo, el 5,3% manifiesta que están Muy de acuerdo, el 24,7 % manifiesta que están en desacuerdo, el 32,5% manifiesta que están de acuerdo, el 35% manifiesta que están de ni de acuerdo ni en desacuerdo, que la a organización de mi Sector territorial favorece el desarrollo económico de mi urbanización.

## ANEXO 19

### Gráfico 5. Pregunta de Variable Independiente (1) - Dimensión (2) - ítem 2,

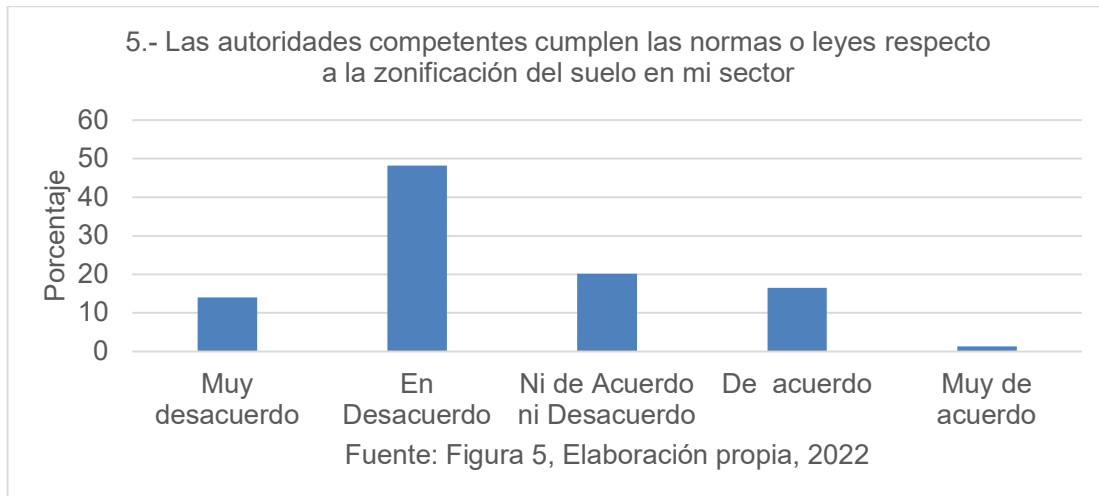
Interpretación

5.- Las autoridades competentes cumplen las normas o leyes respecto a la zonificación del suelo en mi sector

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Muy desacuerdo	34	14,0	14,0	14,0

En Desacuerdo	117	48,1	48,1	62,1
Ni de Acuerdo ni Desacuerdo	49	20,2	20,2	82,3
De acuerdo	40	16,5	16,5	98,8
Muy de acuerdo	3	1,2	1,2	100,0
Total	243	100,0	100,0	

Fuente: tabla 5, Elaboración propia, 2022



Interpretación:

En la tabla 5 figura 5 se observa que de 243 personas encuestadas que residen en el sector de nueva esperanza, consideran que el 1,2% manifiesta que muy de acuerdo, el 14% manifiesta que están Muy desacuerdo, el 16,5% manifiesta que están en de acuerdo, el 20,2% manifiesta que están ni de acuerdo ni desacuerdo, el 48,1% manifiesta que están en desacuerdo , que Las autoridades competentes cumplen las normas o leyes respecto a la zonificación del suelo en mi sector.

## ANEXO 20

### Gráfico 6. Pregunta de Variable Independiente (1) - Dimensión (2) - ítem 3,

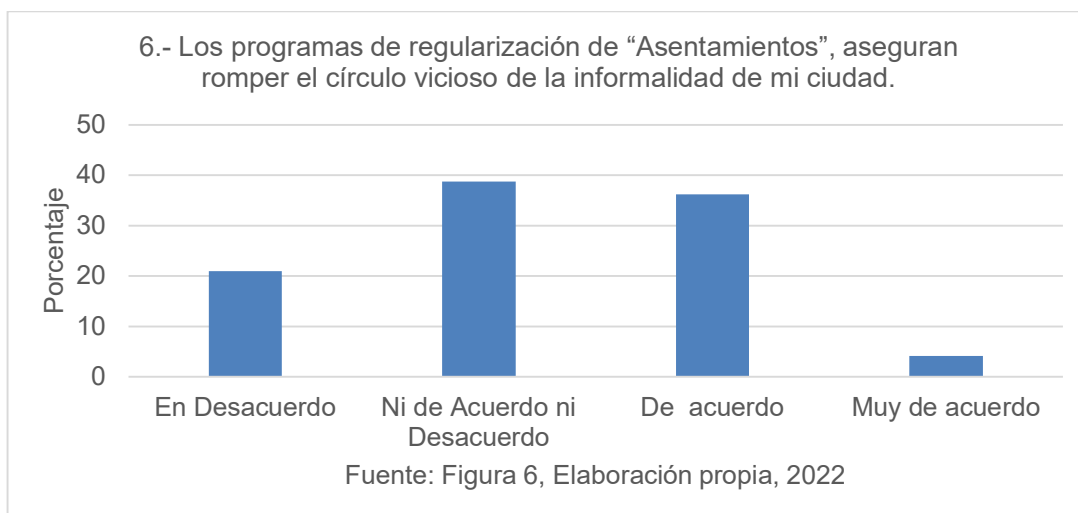
Interpretación

6.- Los programas de regularización de “Asentamientos”, aseguran romper el círculo vicioso de la informalidad de mi ciudad.

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Muy desacuerdo	0	0	0	0

En Desacuerdo	51	21,0	21,0	21,0
Ni de Acuerdo ni Desacuerdo	94	38,7	38,7	59,7
De acuerdo	88	36,2	36,2	95,9
Muy de acuerdo	10	4,1	4,1	100,0
Total	243	100,0	100,0	

Fuente: tabla 6, Elaboración propia, 2022



Interpretación:

En la tabla 6 figura 6 se observa que de 243 personas encuestadas que residen en el sector de nueva esperanza, consideran que el 4,1% manifiesta que muy de acuerdo, el 21% manifiesta que están en desacuerdo, el 36,2% manifiesta que están de acuerdo, el 38,7% manifiesta que están ni de acuerdo ni desacuerdo, que los programas de regularización de “Asentamientos”, aseguran romper el círculo vicioso de la informalidad de mi ciudad.

## ANEXO 21

### Gráfico 7. Pregunta de Variable Independiente (1) - Dimensión (3) – ítem 1,

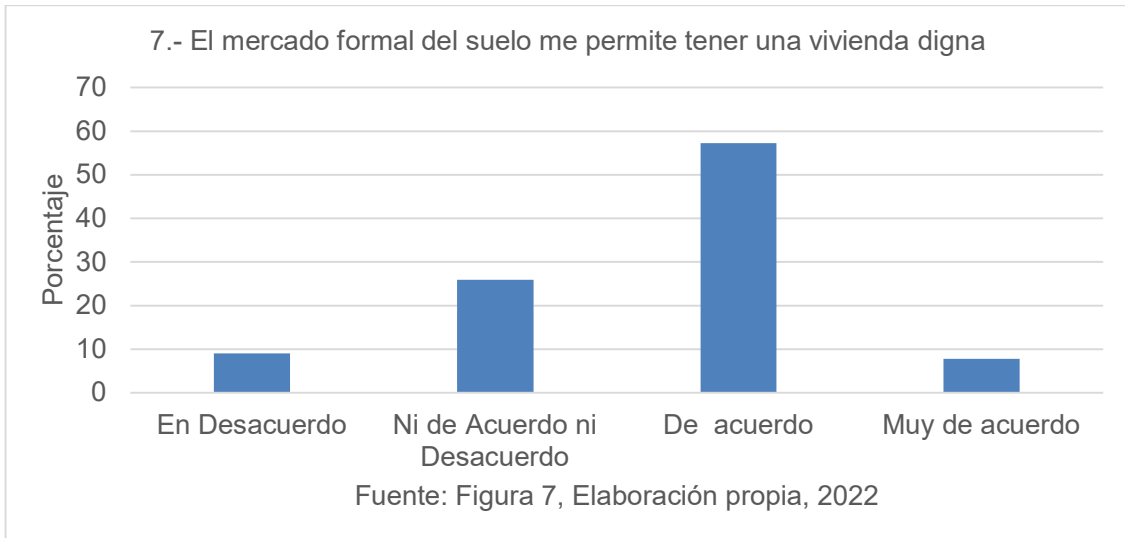
Interpretación

7.- El mercado formal del suelo me permite tener una vivienda digna

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Muy desacuerdo	0	0	0	0
En Desacuerdo	22	9,1	9,1	9,1

Ni de Acuerdo ni Desacuerdo	63	25,9	25,9	35,0
De acuerdo	139	57,2	57,2	92,2
Muy de acuerdo	19	7,8	7,8	100,0
Total	243	100,0	100,0	

Fuente: tabla 7, Elaboración propia, 2022



Interpretación:

En la tabla 7 figura 7 se observa que de 243 personas encuestadas que residen en el sector de nueva esperanza, consideran que el 7,8% manifiesta que muy de acuerdo, el 9,1% manifiesta que están en desacuerdo, el 25,9% manifiesta que ni de acuerdo ni desacuerdo, el 57,2% manifiesta que están de acuerdo, que El mercado formal del suelo le permite tener una vivienda digna.

## ANEXO 22

### Gráfico 8. Pregunta de Variable Independiente (1) - Dimensión (3) – ítem 2,

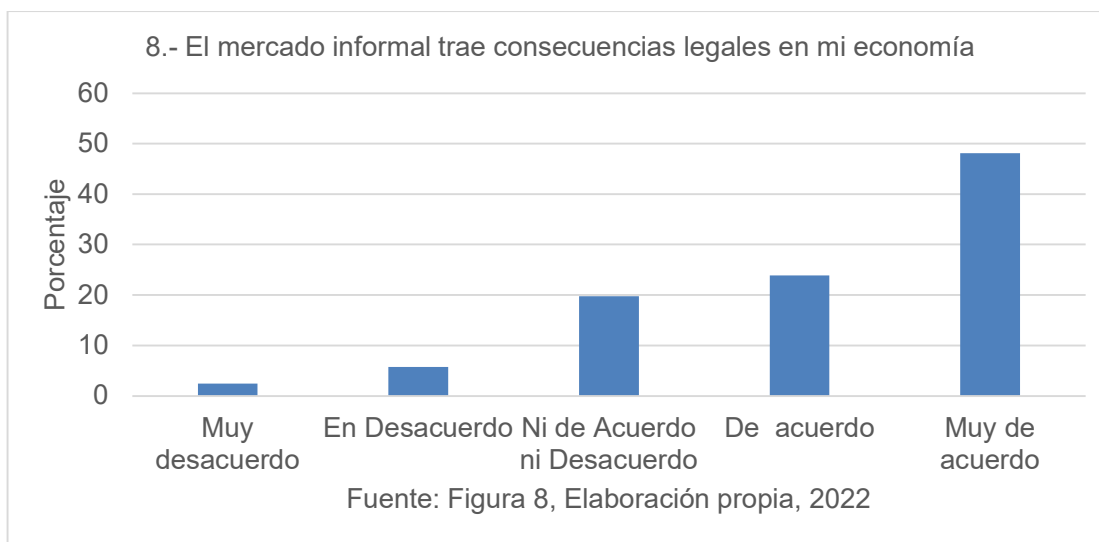
Interpretación

8.- El mercado informal trae consecuencias legales en mi economía

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Muy desacuerdo	6	2,5	2,5	2,5

En Desacuerdo	14	5,8	5,8	8,2
Ni de Acuerdo ni Desacuerdo	48	19,8	19,8	28,0
De acuerdo	58	23,9	23,9	51,9
Muy de acuerdo	117	48,1	48,1	100,0
Total	243	100,0	100,0	

Fuente: tabla 8, Elaboración propia, 2022



Interpretación:

En la tabla 8 figura 8 se observa que de 243 personas encuestadas que residen en el sector de nueva esperanza, consideran que el 2,5% manifiesta que están muy desacuerdo, el 5,8% manifiesta que están en desacuerdo, el 19,8% manifiesta que están ni de acuerdo ni desacuerdo, el 23,9% están de acuerdo, y el 48,1% manifiesta que están muy de acuerdo que El mercado informal trae consecuencias legales en su economía.

## ANEXO 23

### Gráfico 9. Pregunta de Variable Independiente (1) - Dimensión (3) – ítem 3,

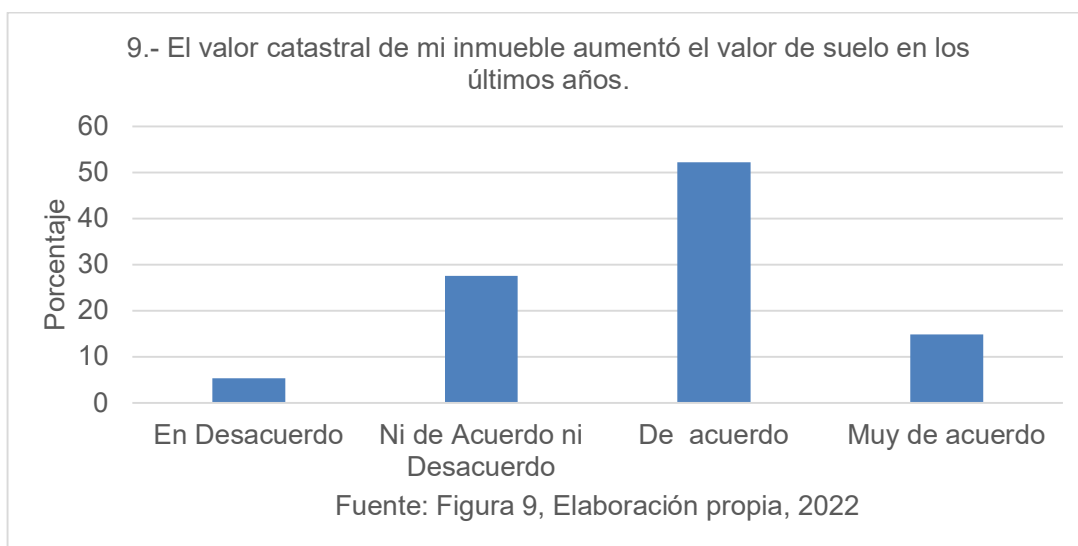
Interpretación

9.- El valor catastral de mi inmueble aumentó el valor de suelo en los últimos años.

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Muy desacuerdo	0	0	0	0

En Desacuerdo	13	5,3	5,3	5,3
Ni de Acuerdo ni Desacuerdo	67	27,6	27,6	32,9
De acuerdo	127	52,3	52,3	85,2
Muy de acuerdo	36	14,8	14,8	100,0
Total	243	100,0	100,0	

Fuente: tabla 9, Elaboración propia, 2022



Interpretación:

En la tabla 9 figura 9 se observa que de 243 personas encuestadas que residen en el sector de nueva esperanza, consideran que el 5,3% manifiesta que están en desacuerdo, el 14,8% manifiesta que están muy de acuerdo, el 27,6% manifiesta que están ni de acuerdo ni desacuerdo, el 52,3% manifiesta que están de acuerdo, que El valor catastral de mi inmueble aumentó el valor de suelo en los últimos años.

## ANEXO 24

### Gráfico 10. Pregunta de Variable Dependiente (2) - Dimensión (1) – ítem 1,

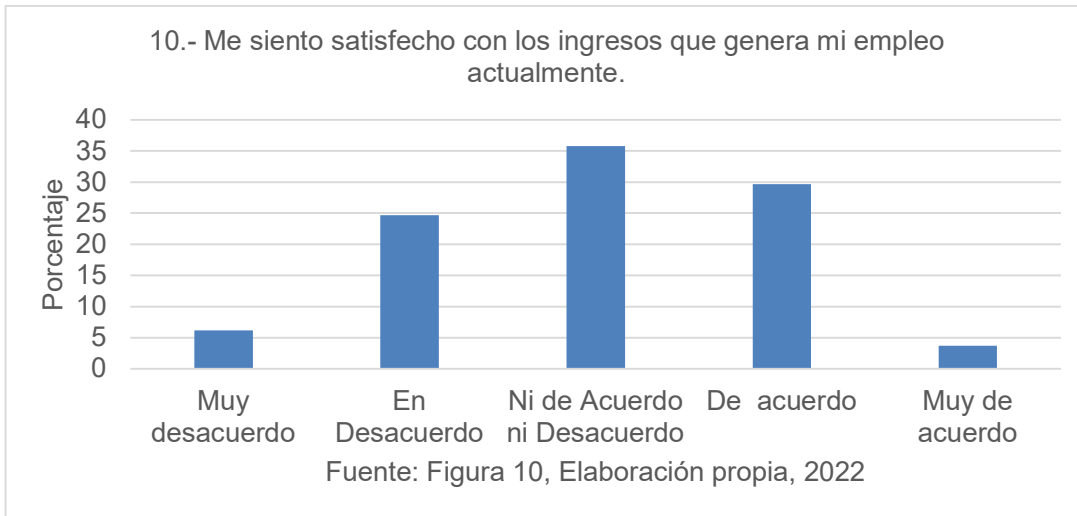
Interpretación

10.- Me siento satisfecho con los ingresos que genera mi empleo actualmente.

Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
------------	------------	-------------------	----------------------

Válido	Muy desacuerdo	15	6,2	6,2	6,2
	En Desacuerdo	60	24,7	24,7	30,9
	Ni de Acuerdo ni Desacuerdo	87	35,8	35,8	66,7
	De acuerdo	72	29,6	29,6	96,3
	Muy de acuerdo	9	3,7	3,7	100,0
	Total	243	100,0	100,0	

Fuente: tabla 10, Elaboración propia, 2022



Interpretación:

En la tabla 10 figura 10 se observa que de 243 personas encuestadas que residen en el sector de nueva esperanza, consideran que el 3.7% manifiesta que está Muy de acuerdo, el 6.2% manifiesta que están en Muy desacuerdo, el 24.7 % manifiesta que está en Desacuerdo, el 29.6% manifiesta que están De acuerdo, El 35.8% están Ni de acuerdo ni Desacuerdo, duda si se siente satisfecho con los ingresos que genera mi empleo actualmente.

## ANEXO 25

### Gráfico 11. Pregunta de Variable Dependiente (2) - Dimensión (1) – ítem 2,

Interpretación

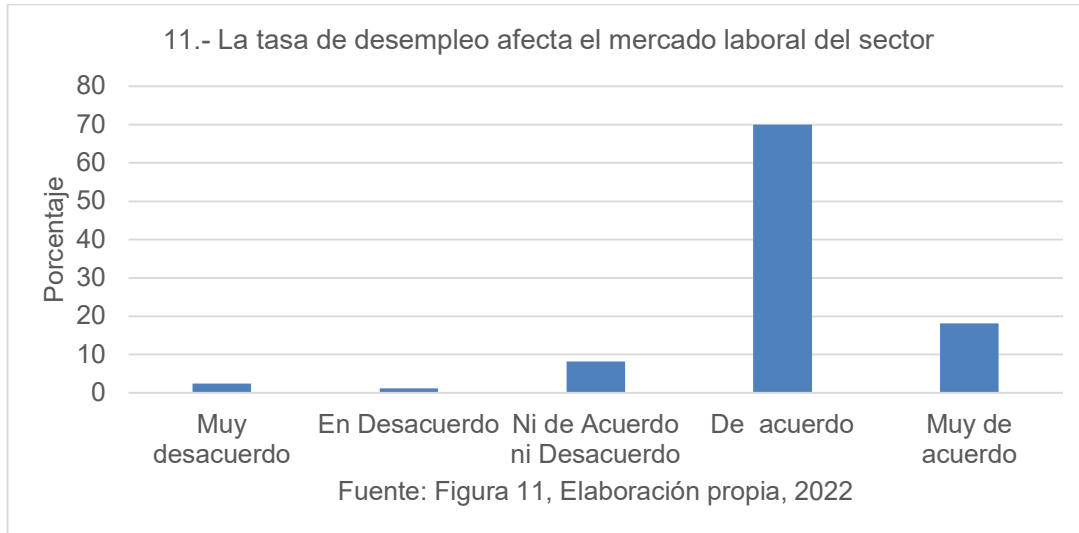
11.- La tasa de desempleo afecta el mercado laboral del sector

Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
------------	------------	-------------------	----------------------



Válido	Muy desacuerdo	6	2,5	2,5	2,5
	En Desacuerdo	3	1,2	1,2	3,7
	Ni de Acuerdo ni Desacuerdo	20	8,2	8,2	11,9
	De acuerdo	170	70,0	70,0	81,9
	Muy de acuerdo	44	18,1	18,1	100,0
	Total	243	100,0	100,0	

Fuente: tabla 11, Elaboración propia, 2022



Interpretación:

En la tabla 11 figura 11 se observa que de 243 personas encuestadas que residen en el sector de nueva esperanza, consideran que el 1.2% manifiesta que están en desacuerdo, el 2.5% manifiesta que está en Muy desacuerdo, , el 8.2 % manifiesta que está en Ni de acuerdo ni Desacuerdo, el 18.1% manifiesta que están muy de acuerdo, El 70 % están de acuerdo, que La tasa de desempleo afecta el mercado laboral del sector.

## ANEXO 26

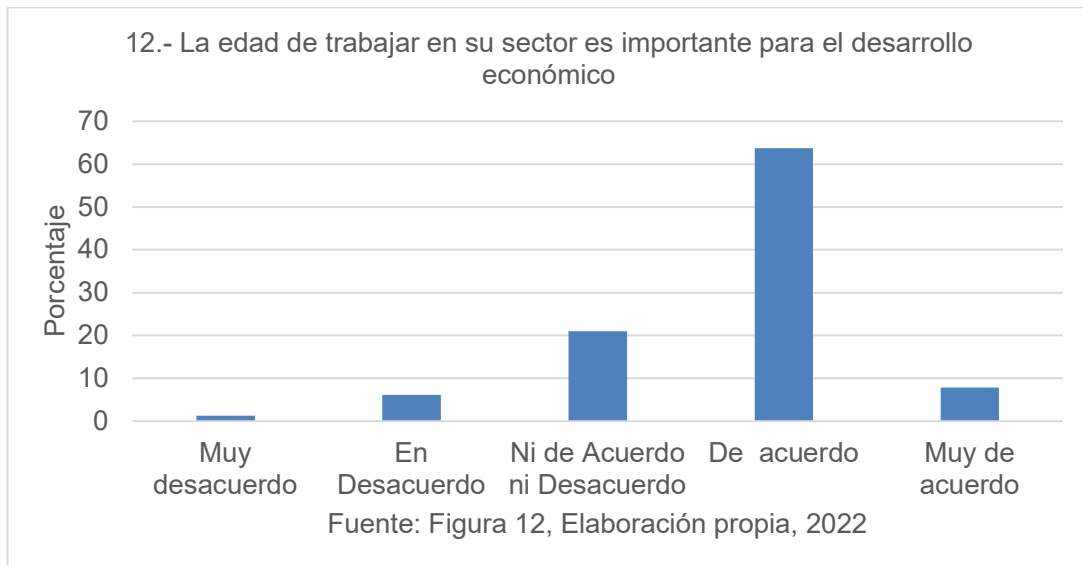
### Gráfico 12. Pregunta de Variable Dependiente (2) - Dimensión (1) – ítem 3,

Interpretación

12.- La edad de trabajar en su sector es importante para el desarrollo económico

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Muy desacuerdo	3	1,2	1,2	1,2
	En Desacuerdo	15	6,2	6,2	7,4
	Ni de Acuerdo ni Desacuerdo	51	21,0	21,0	28,4
	De acuerdo	155	63,8	63,8	92,2
	Muy de acuerdo	19	7,8	7,8	100,0
	Total	243	100,0	100,0	

Fuente: tabla 12, Elaboración propia, 2022



Interpretación:

En la tabla 12 figura 12 se observa que de 243 personas encuestadas que residen en el sector de nueva esperanza, consideran que el 1,2% manifiesta que está muy desacuerdo, el 6,2% manifiesta que están en desacuerdo, el 7,8 % manifiesta que está muy de acuerdo, el 21% manifiesta que están ni de acuerdo ni desacuerdo, El 63,8 % manifiestan que están de acuerdo, que La edad de trabajar en su sector es importante para el desarrollo económico.

## ANEXO 27

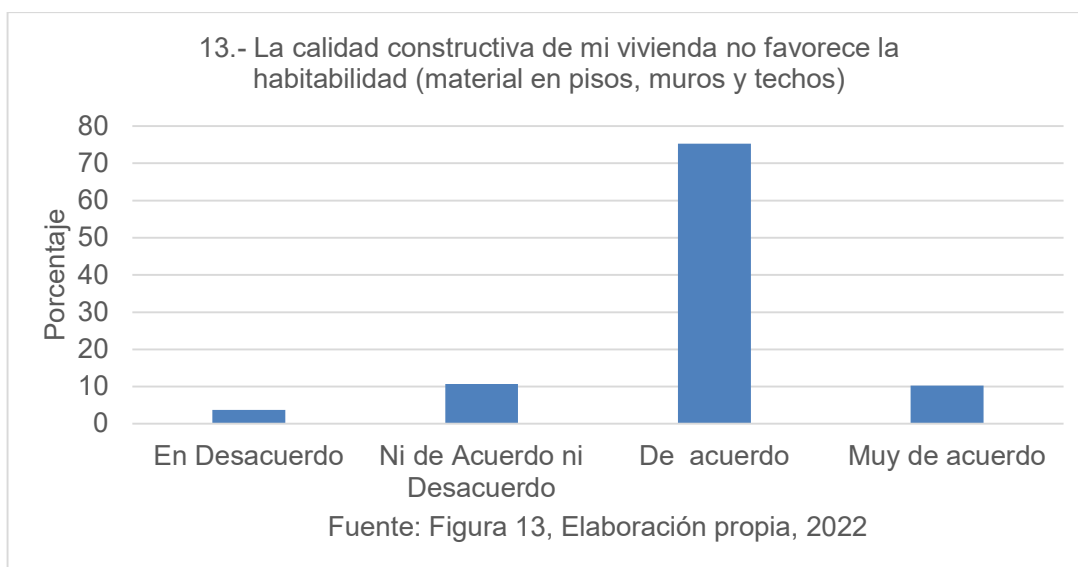
### Gráfico 13. Pregunta de Variable Dependiente (2) - Dimensión (2) – ítem 1,

Interpretación

13.- La calidad constructiva de mi vivienda no favorece la habitabilidad (material en pisos, muros y techos)

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Muy desacuerdo	0	0	0	0
	En Desacuerdo	9	3,7	3,7	3,7
	Ni de Acuerdo ni Desacuerdo	26	10,7	10,7	14,4
	De acuerdo	183	75,3	75,3	89,7
	Muy de acuerdo	25	10,3	10,3	100,0
	Total	243	100,0	100,0	

Fuente: tabla 13, Elaboración propia, 2022



Interpretación:

En la tabla 13 figura 13 se observa que de 243 personas encuestadas que residen en el sector de nueva esperanza , consideran que el 3.7% manifiesta que está en desacuerdo, el 10.3% manifiesta que están en muy de acuerdo , el 10,7 % manifiesta que están Ni de Acuerdo ni Desacuerdo, el 75.3% manifiesta que están De acuerdo , en la calidad constructiva de mi vivienda no favorece la habitabilidad ( material en pisos, muros y techos)

**ANEXO 28**

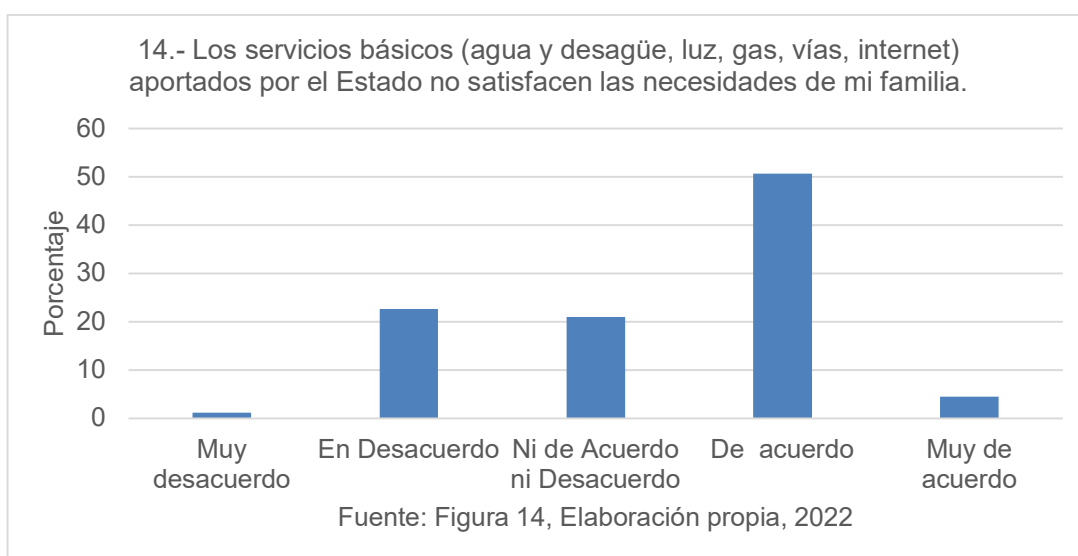
**Gráfico 14. Pregunta de Variable Dependiente (2) - Dimensión (2) – ítem 2,**

**Interpretación**

14.- Los servicios básicos (agua y desagüe, luz, gas, vías, internet) aportados por el Estado no satisfacen las necesidades de mi familia.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Muy desacuerdo	3	1,2	1,2	1,2
	En Desacuerdo	55	22,6	22,6	23,9
	Ni de Acuerdo ni Desacuerdo	51	21,0	21,0	44,9
	De acuerdo	123	50,6	50,6	95,5
	Muy de acuerdo	11	4,5	4,5	100,0
	Total	243	100,0	100,0	

Fuente: tabla 14, Elaboración propia, 2022



Interpretación:

En la tabla 14 figura 14 se observa que de 243 personas encuestadas que residen en el sector de nueva esperanza , consideran que el 1.2% está en muy desacuerdo, el 4.5% manifiesta que está Muy de acuerdo, el 21% manifiesta que están en ni de cuerdo ni desacuerdo , el 22.6 % manifiesta que están en desacuerdo, y el 50.6% manifiesta que están De acuerdo , en que los servicios básicos (agua y desagüe, luz gas, vías, internet, etc) aportados por el estado no satisfacen las necesidades de sus familias.

## ANEXO 29

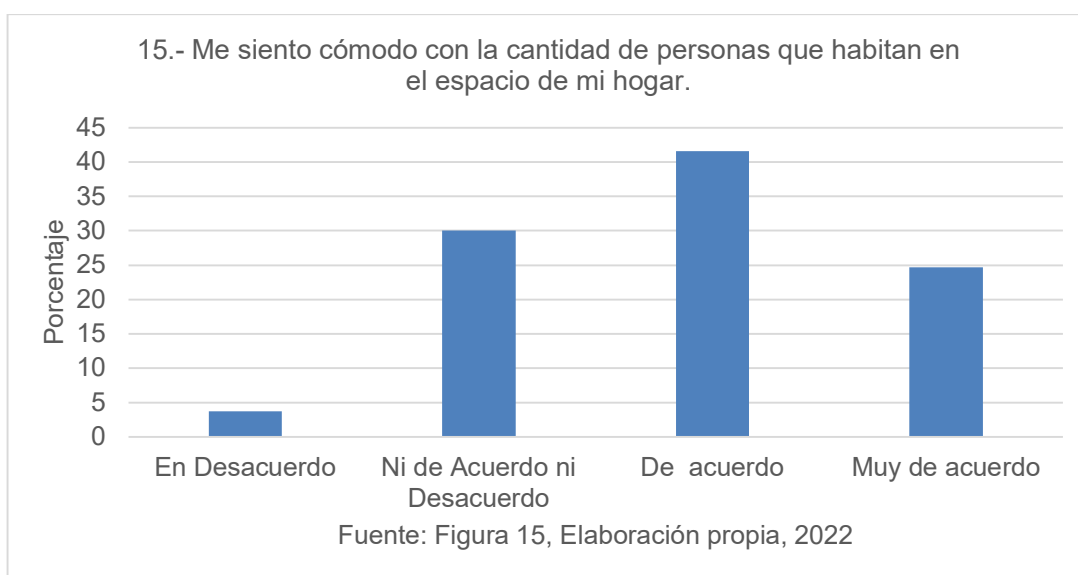
### Gráfico 15. Pregunta de Variable Dependiente (2) - Dimensión (2) – ítem 3,

Interpretación

15.- Me siento cómodo con la cantidad de personas que habitan en el espacio de mi hogar.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Muy desacuerdo	0	0	0	0
	En Desacuerdo	9	3,7	3,7	3,7
	Ni de Acuerdo ni Desacuerdo	73	30,0	30,0	33,7
	De acuerdo	101	41,6	41,6	75,3
	Muy de acuerdo	60	24,7	24,7	100,0
	Total	243	100,0	100,0	

Fuente: tabla 15, Elaboración propia, 2022



Interpretación:

En la tabla 15 figura 15 se observa que de 243 personas encuestadas que residen en el sector de nueva esperanza, consideran que el 3,7% manifiesta que está en Desacuerdo, el 24,7 % manifiesta que están en Muy de acuerdo, el 30 % manifiesta que están Ni de acuerdo ni desacuerdo, el 41,6% manifiesta que están De acuerdo, si se siente cómodo con la cantidad de personas que habitan en el espacio de su hogar.

## ANEXO 30

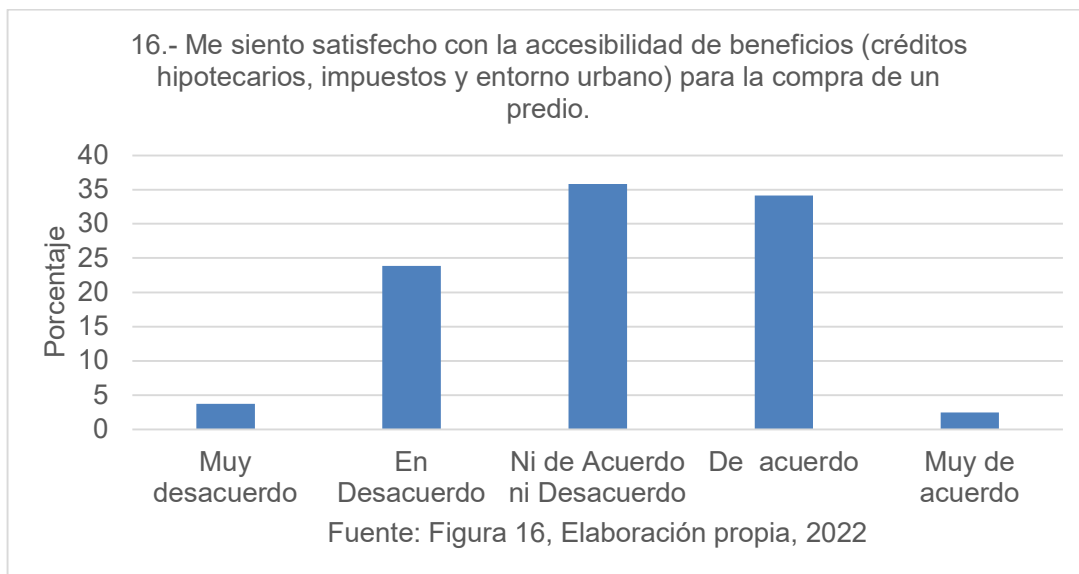
### Gráfico 16. Pregunta de Variable Dependiente (2) - Dimensión (3) – ítem 1,

Interpretación

16.- Me siento satisfecho con la accesibilidad de beneficios (créditos hipotecarios, impuestos y entorno urbano) para la compra de un predio.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Muy desacuerdo	9	3,7	3,7	3,7
	En Desacuerdo	58	23,9	23,9	27,6
	Ni de Acuerdo ni Desacuerdo	87	35,8	35,8	63,4
	De acuerdo	83	34,2	34,2	97,5
	Muy de acuerdo	6	2,5	2,5	100,0
	Total	243	100,0	100,0	

Fuente: tabla 16, Elaboración propia, 2022



Interpretación:

En la tabla 16 figura 16 se observa que de 243 personas encuestadas que residen en el sector de nueva esperanza , consideran que el 2,5% manifiesta que están Muy de acuerdo, el 3,7% manifiesta que están muy desacuerdo , el 23,9% manifiesta que están en Desacuerdo, el 34,2% manifiesta que están De acuerdo , el 35,8% manifiesta que están ni de acuerdo ni desacuerdo sobre sentirse satisfecho con la accesibilidad de beneficios para la compra de un predio.

## ANEXO 31

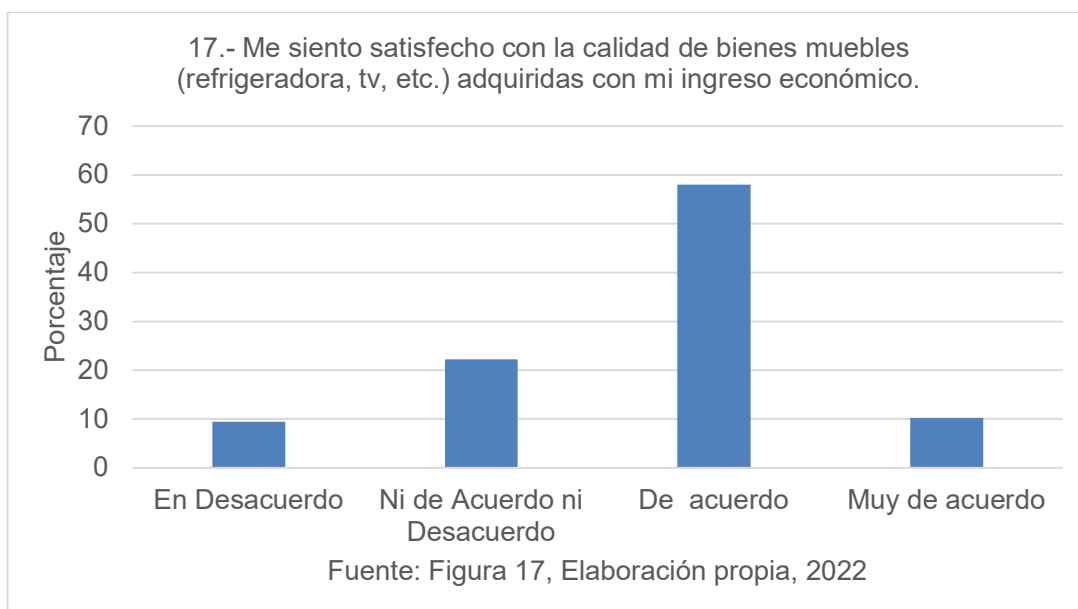
### Gráfico 17. Pregunta de Variable Dependiente (2) - Dimensión (3) – ítem 2,

Interpretación

17.- Me siento satisfecho con la calidad de bienes muebles (refrigeradora, tv, etc.) adquiridas con mi ingreso económico.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Muy Desacuerdo	0	0	0	0
	En Desacuerdo	23	9,5	9,5	9,5
	Ni de Acuerdo ni Desacuerdo	54	22,2	22,2	31,7
	De acuerdo	141	58,0	58,0	89,7
	Muy de acuerdo	25	10,3	10,3	100,0
	Total	243	100,0	100,0	

Fuente: tabla 17, Elaboración propia, 2022



Interpretación:

En la tabla 17 figura 17 se observa que de 243 personas encuestadas que residen en el sector de nueva esperanza, consideran que el 9,5% manifiesta que están en Desacuerdo, el 10,3% manifiesta que están Muy de acuerdo, el 22,2 % manifiesta que están en ni de acuerdo ni desacuerdo, el 58% manifiesta que están de acuerdo, sobre sentirse satisfecho con la calidad de bienes muebles adquiridas con su ingreso económico.

## ANEXO 32

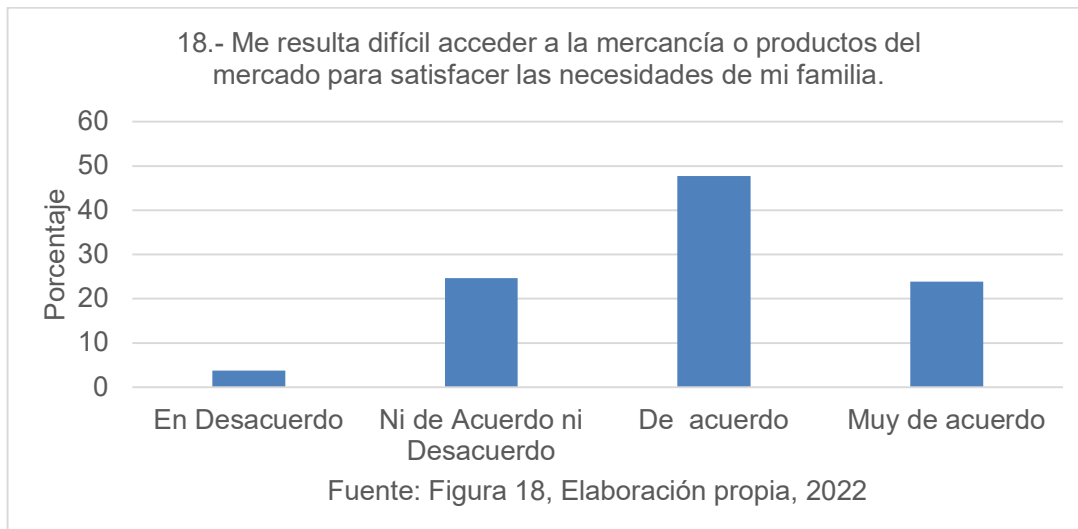
### Gráfico 18. Pregunta de Variable Dependiente (2) - Dimensión (3) – ítem 3,

Interpretación

18.- Me resulta difícil acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de mi familia.

Válido		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
	Muy desacuerdo	0	0	0	0
	En Desacuerdo	9	3,7	3,7	3,7
	Ni de Acuerdo ni Desacuerdo	60	24,7	24,7	28,4
	De acuerdo	116	47,7	47,7	76,1
	Muy de acuerdo	58	23,9	23,9	100,0
	Total	243	100,0	100,0	

Fuente: tabla 18, Elaboración propia, 2022



Interpretación:

En la tabla 18 figura 18 se observa que de 243 personas encuestadas que residen en el sector de nueva esperanza, consideran que el 0% manifiesta que están en muy desacuerdo, el 3.7% manifiesta que están En desacuerdo, el 23.9% está muy de Acuerdo, el 24.7 % manifiesta que están Ni de Acuerdo ni Desacuerdo, y el 47.7% manifiesta que está De acuerdo sobre lo difícil que es en acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de su familia.



**ANEXO 33****Figura 1.** Entrevista a funcionario público de Desarrollo urbano de VMT- Ing. Jordy

Mendoza

**Entrevista N°1 dirigida a Jordy Mendoza****Cargo:** funcionario Público de Desarrollo Urbano**Lugar:** MUNICIPALIDAD DE VMT**Fecha:**

<b>Entrevista a funcionario público – VI (1) (PLUSVALIA DEL SUELO URBANO)</b>		
<b>dimensión</b>	<b>pregunta</b>	<b>transcripción</b>
<b>Niveles socioeconómicos</b>	¿Qué opina de la eficacia El Padrón General de Hogares (PGH)?	Actualmente el PGH, se encuentra desactualizado debido al mal empadronamiento que realiza el área competente (patrimonio)
	¿Cuáles son los tipos de bienes inmuebles y que características cumplen?	En el distrito de VMT existen estos tipos de inmueble según la zonificación del suelo Vivienda unifamiliar Vivienda multifamiliar Comercio Vivienda taller
	¿Qué opina sobre la intervención del jefe de hogar (como profesional) que genera el aumento de valor de los predios?	El aporte de un jefe de hogar es de suma importancia ya que permite mejorar la calidad de vida que lleva su familia, el hecho contar con un título profesional permite al individuo tener oportunidades de empleo que mejoran sus carencias
<b>Aprovechamiento gestión del suelo</b>	¿Qué tan factible es la organización de los territorios para la evolución del crecimiento de las ciudades que genera el alza de la plusvalía del suelo urbano?	Para del distrito de VMT, es una realidad lejana. Debido a la geografía accidentada que posee su territorio
	¿Cuál es su función del gravamen de impuesto en la clasificación del suelo del sector? ¿Cómo se calcula? ¿Cuáles son los trámites para formalizar algún predio de uso comercial?	La función del gravamen es la de cobrar el impuesto según el tipo del suelo y la zonificación, de esta forma se emplea los impuestos acordes a la realidad en la que viven. Documentos para formalizar un predio comercial parámetros urbanísticos ;compatibilidad de usos;licencia de funcionamiento
	¿Qué opina sobre la factibilidad de la gestión de la ley 31313 "Ley del desarrollo urbano sostenible en el Perú " implementado a las ciudades? –	Es una buena iniciativa que busca la organización y desarrollo de las comunidades que ese encuentra en el proceso de formalización

	sector nueva esperanza, AA.hh Santa María	
<b>Mercado del suelo</b>	¿Qué opina de la influencia los mercados de suelo formal en la estructura urbana?	Los mercados son atractores de público y comercio, lo cual permite una mayor recaudación en lo que impuesto se refiere, por lo que masificación formal permite un aumento en la plusvalía del suelo donde residen
	¿Qué opina sobre el mercado informal de los traficantes de terrenos que generan una disminución del valor en la plusvalía? ¿Hay alguna norma que regule la informalidad?	El tráfico de terrenos es una realidad que convive con los moradores de VMT, este tipo de prácticas fomenta la informalidad y las carencias de los residentes, la necesidad por acceder a una vivienda es tan grande que los obliga a vivir en zonas de alto riesgo que no forman parte del desarrollo urbano del distrito
	¿Qué opina sobre la factibilidad del autoevaluó como intermediario para la captación del plusvalor del suelo urbano? ¿Cómo se capta el plusvalor?	Es un indicador importante que nos permite determinar el crecimiento del inmueble, esto a su vez no permitirá establecer un valor para el tipo de suelo en el que residen

**ANEXO 34****Figura 2. Entrevista a especialista Rodolfo Santa Maria****Entrevista N°2 dirigida al Arq. Rodolfo Santa Maria****Cargo: Arquitecto especialista en gestión pública****Lugar: ZOOM****Fecha:**

<b>Entrevista al Arquitecto – VI (1) (PLUSVALIA DEL SUELO URBANO)</b>		
<b>dimensión</b>	<b>pregunta</b>	<b>transcripción</b>
<b>Niveles socioeconómicos</b>	¿Qué opina de la eficacia El Padrón General de Hogares PGH)?	Es bastante útil, porque en función del gasto puedes sacar la función del ingreso.
	¿Cuáles son los tipos de bienes inmuebles y que características cumplen?	En el Perú suele a ver dos demandantes desde el punto residencial, esta la gente que compra con necesidad y otra por inversión, ustedes se han percatado que la gente compra los terrenos y nadie construye saben porque muchas de las personas que compraron en ese lugar no compran por necesidad si no por inversión y cuando van a asentamientos informales la gente cerca solo su terreno, pero no viven ahí, los terrenos cumplen una función de tener distancias económicas es de acuerdo a la ubicación donde la familia genera el rol de ingresos, las personas que compran o invaden tanto en asentamientos formales o informales no construyen solo esperan aprovechar de la plusvalía. Son miles de millones de soles que todos los años están influyendo en un mercado informal en vez de estar en un mercado formal, si estuvieran en un mercado formal estuvieran viviendo bien hoy, tendrían servicios básicos
	¿Qué opina sobre la intervención del jefe de hogar (como profesional) que genera el aumento de valor de los predios?	Si la casa costara S/120.000, el valor del estado que el estado da a la familia es de S/42250 la inicia posiblemente seria S/12000 el saldo del crédito a financiar seria S/67750 a una tasa del 10% a unos 20 años la cuota de este crédito seria S/654.00 mensuales no es eso lo que esta pagando la gente por un cuarto en asentamientos humanos, no seria mejor que eso sea la cuota de un vivienda a ese precio con los servicios básicos y titulo, y de cuando necesitaría ganar la gente si hacemos la relación con el 30% una persona tendría que ganar S/2799.

<b>Aprovechamiento gestión del suelo</b>	¿Qué tan factible es la organización de los territorios para la evolución del crecimiento de las ciudades que genera el alza de la plusvalía del suelo urbano?	Muy factible, está relacionado directamente que tan fácil es que la persona pueda acceder al financiamiento.
	¿Cuál es su función del gravamen de impuesto en la clasificación del suelo del sector? ¿Cómo se calcula? ¿Cuáles son los trámites para formalizar algún predio de uso comercial?	Todo esto bajo una norma, si es un terreno informal puede hacer un convenio con COFOPRI para la titulación dependiendo de la antigüedad, si no hay vías notariales.
	¿Qué opina sobre la factibilidad de la gestión de la ley 31313 "Ley del desarrollo urbano sostenible en el Perú " implementado a las ciudades? – sector nueva esperanza, AA.hh Santa María	Esta ley recién en proceso de reglamentación.
<b>Mercado del suelo</b>	¿Qué opina de la influencia los mercados de suelo formal en la estructura urbana?	Hasta el día de hoy Mal en realidad, porque mucho de este crecimiento formal esta vinculado a las inversiones mas que a la satisfacción de la necesidad de donde vivir de la gente parece que nos falta viviendas donde la gente pueda vivir, porque si hacemos más terrenos podríamos llegar a una ineficiencia urbana
	¿Qué opina sobre el mercado informal de los traficantes de terrenos que generan una disminución del valor en la plusvalía? ¿Hay alguna norma que regule la informalidad?	Al contrario, los traficantes se llevan una plusvalía muy alta, porque no invierten en nada y se hacen millonaria. Hay normas que regulan.
	¿Qué opina sobre la factibilidad del autoevaluó como intermediario para la captación del plusvalor del suelo urbano? ¿Cómo se capta el plusvalor?	El autoevaluó tiene que hacer una evaluación externa

**ANEXO 35****Figura 3. Entrevista a contador público y agente inmobiliario – Alfredo****Entrevista N°3 dirigida al contador y agente inmobiliario Alfredo Rivera Vaques****Cargo: Contador y Agente inmobiliario****Lugar: ZOOM****Fecha:**

Entrevista al contador y agente inmobiliario – VI (1) (PLUSVALIA DEL SUELO URBANO)		
dimensión	pregunta	transcripción
<b>Niveles socioeconómicos</b>	¿Qué opina de la eficacia El Padrón General de Hogares PGH)?	Tiene información socioeconómicas de los ciudadanos para los subsidios del estado, en forma general esta funcionando, pero hay ciertas fallas por la duplicidad y la corrupción del estado, en pandemia estuvo funcionando por la entrega de los bonos.
	¿Cuáles son los tipos de bienes inmuebles y que características cumplen?	Bueno los tipos son por su naturaleza por el suelo, incorporación cuando el subsuelo se incorporan las construcciones y carreteras, destino por la explotación, acción cuando hay modificaciones en la vivienda, representación es cuando se acredita las propiedades del bien ante las escrituras públicas y por su ubicación donde se encuentra localizado.
	¿Qué opina sobre la intervención del jefe de hogar (como profesional) que genera el aumento de valor de los predios?	Cuando el profesional esta más capacitado va a superar el nivel de ingreso económico y va intervenir en forma directa en la intervención de sus terrenos.
<b>Aprovechamiento gestión del suelo</b>	¿Qué tan factible es la organización de los territorios para la evolución del crecimiento de las ciudades que genera el alza de la plusvalía del suelo urbano?	Es muy importante, porque nosotros estamos divididos en regiones distritos, políticamente parece que no hubiera funcionado las regiones por la corrupción lo cual los regidores no han podido gastar el 100% de presupuesto anual que se les entrega esto es debido a su incapacidad y mal manejo porque esto hace que no evolucione los sectores y no haya obras importantes.
	¿Cuál es su función del gravamen de impuesto en la clasificación del suelo del sector? ¿Cómo se calcula? ¿Cuáles son los trámites para formalizar algún predio de uso comercial?	Cuando hay terrenos urbanos y rurales, cuando tu quieres construir una propiedad tienes que convertir a urbano debes ir al municipio y adjuntar todos los requisitos que te piden y los autoevaluó de la propiedad y en base a eso puedes tener una licencia de construcción, esa licencia tiene un inicio y final

		<p>que es derivada a registros públicos y es valorizada de acuerdo al proyecto.</p> <p>Si tu quieres vender esa propiedad vas al mercado lo ofertas y lo vendes en te genera una plusvalía, es el costo de obra más el valor de venta esa diferencia lo adecuas al Lise del consumidor y pagas el impuesto del 5% a la Sunarp.</p>
	<p>¿Qué opina sobre la factibilidad de la gestión de la ley 31313 "Ley del desarrollo urbano sostenible en el Perú " implementado a las ciudades? – sector nueva esperanza, AA.hh Santa María</p>	<p>Ha tenido sus cosas positivas es que orienta a las ciudades o los centros poblados se vayan desarrollando en la medida está orientada a la formalización de los terrenos y registrarlos para sus beneficios personales como obtener créditos.</p>
<b>Mercado del suelo</b>	<p>¿Qué opina de la influencia los mercados de suelo formal en la estructura urbana?</p>	<p>Hay una serie de requisitos para la formalidad que hace que muchos contribuyentes o personas naturales no quieran formalizarse un ejemplo sería el caso del a minería que hay muchas empresas que no quieren formalizarse por razones económicas sociales le genera más rentabilidad mantenerse en la informalidad.</p>
	<p>¿Qué opina sobre el mercado informal de los traficantes de terrenos que generan una disminución del valor en la plusvalía? ¿Hay alguna norma que regule la informalidad?</p>	<p>La informalidad genera mayores ingresos para los traficantes de igual manera se da en las invasiones de terrenos, los cabecillas que manejan se trasladan de un distrito a otro invadiendo propiedades del estado lo cual esto hace que se aprovechen de la gente por su necesidad esperando a que a que el estado intervenga en ellos.</p>
	<p>¿Qué opina sobre la factibilidad del autoevaluó como intermediario para la captación del plusvalor del suelo urbano? ¿Cómo se capta el plusvalor? (cuanto es el precio del m2 en vmt-nueva esperanza-AAHH SANTA MARIA)</p>	<p>Si tu propiedad está ubicada en un buen lugar y ese lugar se vuelve comercial su valor comercial sube tanto como lo catastral, hay casos que el valor se deprecia un caso sería en san Borja que construyeron un puente que cruza la autopista Panamericana Sur esa rampa desvaloriza los terrenos que tienen al costado te da una mala imagen porque obstaculiza la visión comercialmente. Lo que determina la mayor plusvalía es la ubicación y los equipamientos que puede haber en el sector.</p> <p>Los terrenos actualmente se venden en un rango de 180 y 350 el m2 (ACM-Análisis comparativo de mercado de Remax)</p>

**ANEXO 36****Figura 4. Entrevista a Poblador Alex Cesar, Huacaicacha Blass****Entrevista N°4 dirigida al poblador Alex Cesar, Huacaicacha Blass****Cargo:** publicista**Lugar:** casa – local comercial (Ver anexo 54, imagen 2)**Fecha:** Realizada 15 /09/2022

<b>Poblador 1 – VD (2) (REZAGO SOCIAL)</b>		
<b>DIMENSIÓN</b>	<b>PREGUNTA</b>	<b>TRANSCRIPCIÓN</b>
economía	¿Tiene algún empleo remunerado o se encuentra en plena búsqueda de empleo? ¿Tiene algún negocio propio? (periodo 2021 - 2022)	Tengo un empleo no muy remunerado que es independiente y recién he comenzado en enero del año 2022.
	¿Considera que es difícil conseguir empleo en la zona donde vive? ¿por qué?	Si es bien difícil, uno por todo lo que estamos pasando por la situación económica, pienso que es más fácil establecerse independientemente.
	¿Considera que es más fácil trabajar para una entidad estatal o ser independiente? ¿por qué?	Es más fácil ser independiente porque uno mismo genera su situación económica.
Vivienda	¿Con que material está construida su vivienda (material en pisos, muros y techos)? ¿Cuántos pisos tiene?	Mi vivienda es de concreto y está conformada por dos niveles lo cual me tomo 20 años construir toda mi vivienda en el periodo 2002 fue que empecé a construir.
	¿En qué año obtuvo las primeras habilitaciones de servicios básicos? (agua, desagüe, luz, pistas)	Yo vivo en una zona urbana abandonada por el estado, prácticamente solo tenemos luz hace 2 años, no contamos con pistas, ni desagüe, ni agua potable.
	¿Considera que el espacio que comparte con sus familiares es apta para desarrollar sus actividades diarias? ¿Por qué?	Si es apta para el desarrollo de actividades diarias. Pero es muy reducida los espacios.
Bienes	¿Cuenta con la accesibilidad de beneficios en créditos hipotecarios para la compra de un predio? ¿por qué?	No cuento con beneficios, porque al momento de adquirir un vehículo lo cual no pague a tiempo estoy en Infocorp y es por eso que no tengo un crédito hipotecario.
	¿Cuenta con la oportunidad de adquirir bienes muebles (refrigeradora, tv, microondas, etc.) adquiridas con su ingreso económico? ¿por qué?	Si, puedo adquirir bienes de muebles de buena calidad.
	¿Le dificulta acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de su familia? ¿por qué?	No me resulta ni tan difícil ni fácil en obtener las mercancías o productos del mercado para satisfacer las necesidades de mi familia.

**ANEXO 37**

**Figura 5.** Entrevista a Pobladora Grace Kahony, Paucar Chupitaz

**Entrevista N°5 dirigida a la pobladora Grace Kahony, Paucar Chupitaz**

**Cargo:** diseñadora de lapidas

**Lugar:** casa – local comercial (Ver anexo 55, imagen 3)

**Fecha:** Realizada 15 /10/2022

<b>Poblador 2 – VD (2) (REZAGO SOCIAL)</b>		
<b>DIMENSIÓN</b>	<b>PREGUNTA</b>	<b>TRANSCRIPCIÓN</b>
economía	¿Tiene algún empleo remunerado o se encuentra en plena búsqueda de empleo? ¿Tiene algún negocio propio? (periodo 2021 - 2022)	Si tengo negocio propio y me va bien (dependiendo de la temporada), es depende del tiempo y la cercanía del trabajo.
	¿Considera que es difícil conseguir empleo en la zona donde vive? ¿por qué?	No, tienes que buscártela estes donde estes.
	¿Considera que es más fácil trabajar para una entidad estatal o ser independiente? ¿por qué?	Considero que es más fácil trabajar para el estado, porque tienes un horario fijo y un sueldo estable, en cambio al ser independiente no hay horario de salida.
Vivienda	¿Con que material está construida su vivienda (material en pisos, muros y techos)? ¿Cuántos pisos tiene?	Con material noble y son de dos pisos lo ha construido un maestro. El primer piso es comercial.
	¿En qué año obtuvo las primeras habilitaciones de servicios básicos (agua, desagüe, luz, pistas)	Agua, desagüe, pista no tenemos y luz hace dos años que se implanto.
	¿Considera que el espacio que comparte con sus familiares es apta para desarrollar sus actividades diarias? ¿Por qué?	Si considero que el espacio es apto para compartir con mi familia.
Bienes	¿Cuenta con la accesibilidad de beneficios en créditos hipotecarios para la compra de un predio? ¿por qué?	No lo e intentado, acá hay un comité donde no se organizan lo cual nos perjudica a los demás y no se llega a un acuerdo para poder realizar obras de construcción de las pistas veredas o muros de construcción, solo se hace para beneficio propio de ellos.
	¿Cuenta con la oportunidad de adquirir bienes muebles (refrigeradora, tv, microondas, etc.) adquiridas con su ingreso económico? ¿por qué?	Si cuento con la oportunidad de adquirir bienes muebles.
	¿Le dificulta acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de su familia? ¿por qué?	Si tengo la dificultad porque no hay un mercado cerca y el mercado está lleno de tierra por eso prefiero comprar en otros lugares, acá hay un mercado cerca que no está en uso y está vacío, por ejemplo, si se organizaran con el mercado san Gabriel, paraíso que está ubicado en el cerro las personas cruzan de cerro a cerro para poder comprar ahí porque está organizado y limpio.



**ANEXO 38****Figura 6. Entrevista a Pobladora Marixa Madan****Entrevista N°6 dirigida a la ex vicepresidenta Marixa Madan****Cargo:** vicepresidenta**Lugar:** casa (Ver anexo 56, imagen 4)**Fecha:** Realizada 31 /10/2022

<b>Poblador 3 – VD (2) (REZAGO SOCIAL)</b>		
<b>DIMENSIÓN</b>	<b>PREGUNTA</b>	<b>TRANSCRIPCIÓN</b>
economía	¿Tiene algún empleo remunerado o se encuentra en plena búsqueda de empleo? ¿Tiene algún negocio propio? (periodo 2021 - 2022)	Trabajo por contrato, hace una semana que e dejado de trabajar.
	¿Considera que es difícil conseguir empleo en la zona donde vive? ¿por qué?	Si considero que es difícil, e conseguido un bono una sola vez cuando estaba por la selva.
	¿Considera que es más fácil trabajar para una entidad estatal o ser independiente? ¿por qué?	Muy difícil trabajar para el estado.
Vivienda	¿Con que material está construida su vivienda (material en pisos, muros y techos)? ¿Cuántos pisos tiene?	Nosotros emos trabajado con un ONG a nivel de levantamiento y a cada poblador hizo un mapeo quienes estaban dentro para poder construir hasta 3 niveles. Nosotros tenemos un plano de 4 pueblos juntos que es LA MERCED, SANTA MARIA DE NUEVA ESPERANZA, CHACON, CENEPA, esos planos lo tiene COFOPRI.
	¿En qué año obtuvo las primeras habilitaciones de servicios básicos? (agua, desagüe, luz, pistas)	cuando se forma el pueblo en 1998 aprox. Cuando aumentan la población nos pide tener un expediente técnico en el 2012 se hace una marcha para habilitar el desagüe y entonces el estado contrata unos consorcios a nivel distrital para que puedan proyectarse. Solo tienen el servicio de luz en ese año estábamos agrupado a nivel distrital como VTM, SAN JUAN Y VILA EL SALVADOR, fui dirigente en el año 2015 lo cual hice un seguimiento, SEDAPAL estaba exigiendo un pago extra porque no figuraba algunas cosas que debían estar ahí lo cual no llegaron a un acuerdo con el estado, el 2016 o 2017 firman un nuevo acuerdo par que esto continuo al nuevo consorcio donde le pasan todo el estudio a la empresa china SAN MIGUEL. Nosotros decidimos hacer con nuestras propias manos en contratar proyectista, pero el estado no quiso invertir por el trascurso de mucho tiempo transcurrido, hay muchas resoluciones que se han aprovechado de las personas lo cual sacan dinero a cada poblador y es más sabemos todo los que han entrado en el periodo 2004 que tengan posesión podrán tener servicios ahora están modificando para que puedan tener todos eso pasa por la falta de ignorancia de los pobladores que se dejan engañar por algunos dirigentes. Tengo una grabación donde

		ingenieros dicen que tengo una resolución para brindarles servicios básicos, pero no es cierto y los engañan, pero viendo la realidad lo que la gente necesita es el agua.
	¿Considera que el espacio que comparte con sus familiares es apta para desarrollar sus actividades diarias? ¿Por qué?	Si lo considero apta, cada hijo mío tiene su propio ambiente
Bienes	¿Cuenta con la accesibilidad de beneficios en créditos hipotecarios para la compra de un predio? ¿por qué?	No me ha gustado sacar préstamos.
	¿Cuenta con la oportunidad de adquirir bienes muebles (refrigeradora, tv, microondas, etc.) adquiridas con su ingreso económico? ¿por qué?	No uso, como no paramos en casa.
	¿Le dificulta acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de su familia? ¿por qué?	No me resulta difícil acceder la mercancía, porque estábamos trabajando lo cual no nos preocupamos.

**ANEXO 39****Figura 7. Entrevista a Poblador David Ramos****Entrevista N°7 dirigida a Señor David Ramos****Cargo: jefe de hogar****Lugar: casa (Ver anexo 57, imagen 5)****Fecha: Realizada 31 /10/2022**

<b>Poblador 4 – VD (2) (REZAGO SOCIAL)</b>		
<b>DIMENSIÓN</b>	<b>PREGUNTA</b>	<b>TRANSCRIPCIÓN</b>
economía	¿Tiene algún empleo remunerado o se encuentra en plena búsqueda de empleo? ¿Tiene algún negocio propio? (periodo 2021 - 2022)	No tengo un empleo, tengo mi negocio independiente tengo doce años
	¿Considera que es difícil conseguir empleo en la zona donde vive? ¿por qué?	Es difícil conseguir empleo.
	¿Considera que es más fácil trabajar para una entidad estatal o ser independiente? ¿por qué?	Es mejor trabajar independiente.
Vivienda	¿Con que material está construida su vivienda (material en pisos, muros y techos)? ¿Cuántos pisos tiene?	La calidad constructiva de mi vivienda es segura, Tiene una tipología rocosa.
	¿En qué año obtuvo las primeras habilitaciones de servicios básicos? (agua, desagüe, luz, pistas)	Solo tengo luz tengo más de doce años , ms no tengo agua ni desagüe, son mas de 5 años que no hay.
	¿Considera que el espacio que comparte con sus familiares es apta para desarrollar sus actividades diarias? ¿Por qué?	Si es confortable.
Bienes	¿Cuenta con la accesibilidad de beneficios en créditos hipotecarios para la compra de un predio? ¿por qué?	Si cuento con acceso.
	¿Cuenta con la oportunidad de adquirir bienes muebles (refrigeradora, tv, microondas, etc.) adquiridas con su ingreso económico? ¿por qué?	Si puedo adquirir bienes de muebles.
	¿Le dificulta acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de su familia? ¿por qué?	No me resulta difícil.

**ANEXO 40****Figura 8.** Entrevista a Pobladora Elvira Bartolo Miranda**Entrevista N°8 dirigida a Señora Elvira Bartolo Miranda****Cargo:** jefa de hogar**Lugar:** casa – local comercial (Ver anexo 58, imagen 6)**Fecha:** Realizada 31 /10/2022

<b>Poblador 5 – VD (2) (REZAGO SOCIAL)</b>		
<b>DIMENSIÓN</b>	<b>PREGUNTA</b>	<b>TRANSCRIPCIÓN</b>
economía	¿Tiene algún empleo remunerado o se encuentra en plena búsqueda de empleo? ¿Tiene algún negocio propio? (periodo 2021 - 2022)	Si, tengo un año trabajando desde que murió mi esposo.
	¿Considera que es difícil conseguir empleo en la zona donde vive? ¿por qué?	Si, aparte de eso recibí bonos del estado.
	¿Considera que es más fácil trabajar para una entidad estatal o ser independiente? ¿por qué?	En mi caso yo trabajo independiente por lo que cuido mi casa tengo reuniones de mi niños y reuniones en mi asentamiento.
Vivienda	¿Con que material está construida su vivienda (material en pisos, muros y techos)? ¿Cuántos pisos tiene?	La calidad constructiva de mi vivienda es precaria, mi suelo es rocoso por lo que puedo tener una buena construcción.
	¿En qué año obtuvo las primeras habilitaciones de servicios básicos? (agua, desagüe, luz, pistas)	No cuento con servicios básicos, solo tengo luz, está habilitado para obtener servicios, pero recién el municipio está colocando.
	¿Considera que el espacio que comparte con sus familiares es apta para desarrollar sus actividades diarias? ¿Por qué?	Si es confortable.
Bienes	¿Cuenta con la accesibilidad de beneficios en créditos hipotecarios para la compra de un predio? ¿por qué?	Si tengo acceso a sacar crédito, pero a veces tengo miedo porque no puedo pagar a tiempo y me pueden quitar mi casa.
	¿Cuenta con la oportunidad de adquirir bienes muebles (refrigeradora, tv, microondas, etc.) adquiridas con su ingreso económico? ¿por qué?	Si puedo adquirir bienes de muebles.
	¿Le dificulta acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de su familia? ¿por qué?	Es un poco difícil acceder a la mercancía.

**ANEXO 41****Figura 9. Entrevista a Poblador Fabio Geronimo Quispe Ccanza****Entrevista N°9 dirigida a Señor Fabio Geronimo Quispe Ccanza****Cargo: ex técnico de las fuerzas armas de tercera****Lugar: casa (Ver anexo 59, imagen 7)****Fecha: Realizada 31 /10/2022**

<b>Poblador 6 – VD (2) (REZAGO SOCIAL)</b>		
<b>DIMENSIÓN</b>	<b>PREGUNTA</b>	<b>TRANSCRIPCIÓN</b>
economía	¿Tiene algún empleo remunerado o se encuentra en plena búsqueda de empleo? ¿Tiene algún negocio propio? (periodo 2021 - 2022)	Soy técnico de las fuerzas armadas de tercera, donde hay se trabaja por rangos.
	¿Considera que es difícil conseguir empleo en la zona donde vive? ¿por qué?	Es difícil conseguir empleo.
	¿Considera que es más fácil trabajar para una entidad estatal o ser independiente? ¿por qué?	Es mejor trabajar independiente porque en el estado trabajas y tienes tu remuneración fija, yo me jubilé con 50 años un ejemplo yo recibí 2130 mensuales y si tú te jubilas 500 soles raro son los que ganan 1000 por mi lo correcto es trabajar de policía porque tienes más beneficios.
Vivienda	¿Con que material está construida su vivienda (material en pisos, muros y techos)? ¿Cuántos pisos tiene?	Mi vivienda es prefabricada, acá a unos años quiero construirla acá hay mucha autoconstrucción en el sector porque no hay apoyo de las municipales además siempre hay que nutrirnos de conocimientos para poder aplicar en la realidad de la construcción todo tiene que ser de acuerdo a las normas, pero no se da, ahora existen muchas herramientas para la construcción antes se cargaba en latas para llenar los techos o la vivienda, ahora hay maquinarias que lo realizan en menos tiempo
	¿En qué año obtuvo las primeras habilitaciones de servicios básicos? (agua, desagüe, luz, pistas)	Solo tengo luz tengo hace 25 años.
	¿Considera que el espacio que comparte con sus familiares es apto para desarrollar sus actividades diarias? ¿Por qué?	Si es confortable.
Bienes	¿Cuenta con la accesibilidad de beneficios en créditos hipotecarios para la compra de un predio? ¿por qué?	No cuento con acceso hipotecario para no endeudarme porque tienes que tener un ingreso para proyectarte.
	¿Cuenta con la oportunidad de adquirir bienes muebles (refrigeradora, tv, microondas, etc.) adquiridas con su ingreso económico? ¿por qué?	Si cuento con la oportunidad de adquirir bienes muebles.
	¿Le resulta difícil acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de su familia? ¿por qué?	No me resulta difícil acceder a los productos de los mercados.

**ANEXO 42****Figura 10.** Entrevista a Poblador Carlos Tinco Napolino**Entrevista N°10 dirigida a Carlos Tinco Napolino****Cargo:** jefe de hogar**Lugar:** casa – local comercial (Ver anexo 60, imagen 8)**Fecha:** Realizada 31 /10/2022

<b>Poblador 7 – VD (2) (REZAGO SOCIAL)</b>		
<b>DIMENSIÓN</b>	<b>PREGUNTA</b>	<b>TRANSCRIPCIÓN</b>
economía	¿Tiene algún empleo remunerado o se encuentra en plena búsqueda de empleo? ¿Tiene algún negocio propio? (periodo 2021 - 2022)	Trabajo independiente.
	¿Considera que es difícil conseguir empleo en la zona donde vive? ¿por qué?	Es difícil conseguir empleo.
	¿Considera que es más fácil trabajar para una entidad estatal o ser independiente? ¿por qué?	Es más fácil trabajar para la entidad estatal.
Vivienda	¿Con que material está construida su vivienda (material en pisos, muros y techos)? ¿Cuántos pisos tiene?	Mi vivienda no es segura actualmente.
	¿En qué año obtuvo las primeras habilitaciones de servicios básicos? (agua, desagüe, luz, pistas)	Solo tengo luz hace 2 años, no tengo ni agua ni desagüe.
	¿Considera que el espacio que comparte con sus familiares es apta para desarrollar sus actividades diarias? ¿Por qué?	No es confortable.
Bienes	¿Cuenta con la accesibilidad de beneficios en créditos hipotecarios para la compra de un predio? ¿por qué?	No cuento con acceso.
	¿Cuenta con la oportunidad de adquirir bienes muebles (refrigeradora, tv, microondas, etc.) adquiridas con su ingreso económico? ¿por qué?	Si puedo adquirir bienes de muebles de segunda mano.
	¿Le dificulta acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de su familia? ¿por qué?	Si me dificulta acceder a los productos del mercado.

**ANEXO 43****Figura 11.** Entrevista a Pobladora Noemi Milagros Inocentes Garay**Entrevista N°11 dirigida a Noemi Milagros Inocentes Garay****Cargo:** Jefa de hogar**Lugar:** casa – local comercial (Ver anexo 61, imagen 9)**Fecha:** Realizada 31 /10/2022

<b>Poblador 8 – VD (2) (REZAGO SOCIAL)</b>		
<b>DIMENSIÓN</b>	<b>PREGUNTA</b>	<b>TRANSCRIPCIÓN</b>
economía	¿Tiene algún empleo remunerado o se encuentra en plena búsqueda de empleo? ¿Tiene algún negocio propio? (periodo 2021 - 2022)	Trabajo independiente.
	¿Considera que es difícil conseguir empleo en la zona donde vive? ¿por qué?	Es difícil conseguir empleo.
	¿Considera que es más fácil trabajar para una entidad estatal o ser independiente? ¿por qué?	Es más fácil trabajar para la entidad estatal.
Vivienda	¿Con qué material está construida su vivienda (material en pisos, muros y techos)? ¿Cuántos pisos tiene?	Mi vivienda no es segura actualmente.
	¿En qué año obtuvo las primeras habilitaciones de servicios básicos? (agua, desagüe, luz, pistas)	Solo tengo luz hace 8 años, no tengo ni agua ni desagüe.
	¿Considera que el espacio que comparte con sus familiares es apta para desarrollar sus actividades diarias? ¿Por qué?	no es confortable el espacio que tengo
Bienes	¿Cuenta con la accesibilidad de beneficios en créditos hipotecarios para la compra de un predio? ¿por qué?	Si cuento con acceso a los créditos, pero tengo miedo a endeudarme.
	¿Cuenta con la oportunidad de adquirir bienes muebles (refrigeradora, tv, microondas, etc.) adquiridas con su ingreso económico? ¿por qué?	Si puedo adquirir bienes de muebles de segunda mano.
	¿Le dificulta acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de su familia? ¿por qué?	Si me dificulta acceder a los productos del mercado.

**ANEXO 44****Figura 12.** Entrevista a Pobladora Maria Jesusa Espinoza Chiara**Entrevista N°12 dirigida a Señora Maria Jesusa Espinoza Chiara****Cargo:** jefa de hogar**Lugar:** casa – local comercial (Ver anexo 62, imagen 10)**Fecha:** Realizada 31 /10/2022

<b>Poblador 9 – VD (2) (REZAGO SOCIAL)</b>		
<b>DIMENSIÓN</b>	<b>PREGUNTA</b>	<b>TRANSCRIPCIÓN</b>
economía	¿Tiene algún empleo remunerado o se encuentra en plena búsqueda de empleo? ¿Tiene algún negocio propio? (periodo 2021 - 2022)	Trabajo independiente.
	¿Considera que es difícil conseguir empleo en la zona donde vive? ¿por qué?	Es muy difícil conseguir empleo.
	¿Considera que es más fácil trabajar para una entidad estatal o ser independiente? ¿por qué?	Es más fácil trabajar para la entidad estatal.
Vivienda	¿Con que material está construida su vivienda (material en pisos, muros y techos)? ¿Cuántos pisos tiene?	Mi vivienda no es segura actualmente.
	¿En qué año obtuvo las primeras habilitaciones de servicios básicos? (agua, desagüe, luz, pistas)	Solo tengo luz hace 2 años, no tengo ni agua ni desagüe.
	¿Considera que el espacio que comparte con sus familiares es apta para desarrollar sus actividades diarias? ¿Por qué?	no es confortable el espacio que tengo
Bienes	¿Cuenta con la accesibilidad de beneficios en créditos hipotecarios para la compra de un predio? ¿por qué?	Si cuento con acceso a los créditos, pero tengo miedo a endeudarme.
	¿Cuenta con la oportunidad de adquirir bienes muebles (refrigeradora, tv, microondas, etc.) adquiridas con su ingreso económico? ¿por qué?	Si puedo adquirir bienes de muebles de segunda mano.
	¿Le dificulta acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de su familia? ¿por qué?	Si me dificulta acceder a los productos del mercado.



**ANEXO 45****Figura 13.** Entrevista a Pobladora Nicolle Fabiola Ojeda Gregorio**Entrevista N°13 dirigida a Señorita Nicolle Fabiola Ojeda Gregorio****Cargo:** universitaria**Lugar:** casa – local comercial (Ver anexo 63, imagen 11)**Fecha:** Realizada 31 /10/2022

<b>Poblador 10 – VD (2) (REZAGO SOCIAL)</b>		
<b>DIMENSIÓN</b>	<b>PREGUNTA</b>	<b>TRANSCRIPCIÓN</b>
economía	¿Tiene algún empleo remunerado o se encuentra en plena búsqueda de empleo? ¿Tiene algún negocio propio? (periodo 2021 - 2022)	Si tengo negocio propio y me va bien, actualmente es el negocio de mi madre pero
	¿Considera que es difícil conseguir empleo en la zona donde vive? ¿por qué?	Es difícil conseguir empleo.
	¿Considera que es más fácil trabajar para una entidad estatal o ser independiente? ¿por qué?	Considero que es más fácil trabajar para el estado, porque tienes un horario fijo y un sueldo estable, en cambio al ser independiente no hay horario de salida.
Vivienda	¿Con qué material está construida su vivienda (material en pisos, muros y techos)? ¿Cuántos pisos tiene?	Con material noble, pero todo a lo informal, mi vivienda no es segura actualmente.
	¿En qué año obtuvo las primeras habilitaciones de servicios básicos (agua, desagüe, luz, pistas)	Solo tengo luz hace 2 años, no tengo ni agua ni desagüe.
	¿Considera que el espacio que comparte con sus familiares es apto para desarrollar sus actividades diarias? ¿Por qué?	no es confortable.
Bienes	¿Cuenta con la accesibilidad de beneficios en créditos hipotecarios para la compra de un predio? ¿por qué?	no cuento con acceso a los créditos, porque tengo miedo a endeudarme.
	¿Cuenta con la oportunidad de adquirir bienes muebles (refrigeradora, tv, microondas, etc.) adquiridas con su ingreso económico? ¿por qué?	Si puedo adquirir bienes de muebles de segunda mano.
	¿Le dificulta acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de su familia? ¿por qué?	Si me dificulta acceder a los productos del mercado.

**ANEXO 46****Figura 14.** Entrevista a Poblador Jesus Andres Gomez Campos**Entrevista N°14 dirigida a Señor Jesus Andres Gomez Campos****Cargo:** jefe de hogar**Lugar:** casa - comercio (Ver anexo 64, imagen 12)**Fecha:** Realizada 31 /10/2022

<b>Poblador 11 – VD (2) (REZAGO SOCIAL)</b>		
<b>DIMENSIÓN</b>	<b>PREGUNTA</b>	<b>TRANSCRIPCIÓN</b>
economía	¿Tiene algún empleo remunerado o se encuentra en plena búsqueda de empleo? ¿Tiene algún negocio propio? (periodo 2021 - 2022)	Si tengo negocio y trabajo independiente.
	¿Considera que es difícil conseguir empleo en la zona donde vive? ¿por qué?	Es difícil conseguir empleo.
	¿Considera que es más fácil trabajar para una entidad estatal o ser independiente? ¿por qué?	Es más fácil trabajar para la entidad estatal.
Vivienda	¿Con que material está construida su vivienda (material en pisos, muros y techos)? ¿Cuántos pisos tiene?	Mi vivienda no es segura actualmente.
	¿En qué año obtuvo las primeras habilitaciones de servicios básicos? (agua, desagüe, luz, pistas)	Solo tengo luz hace 8 años, no tengo ni agua ni desagüe.
	¿Considera que el espacio que comparte con sus familiares es apto para desarrollar sus actividades diarias? ¿Por qué?	no es confortable.
Bienes	¿Cuenta con la accesibilidad de beneficios en créditos hipotecarios para la compra de un predio? ¿por qué?	No cuento con acceso a los créditos, pero tengo miedo a endeudarme.
	¿Cuenta con la oportunidad de adquirir bienes muebles (refrigeradora, tv, microondas, etc.) adquiridas con su ingreso económico? ¿por qué?	Si cuento con la oportunidad de adquirir bienes muebles.
	¿Le dificulta acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de su familia? ¿por qué?	Si tengo la dificultad porque no hay un mercado cerca y el mercado está lleno de tierra por eso prefiero comprar en otros lugares,

**ANEXO 47****Figura 15.** Entrevista a Poblador Magno Clares Paredes**Entrevista N°15 dirigida a Señor Magno Clares Paredes****Cargo:** jefe de hogar**Lugar:** casa – local comercial (Ver anexo 65, imagen 13)**Fecha:** Realizada 31 /10/2022

<b>Poblador 12 – VD (2) (REZAGO SOCIAL)</b>		
<b>DIMENSIÓN</b>	<b>PREGUNTA</b>	<b>TRANSCRIPCIÓN</b>
economía	¿Tiene algún empleo remunerado o se encuentra en plena búsqueda de empleo? ¿Tiene algún negocio propio? (periodo 2021 - 2022)	Si tengo negocio propio y me va bien (dependiendo de la temporada),
	¿Considera que es difícil conseguir empleo en la zona donde vive? ¿por qué?	Es difícil conseguir empleo.
	¿Considera que es más fácil trabajar para una entidad estatal o ser independiente? ¿por qué?	Considero que es más fácil trabajar para el estado, porque tienes un horario fijo y un sueldo estable, en cambio al ser independiente no hay horario de salida.
Vivienda	¿Con qué material está construida su vivienda (material en pisos, muros y techos)? ¿Cuántos pisos tiene?	Mi vivienda no es segura actualmente.
	¿En qué año obtuvo las primeras habilitaciones de servicios básicos? (agua, desagüe, luz, pistas)	Solo tengo luz hace 2 años, no tengo ni agua ni desagüe.
	¿Considera que el espacio que comparte con sus familiares es apto para desarrollar sus actividades diarias? ¿Por qué?	no considero que el espacio es apto para compartir con mi familia.
Bienes	¿Cuenta con la accesibilidad de beneficios en créditos hipotecarios para la compra de un predio? ¿por qué?	No cuento con acceso a los créditos, pero tengo miedo a endeudarme.
	¿Cuenta con la oportunidad de adquirir bienes muebles (refrigeradora, tv, microondas, etc.) adquiridas con su ingreso económico? ¿por qué?	Si puedo adquirir bienes de muebles de segunda mano.
	¿Le dificulta acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de su familia? ¿por qué?	Si me dificulta acceder a los productos del mercado.

**ANEXO 48****Figura 16.** Entrevista a Pobladora Sharin Deysi Escalante Pipa**Entrevista N°16 dirigida a Señora Sharin Deysi Escalante Pipa****Cargo:** jefa de hogar**Lugar:** casa – local comercial (Ver anexo 66, imagen 14)**Fecha:** Realizada 31 /10/2022

<b>Poblador 13 – VD (2) (REZAGO SOCIAL)</b>		
<b>DIMENSIÓN</b>	<b>PREGUNTA</b>	<b>TRANSCRIPCIÓN</b>
economía	¿Tiene algún empleo remunerado o se encuentra en plena búsqueda de empleo? ¿Tiene algún negocio propio? (periodo 2021 - 2022)	Si tengo negocio propio y me va bien (dependiendo de la temporada),
	¿Considera que es difícil conseguir empleo en la zona donde vive? ¿por qué?	Es difícil conseguir empleo.
	¿Considera que es más fácil trabajar para una entidad estatal o ser independiente? ¿por qué?	Considero que es más fácil trabajar para el estado, porque tienes un horario fijo y un sueldo estable, en cambio al ser independiente no hay horario de salida.
Vivienda	¿Con que material está construida su vivienda (material en pisos, muros y techos)? ¿Cuántos pisos tiene?	Mi vivienda no es segura actualmente.
	¿En qué año obtuvo las primeras habilitaciones de servicios básicos (agua, desagüe, luz, pistas)?	Solo tengo luz hace 2 años, no tengo ni agua ni desagüe.
	¿Considera que el espacio que comparte con sus familiares es apto para desarrollar sus actividades diarias? ¿Por qué?	no considero que el espacio es apto para compartir con mi familia.
Bienes	¿Cuenta con la accesibilidad de beneficios en créditos hipotecarios para la compra de un predio? ¿por qué?	No cuento con acceso a los créditos, pero tengo miedo a endeudarme.
	¿Cuenta con la oportunidad de adquirir bienes muebles (refrigeradora, tv, microondas, etc.) adquiridas con su ingreso económico? ¿por qué?	Si puedo adquirir bienes de muebles de segunda mano.
	¿Le dificulta acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de su familia? ¿por qué?	Si me dificulta acceder a los productos del mercado.

**ANEXO 49**

**Figura 17.** Carta de Presentación dirigida a la. Arq. GLORIA URIARTE FIGUEROA

**CARTA DE PRESENTACIÓN**

Señor(a): Arq. GLORIA URIARTE FIGUEROA

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que, siendo estudiantes del programa de Pregrado Regular con mención en la Escuela Profesional de Arquitectura de la Universidad César Vallejo, en la sede Lima Norte, promoción 2022-2, aulaC3-(C3T1) requiero validar los instrumentos con los cual recopilare la información necesaria para poder hacer el desarrollo de la investigación y optar al grado de Bachiller de Arquitectura.


El título de mi proyecto de investigación es: "PLUSVALÍA DEL SUELO URBANO Y REZAGO SOCIAL EN EL DISTRITO DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO, LIMA 2022." CASO DE ESTUDIO: ASENTAMIENTO HUMANO SANTA MARÍA DE NUEVA ESPERANZA.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:


1. Anexo N.º 1: Carta de presentación
2. Anexo N° 2: Definiciones conceptuales de las variables
3. Anexo N° 3: Tabla de operacionalización de cada variable
4. Anexo N° 4: Certificado de validez de contenido de los instrumentos

Expresándole nuestros sentimientos de respeto y consideración nos despedimos de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.



Barreto Gómez, Carlos Ernesto  
D.N.I: 74131155



Ramírez Loza, Pedro Enrique  
D.N.I: 77499758

## Anexo 2

### DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LA

#### VARIABLE:

#### “Plusvalía del suelo urbano”

#### Variable 1: Plusvalía del suelo urbano - variable independiente (I)

- Definición conceptual

“Plusvalía del suelo urbano” es el aumento del valor del suelo en el que las urbanizaciones se convierten en una parte de la riqueza monetaria de una ciudad por lo cual están vinculadas al estado. Se define como el proceso en que el sector público recibe todo o parte del aumento del valor del suelo debido a los esfuerzos de la población (Maldonado, 2007). La intervención por parte del gobierno en la plusvalía se considera como la estrategia, de internalizar, las externalidades para el desarrollo urbano mediante la operación del valor capitalizable, en las rentas del suelo no previstas, con el fin de proporcionar bienes públicos o dirigirlos hacia objetivos de la comunidad (Fensham y Gleeson, 2003; McAllister, 2018).

- Definición operacional

“Plusvalía del suelo urbano” es la acción urbanística orientada a la gestión del suelo a causa de una decisión administrativa de manera que exista un mejor aprovechamiento del mismo permitiendo una mayor densificación, una vez regulados los usos y las densidades del suelo y aplicado el instrumento respectivo, se establece el hecho generador y la magnitud en el incremento del mercado del suelo haciendo posible entonces el funcionamiento de los niveles socioeconómicos (Ramirez, 2013).

#### INDICADORES:

- **Niveles Socioeconómicos:** Nivel de ingreso económico, Característica del inmueble, Nivel de educación del jefe de hogar.
- **Gestión del Suelo:** Organización del territorio, Clasificación del suelo, Regularización y usos
- **Mercado del suelo:** Mercado Formal, Mercado Informal, Valor Catastral.

## DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LA VARIABLE:

### “Rezago Social”

**VARIABLE:** Rezago Social - Variable dependiente (D)

- Definición conceptual

Hay que destacar que el rezago social no es pobreza, marginación o vulnerabilidad. El término "rezago social" se refiere a un indicador que intenta identificar las desigualdades en los beneficios del desarrollo social (accesibilidad a servicios básicos, equipamientos, calidad de vida, pavimentación de vías, etc.) entre varias zonas geopolíticas dentro de una misma región, determinando la posición relativa de cada zona, con el objetivo de identificar a los que menos se han beneficiado (Maldonado, 2012).

- Definición Operacional

En cambio, el rezago social tiene una medición que incluye indicadores que nos proporciona en determinar el nivel de privaciones económicas y sociales de una población; como el nivel educativo; la accesibilidad en la atención médica; los servicios básicos, calidad y espacio del hogar; las actividades u objetos que satisfacen las necesidades en el hogar (CONAPO, 2015).

## INDICADORES:

- **Economía:** Población activa, Tasa de desempleo, Tasa de ocupación,
- **Vivienda:** Calidad constructiva, Servicios básicos, Nivel de hacinamiento.
- **Bienes:** Bienes inmuebles, Bienes muebles, Bienes de consumo.

ANEXO 3 - Tabla de Operacionalización de la variable 1: PLUSVALIA DEL SUELO URBANO

DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	Tipo de pregunta	Muy de acuerdo <sup>1</sup>	De acuerdo <sup>2</sup>	En desacuerdo <sup>3</sup>	Muy en desacuerdo <sup>4</sup>
Niveles Socioeconómicos	Nivel de ingreso económico	Mi nivel de ingreso económico me permite solventar mis gastos	DIRECTA				
	Característica del inmueble	La característica de mi inmueble es el adecuado para vivir	DIRECTA				
	Nivel de educación del jefe de hogar	Es importante el nivel de educación del jefe de hogar	DIRECTA				
Aprovechamiento gestión del suelo	Organización del territorio	La organización de mi Sector territorial favorece el desarrollo económico de mi urbanización	DIRECTA				
	Clasificación del suelo	Las autoridades competentes cumplen las normas o leyes respecto a la zonificación del suelo en mi sector	DIRECTA				
	Regularización y usos	Los programas de regularización de asentamientos formales aseguran romper el círculo vicioso de la informalidad de mi ciudad	DIRECTA				
Mercado del suelo	Mercado Formal	El mercado formal del suelo me permite tener una vivienda digna	DIRECTA				
	Mercado Informal	El mercado informal trae consecuencias legales en mi economía	DIRECTA				
	valor catastral	El valor catastral de mi inmueble aumentó el valor de suelo en los últimos años.	DIRECTA				





**Anexo 4. CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE Nivel de Aceptación del PLUSVALIA DEL SUELO URBANO**

Nº	D	Claridad		Pertinencia		Relevancia <sup>3</sup>		Sugerencia
		S	No	S	No	S	No	
<b>Niveles Socioeconómicos</b>								
1	Mi nivel de ingreso económico me permite <del>obtener mis gastos</del>	x		X		x		
2	La característica de mi inmueble es el <del>adecuado para vivir</del>	x		X		X		
3	Es importante el nivel de educación del <del>inmueble</del>	x		X		X		
<b>Aprovechamiento</b>								
4	La organización de mi Sector territorial favorece el desarrollo <del>económico de mi urbanización</del>	x		X		X		
5	Las autoridades competentes cumplen las normas o leyes respecto a la zonificación <del>del suelo en mi sector</del>	x		X		X		
6	Los programas de regularización de asentamientos formales aseguran romper el círculo vicioso de la <del>informalidad</del>	x		X		X		
<b>Mercado del suelo</b>								
7	El mercado formal del suelo me permite tener una vivienda digna	x		X		X		
8	El mercado informal trae consecuencias legales en mi economía	x		X		X		
9	El valor catastral de mi inmueble aumentó el valor de suelo en los últimos años	x		x		X		

**Observaciones (precisar si hay suficiencia):** \_\_\_

**Opinión de aplicabilidad:** Aplicable [x] Aplicable después de corregir [ ] No aplicable [ ]

**Apellidos y nombre s del juez evaluador:** GLORIA ROSAURA URIARTE FIGUEROA

**DNI:** 06170678

**Especialidad del evaluador:** Revisor Urbano – Edificaciones - Docencia

<sup>1</sup> **Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

<sup>2</sup> **Pertinencia:** Si el ítem pertenece a la dimensión.

<sup>3</sup> **Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

**Anexo 4. CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE Nivel de Aceptación del REZAGO SOCIAL**

Nº	D	Claridad <sup>1</sup>		Pertinencia <sup>2</sup>		Relevancia <sup>3</sup>		Suge
		Si	No	Si	No	Si	No	
<b>Niveles Socioeconómicos</b>								
10	Me siento satisfecho con los ingresos que genera mi empleo actualmente	x		X		X		
11	La tasa de desempleo afecta el mercado laboral del sector	x		X		X		
12	la edad de trabajar en su sector es importante para el desarrollo económico	x		X		X		
<b>Aprovechamiento gestión</b>								
13	la calidad constructiva de mi vivienda no favorece la habitabilidad (material en pisos, muros y techos)	x		X		X		
14	Los servicios básicos (agua y desague,luz,gas,vias,internet) aportados por el Estado <del>no satisfacen a las necesidades de mi familia</del>	x		X		X		
15	Me siento cómodo con la cantidad de personas que habitan en el espacio de mi hogar	x		X		X		
<b>Mercado del suelo</b>								

16	Me siento satisfecho con la accesibilidad de beneficios (créditos hipotecarios, impuestos y entorno urbano) para la compra de un predio	X		X		X		
17	Me siento satisfecho con la calidad de bienes muebles (refrigeradora, tv, etc.) adquiridas con mi ingreso económico	X		X		X		
18	Me resulta difícil acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de mi familia	X		X		X		

**Observaciones (precisar si hay suficiencia):**\_\_\_

**Opinión de aplicabilidad:** Aplicable  Aplicable después de corregir  No aplicable

**Apellidos y nombres del juez evaluador:** GLORIA ROSAURA URIARTE FIGUEROA

**DNI:** 06170678

**Especialidad del evaluador:** Revisor Urbano – Edificaciones - Docencia

<sup>1</sup> **Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

<sup>2</sup> **Pertinencia:** Si el ítem pertenece a la dimensión.

<sup>3</sup> **Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

**ANEXO 50**

**Figura 18.** Carta de Presentación dirigida al Mag. Arq. Gustavo Francisco Suarez Robles

**CARTA DE PRESENTACIÓN**

Señor(a): Mag. Arq. Gustavo Francisco Suarez Robles

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que, siendo estudiantes del programa de Pregrado Regular con mención en la Escuela Profesional de Arquitectura de la Universidad César Vallejo, en la sede Lima Norte, promoción 2022-2, aulaC3-(C3T1) requiero validar los instrumentos con los cual recopilare la información necesaria para poder hacer el desarrollo de la investigación y optar al grado de Bachiller de Arquitectura.

El título de mi proyecto de investigación es: "PLUSVALÍA DEL SUELO URBANO Y REZAGO SOCIAL EN EL DISTRITO DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO, LIMA 2022." CASO DE ESTUDIO: ASENTAMIENTO HUMANO SANTA MARÍA DE NUEVA ESPERANZA.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:


1. Anexo N.º 1: Carta de presentación
2. Anexo N.º 2: Definiciones conceptuales de las variables
3. Anexo N.º 3: Tabla de operacionalización de cada variable
4. Anexo N.º 4: Certificado de validez de contenido de los instrumentos

Expresándole nuestros sentimientos de respeto y consideración nos despedimos de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.



Barreto Gómez, Carlos Ernesto  
D.N.I: 74131155



Ramírez Loza, Pedro Enrique  
D.N.I: 77499758

## Anexo 2

### DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LA

#### VARIABLE:

#### “Plusvalía del suelo urbano”

#### Variable 1: Plusvalía del suelo urbano - variable independiente (I)

- Definición conceptual

“Plusvalía del suelo urbano” es el aumento del valor del suelo en el que las urbanizaciones se convierten en una parte de la riqueza monetaria de una ciudad por lo cual están vinculadas al estado. Se define como el proceso en que el sector público recibe todo o parte del aumento del valor del suelo debido a los esfuerzos de la población (Maldonado, 2007). La intervención por parte del gobierno en la plusvalía se considera como la estrategia, de internalizar, las externalidades para el desarrollo urbano mediante la operación del valor capitalizable, en las rentas del suelo no previstas, con el fin de proporcionar bienes públicos o dirigirlos hacia objetivos de la comunidad (Fensham y Gleeson, 2003; McAllister, 2018).

- Definición operacional

“Plusvalía del suelo urbano” es la acción urbanística orientada a la gestión del suelo a causa de una decisión administrativa de manera que exista un mejor aprovechamiento del mismo permitiendo una mayor densificación, una vez regulados los usos y las densidades del suelo y aplicado el instrumento respectivo, se establece el hecho generador y la magnitud en el incremento del mercado del suelo haciendo posible entonces el funcionamiento de los niveles socioeconómicos (Ramirez, 2013).

#### INDICADORES:

- **Niveles Socioeconómicos:** Nivel de ingreso económico, Característica del inmueble, Nivel de educación del jefe de hogar.
- **Gestión del Suelo:** Organización del territorio, Clasificación del suelo, Regularización y usos
- **Mercado del suelo:** Mercado Formal, Mercado Informal, Valor Catastral.

## DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LA VARIABLE:

### “Rezago Social”

**VARIABLE:** Rezago Social - Variable dependiente (D)

- Definición conceptual

Hay que destacar que el rezago social no es pobreza, marginación o vulnerabilidad. El término "rezago social" se refiere a un indicador que intenta identificar las desigualdades en los beneficios del desarrollo social (accesibilidad a servicios básicos, equipamientos, calidad de vida, pavimentación de vías, etc.) entre varias zonas geopolíticas dentro de una misma región, determinando la posición relativa de cada zona, con el objetivo de identificar a los que menos se han beneficiado (Maldonado, 2012).

- Definición Operacional

En cambio, el rezago social tiene una medición que incluye indicadores que nos proporciona en determinar el nivel de privaciones económicas y sociales de una población; como el nivel educativo; la accesibilidad en la atención médica; los servicios básicos, calidad y espacio del hogar; las actividades u objetos que satisfacen las necesidades en el hogar (CONAPO, 2015).

## INDICADORES:

- **Economía:** Población activa, Tasa de desempleo, Tasa de ocupación,
- **Vivienda:** Calidad constructiva, Servicios básicos, Nivel de hacinamiento.
- **Bienes:** Bienes inmuebles, Bienes muebles, Bienes de consumo.

ANEXO 3 - Tabla de Operacionalización de la variable 1: PLUSVALIA DEL SUELO URBANO

DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	Tipo de pregunta	Muy de acuerdo <sup>1</sup>	De acuerdo <sup>2</sup>	En desacuerdo <sup>3</sup>	Muy en desacuerdo <sup>4</sup>
Niveles Socioeconómicos	Nivel de ingreso económico	Mi nivel de ingreso económico me permite solventar mis gastos	DIRECTA				
	Característica del inmueble	La característica de mi inmueble es el adecuado para vivir	DIRECTA				
	Nivel de educación del jefe de hogar	Es importante el nivel de educación del jefe de hogar	DIRECTA				
Aprovechamiento gestión del suelo	Organización del territorio	La organización de mi Sector territorial favorece el desarrollo económico de mi urbanización	DIRECTA				
	Clasificación del suelo	Las autoridades competentes cumplen las normas o leyes respecto a la zonificación del suelo en mi sector	DIRECTA				
	Regularización y usos	Los programas de regularización de asentamientos formales aseguran romper el círculo vicioso de la informalidad de mi ciudad	DIRECTA				
Mercado del suelo	Mercado Formal	El mercado formal del suelo me permite tener una vivienda digna	DIRECTA				
	Mercado Informal	El mercado informal trae consecuencias legales en mi economía	DIRECTA				
	valor catastral	El valor catastral de mi inmueble aumentó el valor de suelo en los últimos años.	DIRECTA				

ANEXO 3 - Tabla de Operacionalización de la variable 2: REZAGO SOCIAL

DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	Tipo de pregunta	Muy de acuerdo <sup>1</sup>	De acuerdo <sup>2</sup>	En desacuerdo <sup>3</sup>	Muy en desacuerdo <sup>4</sup>
ECONOMIA	<b>POBLACIÓN ECONÓMICA ACTIVA (PEA)</b>	Me siento satisfecho con los ingresos que genera mi empleo actualmente	DIRECTA				
	<b>TASA DE DESEMPLEO</b>	La tasa de desempleo afecta el mercado laboral del sector	DIRECTA				
	<b>TASA DE OCUPACION</b>	la edad de trabajar en su sector es importante para el desarrollo económico	DIRECTA				
VIVIENDA	<b>CALIDAD CONSTRUCTIVA</b>	la calidad constructiva de mi vivienda no favorece la habitabilidad (material en pisos, muros y techos)	DIRECTA				
	<b>SERVICIOS BÁSICOS</b>	Los servicios básicos (agua y desagüe, luz, gas, vías, internet) aportados por el Estado no satisfacen a las necesidades de mi familia	DIRECTA				
	<b>NIVEL DE HACINAMIENTO</b>	Me siento cómodo con la cantidad de personas que habitan en el espacio de mi hogar	DIRECTA				
BIENES	<b>BIENES INMUEBLES</b>	Me siento satisfecho con la accesibilidad de beneficios (créditos hipotecarios, impuestos y entorno urbano) para la compra de un predio	DIRECTA				
	<b>BIENES MUEBLES</b>	Me siento satisfecho con la calidad de bienes muebles (refrigeradora, tv, etc.) adquiridas con mi ingreso económico	DIRECTA				
	<b>BIENES DE CONSUMO</b>	Me resulta difícil acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de mi familia	DIRECTA				



Anexo 4. CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL  
INSTRUMENTO QUE MIDE Nivel de Aceptación del  
PLUSVALIA DEL SUELO URBANO

Nº	D	Claridad		Pertinenc		Relevancia <sup>3</sup>		Sugerencia
		S	No	S	No	S	No	
<b>Niveles Socioeconómicos</b>								
1	Mi nivel de ingreso económico me permite	x		X		x		
2	La característica de mi inmueble es el adecuado para vivir	x		X		X		
3	Es importante el nivel de educación del	x		X		X		
<b>Aprovechamiento</b>								
4	La organización de mi Sector territorial favorece el desarrollo económico de mi urbanización	x		X		X		
5	Las autoridades competentes cumplen las normas o leyes respecto a la zonificación del suelo en mi sector	x		X		X		
6	Los programas de regularización de asentamientos formales aseguran romper el círculo vicioso de la	x		X		X		
<b>Mercado del suelo</b>								
7	El mercado formal del suelo me permite tener una vivienda digna	x		X		X		
8	El mercado informal trae consecuencias legales en mi economía	x		X		X		
9	El valor catastral de mi inmueble aumentó el valor de suelo en los últimos años	x		x		X		

**Observaciones (precisar si hay suficiencia):** \_\_\_

**Opinión de aplicabilidad:** Aplicable [x] Aplicable después de corregir [ ] No aplicable [ ]

**Apellidos y nombre s del juez evaluador:** SUAREZ ROBLES, GUSTAVO FRANCISCO

**DNI:** 09760134

**Especialidad del evaluador:** Mg. En Administración y dirección de proyectos

<sup>1</sup> **Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

<sup>2</sup> **Pertinencia:** Si el ítem pertenece a la dimensión.

<sup>3</sup> **Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

Anexo 4. CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL  
INSTRUMENTO QUE MIDE Nivel de Aceptación del REZAGO  
SOCIAL

Nº	D	Claridad <sup>1</sup>		Pertinencia <sup>2</sup>		Relevancia <sup>3</sup>		Suge
		Si	No	Si	No	Si	No	
<b>Niveles Socioeconómicos</b>								
10	Me siento satisfecho con los ingresos que genera mi empleo actualmente	x		X		X		
11	La tasa de desempleo afecta el mercado laboral del sector	x		X		X		
12	la edad de trabajar en su sector es importante para el desarrollo económico	x		X		X		
<b>Aprovechamiento gestión</b>								
13	la calidad constructiva de mi vivienda no favorece la habitabilidad (material en pisos, muros y techos)	x		X		X		
14	Los servicios básicos (agua y desague,luz,gas,vías,internet) aportados por el Estado no satisfacen a las necesidades de mi familia	x		X		X		
15	Me siento cómodo con la cantidad de personas que habitan en el espacio de mi hogar	x		X		X		
<b>Mercado del suelo</b>								

16	Me siento satisfecho con la accesibilidad de beneficios (créditos hipotecarios, impuestos y entorno urbano) para la compra de un predio	X		X		X		
17	Me siento satisfecho con la calidad de bienes muebles (refrigeradora, tv, etc.) adquiridas con mi ingreso económico	X		X		X		
18	Me resulta difícil acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de mi familia	X		X		X		

**Observaciones (precisar si hay suficiencia):**\_\_\_

**Opinión de aplicabilidad:** Aplicable [x] Aplicable después de corregir [ ] No aplicable [ ]

**Apellidos y nombres del juez evaluador:** SUAREZ ROBLES, GUSTAVO FRANCISCO

**DNI:** 09760134

**Especialidad del evaluador:** Mg. En Administración y dirección de proyectos

<sup>1</sup> **Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

<sup>2</sup> **Pertinencia:** Si el ítem pertenece a la dimensión.

<sup>3</sup> **Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

**ANEXO 51**

**Figura 19.** Carta de Presentación dirigida al Arq. Espinola Vidal, Juan José

**CARTA DE PRESENTACIÓN**

Señor(a): Arq. Espinola Vidal, Juan José

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que, siendo estudiantes del programa de Pregrado Regular con mención en la Escuela Profesional de Arquitectura de la Universidad César Vallejo, en la sede Lima Norte, promoción 2022-2, aulaC3-(C3T1) requiero validar los instrumentos con los cual recopilare la información necesaria para poder hacer el desarrollo de la investigación y optar al grado de Bachiller de Arquitectura.

El título de mi proyecto de investigación es: "PLUSVALÍA DEL SUELO URBANO Y REZAGO SOCIAL EN EL DISTRITO DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO, LIMA 2022." CASO DE ESTUDIO: ASENTAMIENTO HUMANO SANTA MARÍA DE NUEVA ESPERANZA.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:


1. Anexo N.º 1: Carta de presentación
2. Anexo N.º 2: Definiciones conceptuales de las variables
3. Anexo N.º 3: Tabla de operacionalización de cada variable
4. Anexo N.º 4: Certificado de validez de contenido de los instrumentos

Expresándole nuestros sentimientos de respeto y consideración nos despedimos de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.



Barreto Gómez, Carlos Ernesto  
D.N.I: 74131155



Ramírez Loza, Pedro Enrique  
D.N.I: 77499758

## Anexo 2

### DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LA

### VARIABLE:

#### “Plusvalía del suelo urbano”

#### Variable 1: Plusvalía del suelo urbano - variable independiente (I)

- Definición conceptual

“Plusvalía del suelo urbano” es el aumento del valor del suelo en el que las urbanizaciones se convierten en una parte de la riqueza monetaria de una ciudad por lo cual están vinculadas al estado. Se define como el proceso en que el sector público recibe todo o parte del aumento del valor del suelo debido a los esfuerzos de la población (Maldonado, 2007). La intervención por parte del gobierno en la plusvalía se considera como la estrategia, de internalizar, las externalidades para el desarrollo urbano mediante la operación del valor capitalizable, en las rentas del suelo no previstas, con el fin de proporcionar bienes públicos o dirigirlos hacia objetivos de la comunidad (Fensham y Gleeson, 2003; McAllister, 2018).

- Definición operacional

“Plusvalía del suelo urbano” es la acción urbanística orientada a la gestión del suelo a causa de una decisión administrativa de manera que exista un mejor aprovechamiento del mismo permitiendo una mayor densificación, una vez regulados los usos y las densidades del suelo y aplicado el instrumento respectivo, se establece el hecho generador y la magnitud en el incremento del mercado del suelo haciendo posible entonces el funcionamiento de los niveles socioeconómicos (Ramirez, 2013).

#### INDICADORES:

- **Niveles Socioeconómicos:** Nivel de ingreso económico, Característica del inmueble, Nivel de educación del jefe de hogar.
- **Gestión del Suelo:** Organización del territorio, Clasificación del suelo, Regularización y usos
- **Mercado del suelo:** Mercado Formal, Mercado Informal, Valor Catastral.

## DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LA VARIABLE:

### “Rezago Social”

**VARIABLE:** Rezago Social - Variable dependiente (D)

- Definición conceptual

Hay que destacar que el rezago social no es pobreza, marginación o vulnerabilidad. El término "rezago social" se refiere a un indicador que intenta identificar las desigualdades en los beneficios del desarrollo social (accesibilidad a servicios básicos, equipamientos, calidad de vida, pavimentación de vías, etc.) entre varias zonas geopolíticas dentro de una misma región, determinando la posición relativa de cada zona, con el objetivo de identificar a los que menos se han beneficiado (Maldonado, 2012).

- Definición Operacional

En cambio, el rezago social tiene una medición que incluye indicadores que nos proporciona en determinar el nivel de privaciones económicas y sociales de una población; como el nivel educativo; la accesibilidad en la atención médica; los servicios básicos, calidad y espacio del hogar; las actividades u objetos que satisfacen las necesidades en el hogar (CONAPO, 2015).

## INDICADORES:

- **Economía:** Población activa, Tasa de desempleo, Tasa de ocupación,
- **Vivienda:** Calidad constructiva, Servicios básicos, Nivel de hacinamiento.
- **Bienes:** Bienes inmuebles, Bienes muebles, Bienes de consumo.

ANEXO 3 - Tabla de Operacionalización de la variable 1: PLUSVALIA DEL SUELO URBANO

DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	Tipo de pregunta	Muy de acuerdo <sup>1</sup>	De acuerdo <sup>2</sup>	En desacuerdo <sup>3</sup>	Muy en desacuerdo <sup>4</sup>
Niveles Socioeconómicos	Nivel de ingreso económico	Mi nivel de ingreso económico me permite solventar mis gastos	DIRECTA				
	Característica del inmueble	La característica de mi inmueble es el adecuado para vivir	DIRECTA				
	Nivel de educación del jefe de hogar	Es importante el nivel de educación del jefe de hogar	DIRECTA				
Aprovechamiento gestión del suelo	Organización del territorio	La organización de mi Sector territorial favorece el desarrollo económico de mi urbanización	DIRECTA				
	Clasificación del suelo	Las autoridades competentes cumplen las normas o leyes respecto a la zonificación del suelo en mi sector	DIRECTA				
	Regularización y usos	Los programas de regularización de asentamientos formales aseguran romper el círculo vicioso de la informalidad de mi ciudad	DIRECTA				
Mercado del suelo	Mercado Formal	El mercado formal del suelo me permite tener una vivienda digna	DIRECTA				
	Mercado Informal	El mercado informal trae consecuencias legales en mi economía	DIRECTA				
	valor catastral	El valor catastral de mi inmueble aumentó el valor de suelo en los últimos años.	DIRECTA				

ANEXO 3 - Tabla de Operacionalización de la variable 2: REZAGO SOCIAL

DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	Tipo de pregunta	Muy de acuerdo <sup>1</sup>	De acuerdo <sup>2</sup>	En desacuerdo <sup>3</sup>	Muy en desacuerdo <sup>4</sup>
ECONOMIA	POBLACIÓN ECONÓMICA ACTIVA (PEA)	Me siento satisfecho con los ingresos que genera mi empleo actualmente	DIRECTA				
	TASA DE DESEMPLEO	La tasa de desempleo afecta el mercado laboral del sector	DIRECTA				
	TASA DE OCUPACION	la edad de trabajar en su sector es importante para el desarrollo económico	DIRECTA				
VIVIENDA	CALIDAD CONSTRUCTIVA	la calidad constructiva de mi vivienda no favorece la habitabilidad (material en pisos, muros y techos)	DIRECTA				
	SERVICIOS BÁSICOS	Los servicios básicos (agua y desague,luz,gas,vias,internet) aportados por el Estado no satisfacen a las necesidades de mi familia	DIRECTA				
	NIVEL DE HACINAMIENTO	Me siento cómodo con la cantidad de personas que habitan en el espacio de mi hogar	DIRECTA				
BIENES	BIENES INMUEBLES	Me siento satisfecho con la accesibilidad de beneficios (créditos hipotecarios, impuestos y entorno urbano) para la compra de un predio	DIRECTA				
	BIENES MUEBLES	Me siento satisfecho con la calidad de bienes muebles (refrigeradora, tv, etc.) adquiridas con mi ingreso económico	DIRECTA				
	BIENES DE CONSUMO	Me resulta difícil acceder a la mercancía o productos del mercado	DIRECTA				

		para satisfacer las necesidades de mi familia					

**Anexo 4. CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE Nivel de Aceptación del PLUSVALIA DEL SUELO URBANO**

Nº	D	Claridad		Pertinenc		Relevancia <sup>3</sup>		Sugerencia
		S	No	S	No	S	No	
<b>Niveles Socioeconómicos</b>								
1	Mi nivel de ingreso económico me permite		X	X		X		Revisar la pertinencia
2	La característica de mi inmueble es el adecuado para vivir	X		X		X		
3	Es importante el nivel de educación del		X			X		Podría ser una pregunta que afecta al entrevistado
<b>Aprovechamiento</b>								
4	La organización de mi Sector territorial favorece el desarrollo económico de mi urbanización	X		X		X		
5	Las autoridades competentes cumplen las normas o leyes respecto a la zonificación del suelo en mi sector	X		X		X		
6	Los programas de regularización de asentamientos formales aseguran romper el círculo vicioso de la	X		X		X		
<b>Mercado del suelo</b>								
7	El mercado formal del suelo me permite tener una vivienda digna		X		X		X	Mejorar la redacción
8	El mercado informal trae consecuencias legales en mi economía		X		X		X	Cual mercado informal???
9	El valor catastral de mi inmueble aumentó el valor de suelo en los últimos años		X		X		X	Mejorar esta pregunta

**Observaciones (precisar si hay suficiencia):** \_\_\_

**Opinión de aplicabilidad:** Aplicable [ ] Aplicable después de corregir [ x ] No aplicable [ ]

**Apellidos y nombre s del juez evaluador:** JUAN JOSE ESPINOLA VIDAL

**DNI:** 08518979

**Especialidad del evaluador:** Arq. Urbanista

<sup>1</sup> **Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

<sup>2</sup> **Pertinencia:** Si el ítem pertenece a la dimensión.

<sup>3</sup> **Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

**Anexo 4. CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE Nivel de Aceptación del REZAGO SOCIAL**

Nº	D	Claridad <sup>1</sup>		Pertinencia <sup>2</sup>		Relevancia <sup>3</sup>		Suge
		Si	No	Si	No	Si	No	
<b>Niveles Socioeconómicos</b>								
10	Me siento satisfecho con los ingresos que genera mi empleo actualmente		X		X		X	SE PARECE A LA PREGUNTA Nro 1
11	La tasa de desempleo afecta el mercado laboral del sector		X		X		X	SERA ENTENDIBLE PARA LOS ENCUESTADOS???
12	la edad de trabajar en su sector es importante para el desarrollo económico		X		X		X	Hay empleo en el asentamiento humano???
<b>Aprovechamiento gestión</b>								
13	la calidad constructiva de mi vivienda no favorece la habitabilidad (material en pisos, muros y techos)	X		X		X		



14	Los servicios básicos (agua y desague, luz, gas, vías, internet) aportados por el Estado no satisfacen a las necesidades de mi familia	X		X		X		
15	Me siento cómodo con la cantidad de personas que habitan en el espacio de mi hogar		X		X		X	No es clara
<b>Mercado del suelo</b>								
16	Me siento satisfecho con la accesibilidad de beneficios (créditos hipotecarios, impuestos y entorno urbano) para la compra de un predio		X		X		X	Se debe averiguar previamente si ellos acceden al crédito hipotecario
17	Me siento satisfecho con la calidad de bienes muebles (refrigeradora, tv, etc.) adquiridas con mi ingreso económico	X		X		X		
18	Me resulta difícil acceder a la mercancía o productos del mercado para satisfacer las necesidades de mi familia		X		X		X	No es clara esta pregunta

**Observaciones (precisar si hay suficiencia):** \_\_\_

**Opinión de aplicabilidad:** Aplicable [ ] Aplicable después de corregir [ x ] No aplicable [ ]

**Apellidos y nombres del juez evaluador:** JUAN JOSE ESPINOLA VIDAL

**DNI:** 08518979

**Especialidad del evaluador:** Arq. Urbanista

<sup>1</sup> **Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

<sup>2</sup> **Pertinencia:** Si el ítem pertenece a la dimensión.

<sup>3</sup> **Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

## ANEXO 52

### Figura 20. Fórmula para la muestra de la Investigación

Medida poblacional - Cuantitativa / escala de razón

Media de población

$$\text{Tamaño de la muestra}(n) = \frac{Z^2 \times p(1-P)}{e^2} \div 1 + \left( \frac{Z^2 \times P(1-P)}{e^2 N} \right)$$

$$\text{Tamaño de la muestra}(n) = \frac{1.96^2 \times 0.5(1-0.5)}{0.05^2} \div 1 + \left( \frac{1.96^2 \times 0.5(1-0.5)}{0.05^2 \times 656} \right)$$

$$n = 243$$

Donde:

“n” : Dimensión de la muestra esperada.

“N” : Dimensión del universo o habitantes.

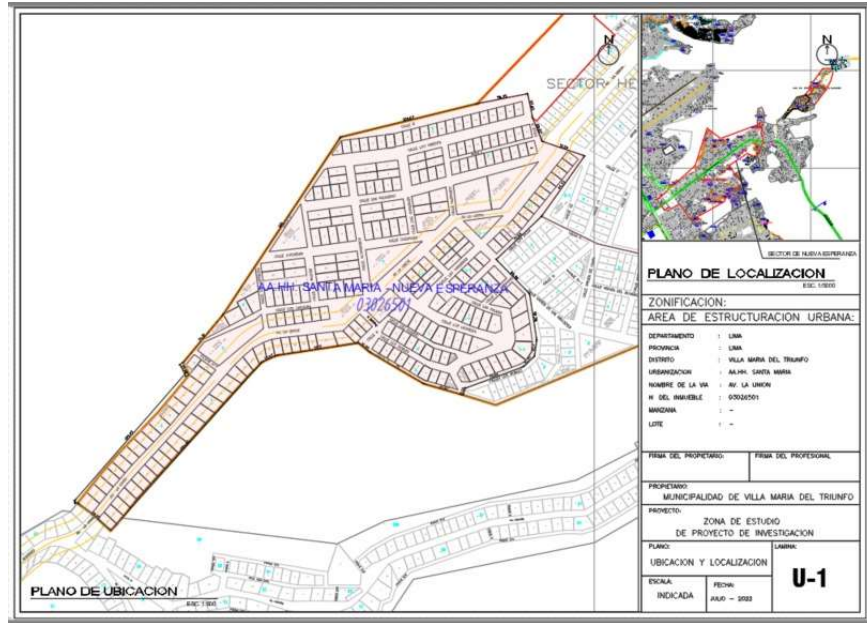
“z”,: Nivel de confianza se basa en un parámetro estadístico.

“e” : Error de estimación máximo aceptado.

“p” : Proporción de la muestra.

**ANEXO 53**

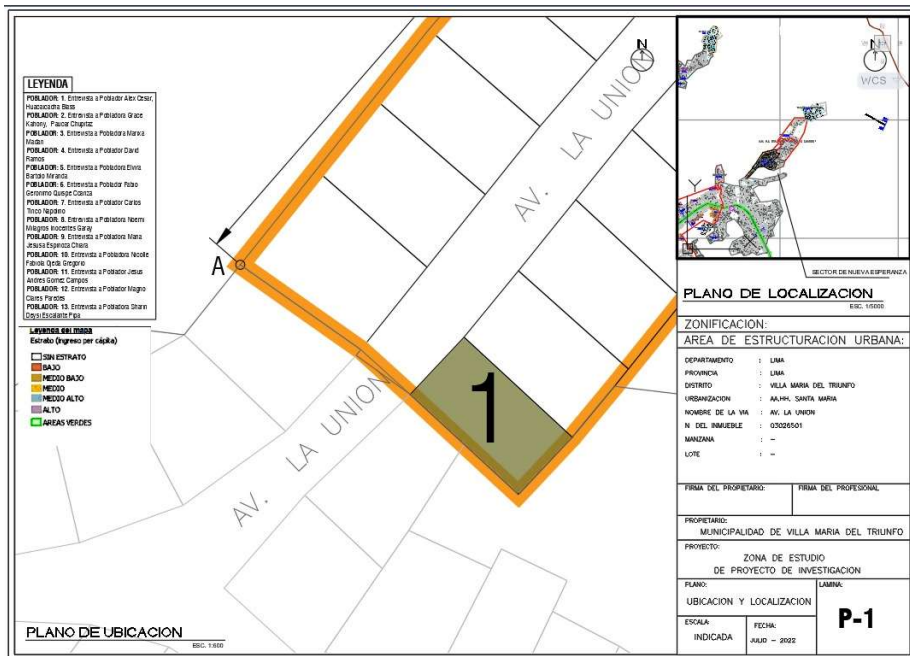
**Imagen 1:** Plano de ubicación de la zona de estudio – AAHH Santa María de Nueva Esperanza, VMT



FUENTE PROPIA

**ANEXO 54**

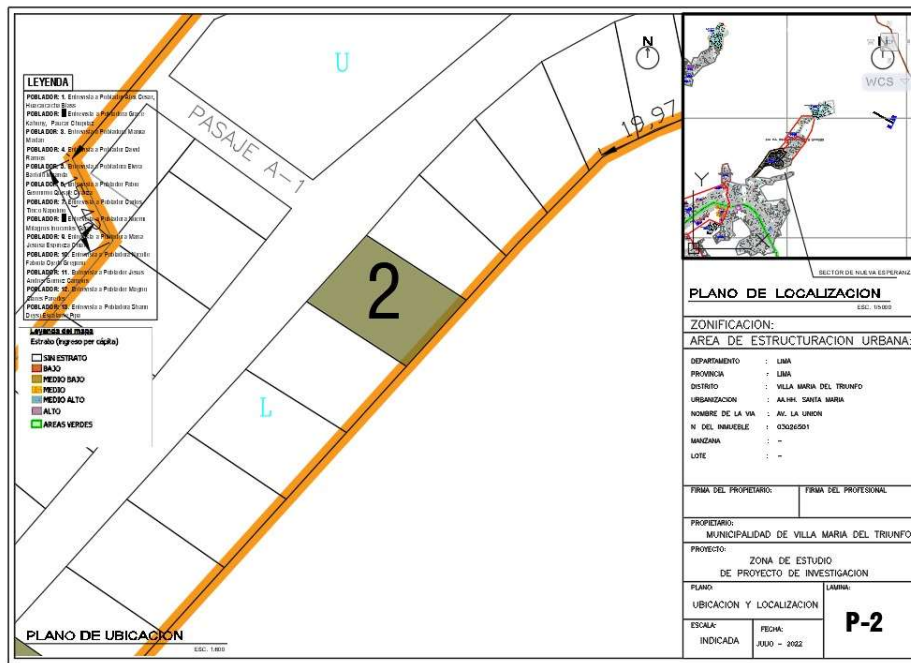
**Imagen 2:** Plano de Ubicación de Casa del Señor Alex Cesar, Huacaicacha Blass



FUENTE PROPIA

**ANEXO 55**

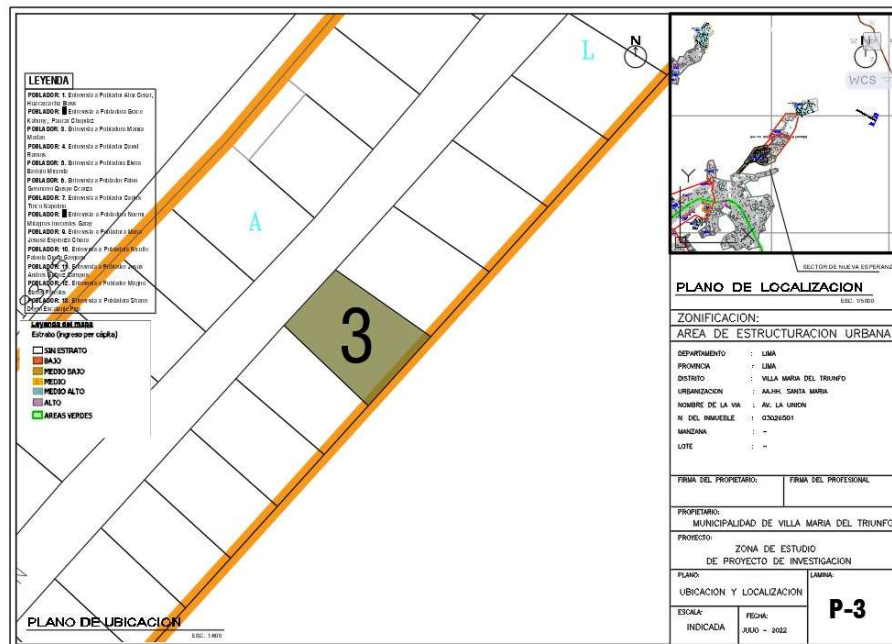
**Imagen 3: Plano de Ubicación de Casa de la Señorita Grace Kahony, Paucar Chupitaz**



FUENTE PROPIA

**ANEXO 56**

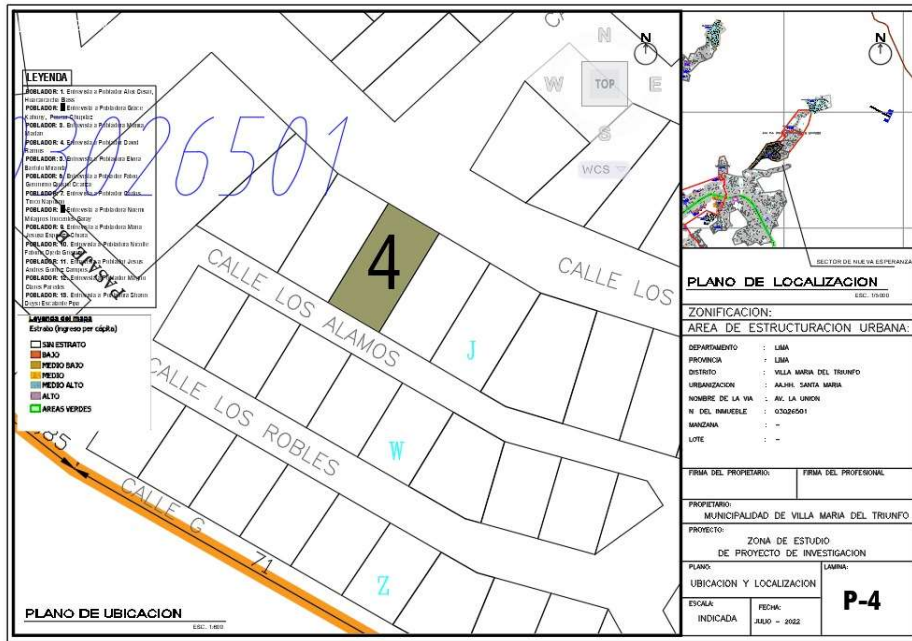
**Imagen 4: Plano de Ubicación de Casa de Señora vicepresidenta Marixa Madan**



FUENTE PROPIA

**ANEXO 57**

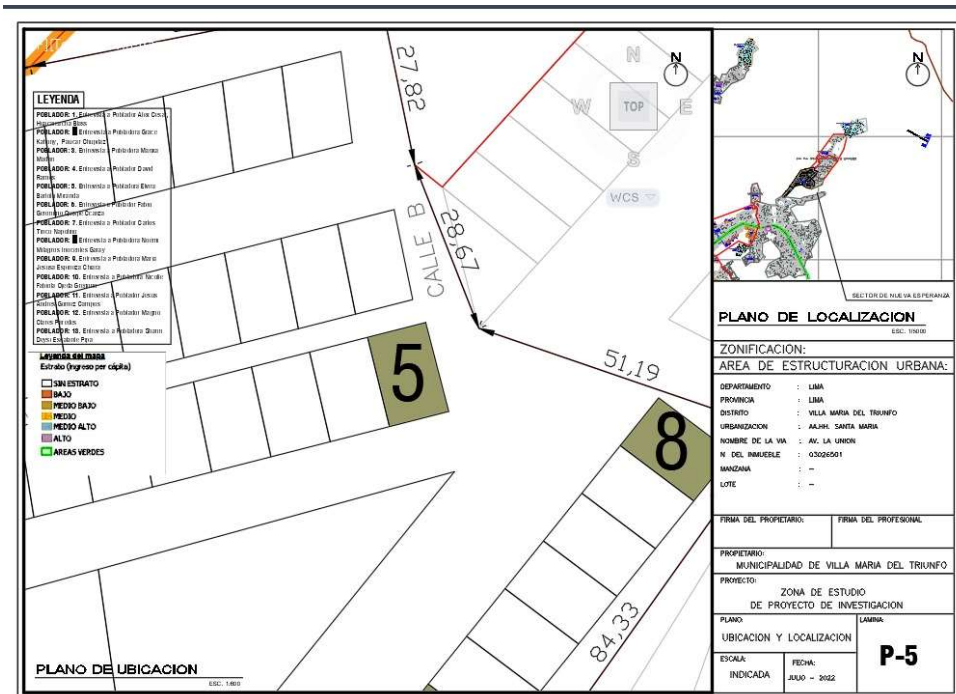
**Imagen 5: Plano de Ubicación de Casa del Señor David Ramos**



FUENTE PROPIA

**ANEXO 58**

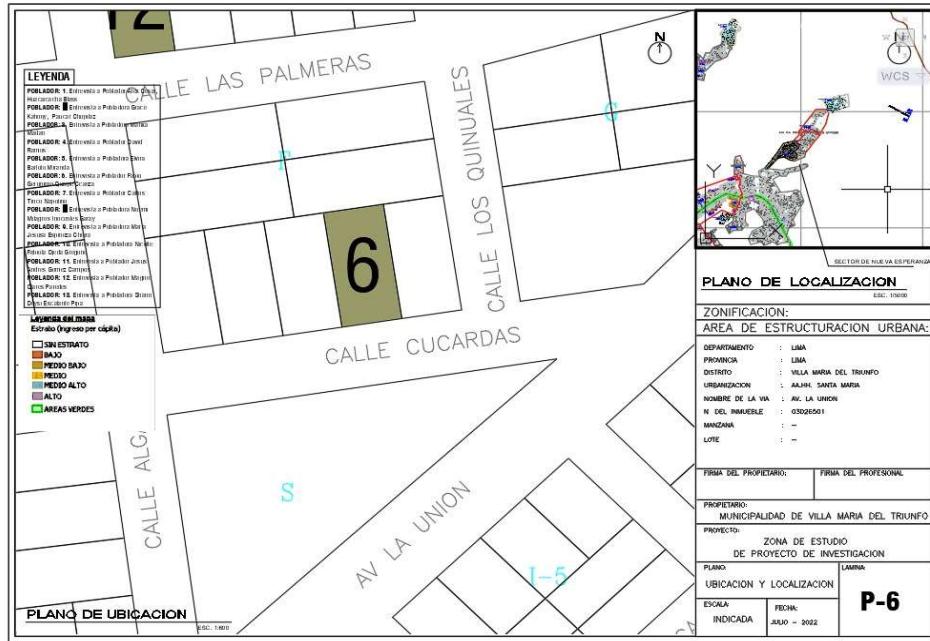
**Imagen 6: Plano de Ubicación de Casa de la Señora Elvira Bartolo Miranda**



FUENTE PROPIA

**ANEXO 59**

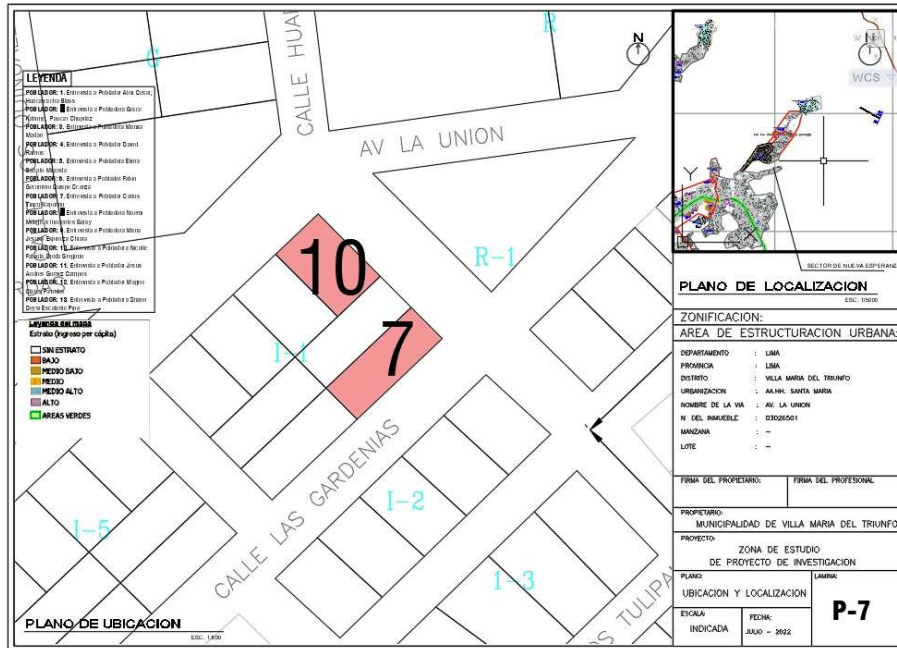
**Imagen 7: Plano de Ubicación de Casa del Señor Fabio Geronimo Quispe Ccanza**



FUENTE PROPIA

**ANEXO 60**

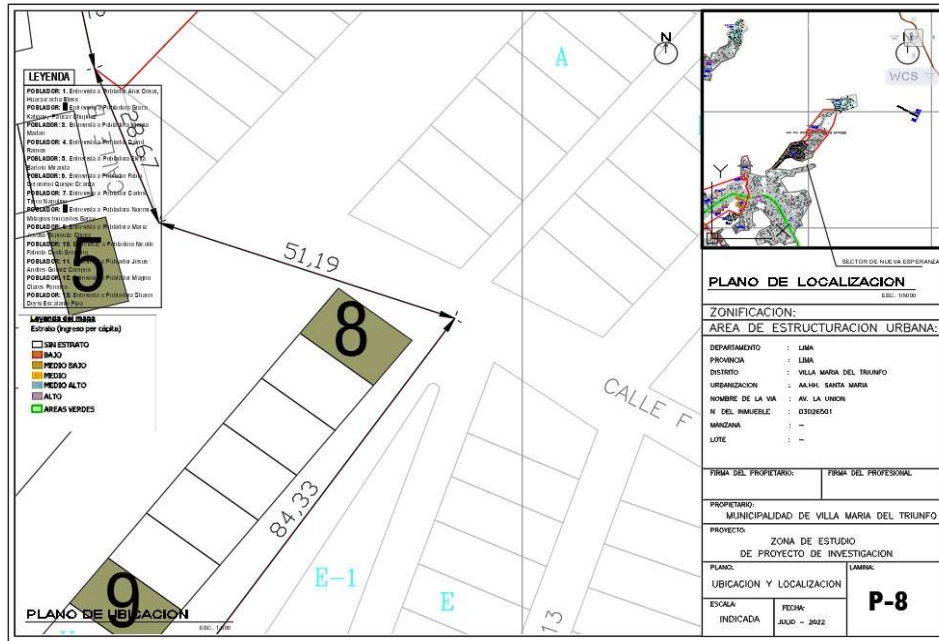
**Imagen 8: Plano de Ubicación de Casa del Señor Carlos Tinco Napolino**



FUENTE PROPIA

**ANEXO 61**

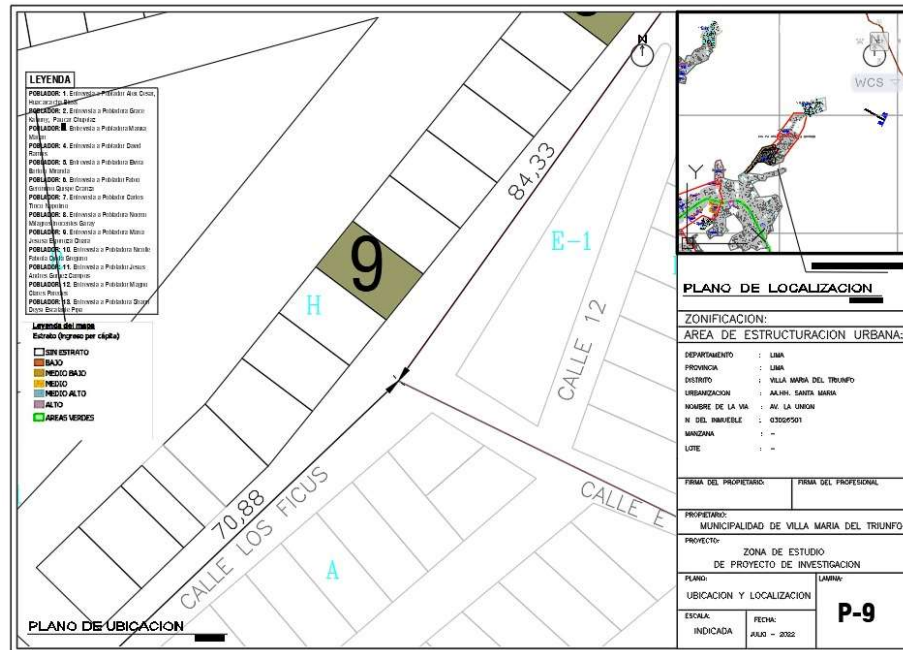
**Imagen 9: Plano de Ubicación de Casa de la Señora Noemi Milagros Inocentes Garay**



FUENTE PROPIA

**ANEXO 62**

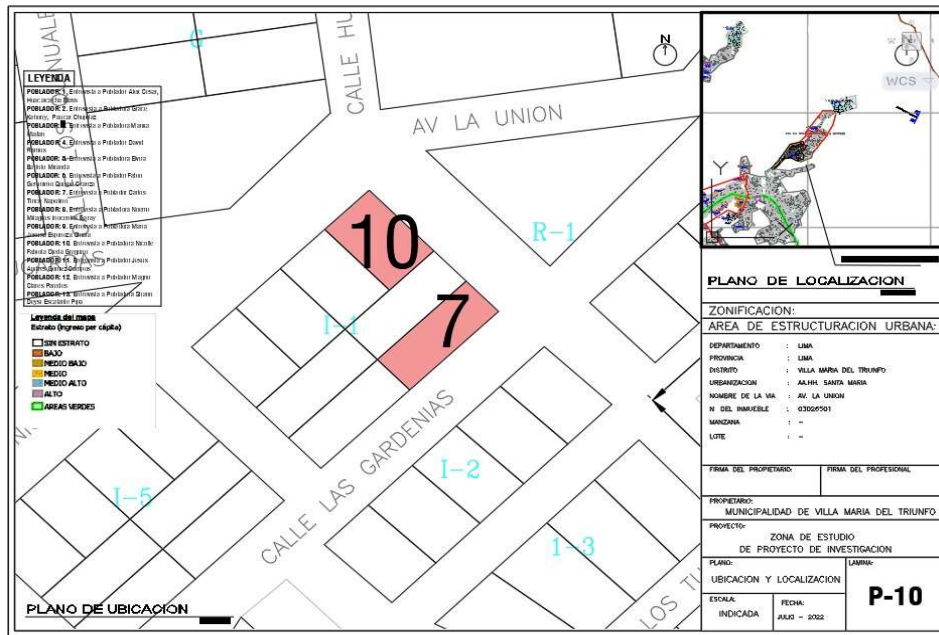
**Imagen 10: Plano de Ubicación de Casa de la Señora Maria Jesusa Espinoza Chiara**



FUENTE PROPIA

**ANEXO 63**

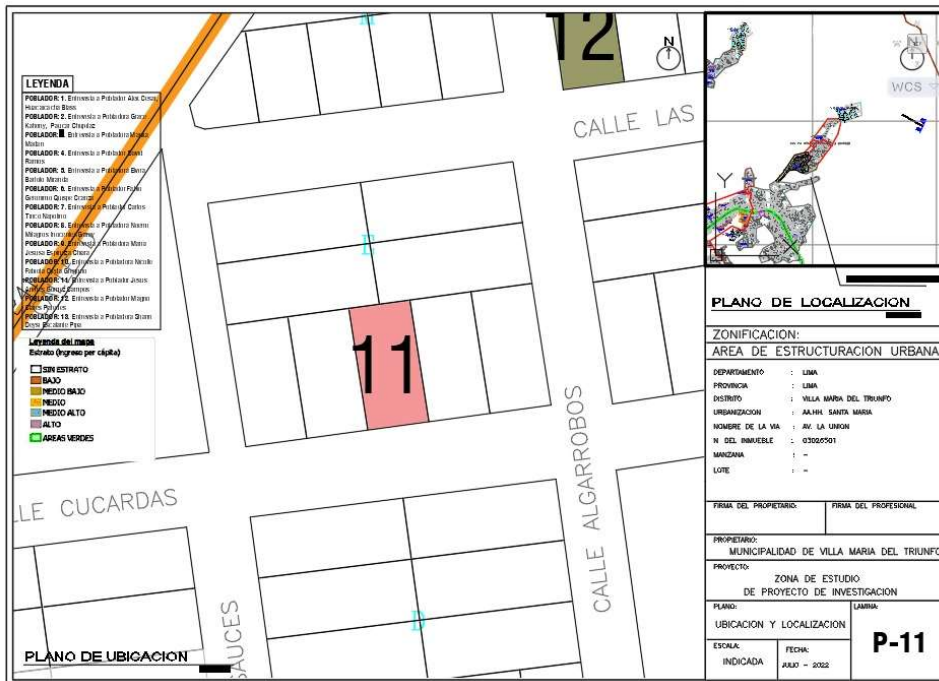
**Imagen 11: Plano de Ubicación de Casa de la Señorita Nicolle Fabiola Ojeda Gregorio**



FUENTE PROPIA

**ANEXO 64**

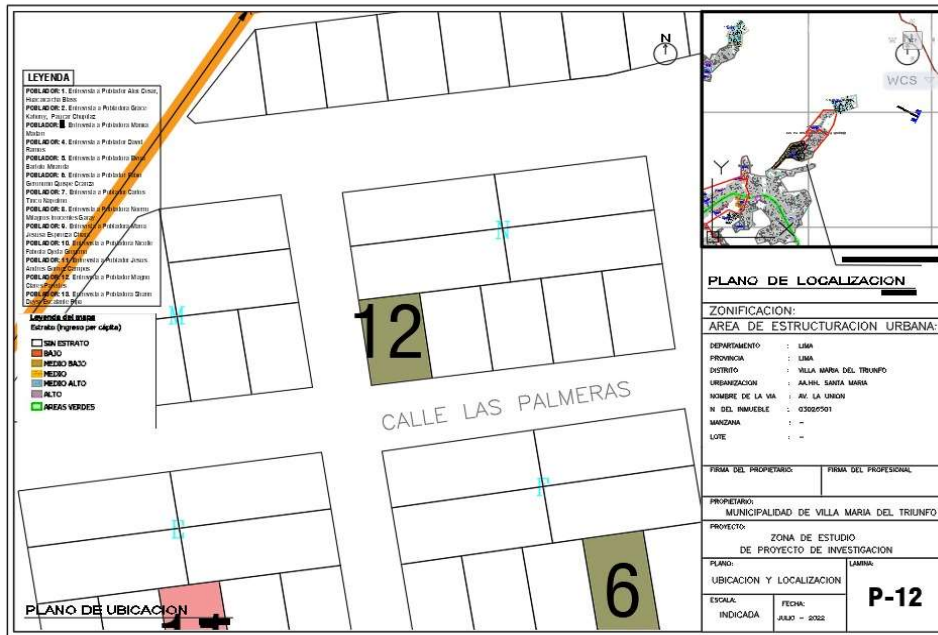
**Imagen 12: Plano de Ubicación de Casa del Señor Jesus Andres Gomez Campos**



FUENTE PROPIA

**ANEXO 65**

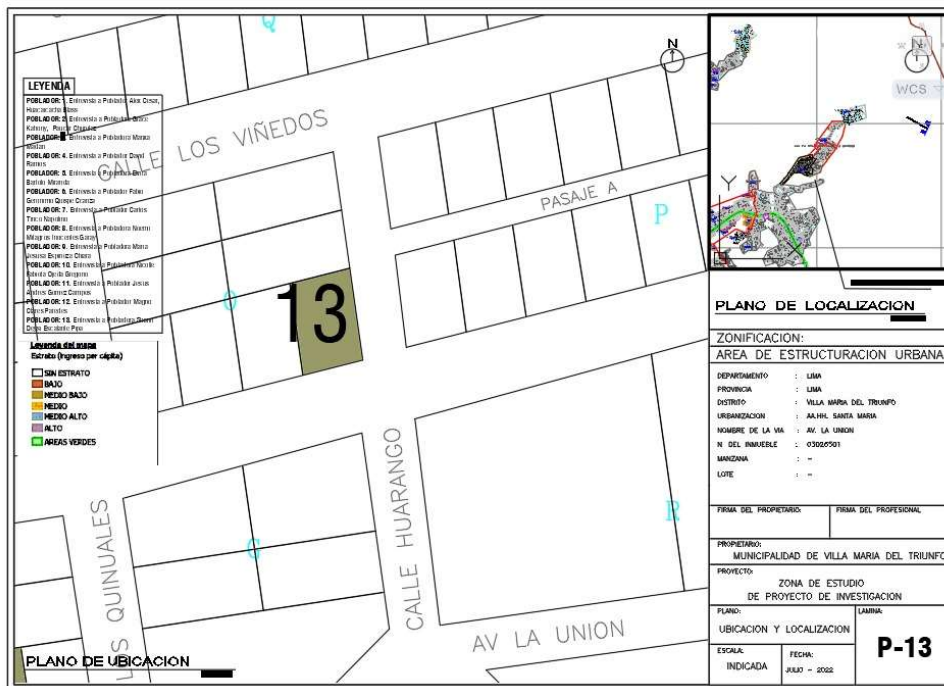
**Imagen 13: Plano de Ubicación de Casa del Señor Magno Clares Paredes**



FUENTE PROPIA

**ANEXO 66**

**Imagen 14: Plano de Ubicación de Casa de la Señora Sharin Deysi Escalante Pipa**

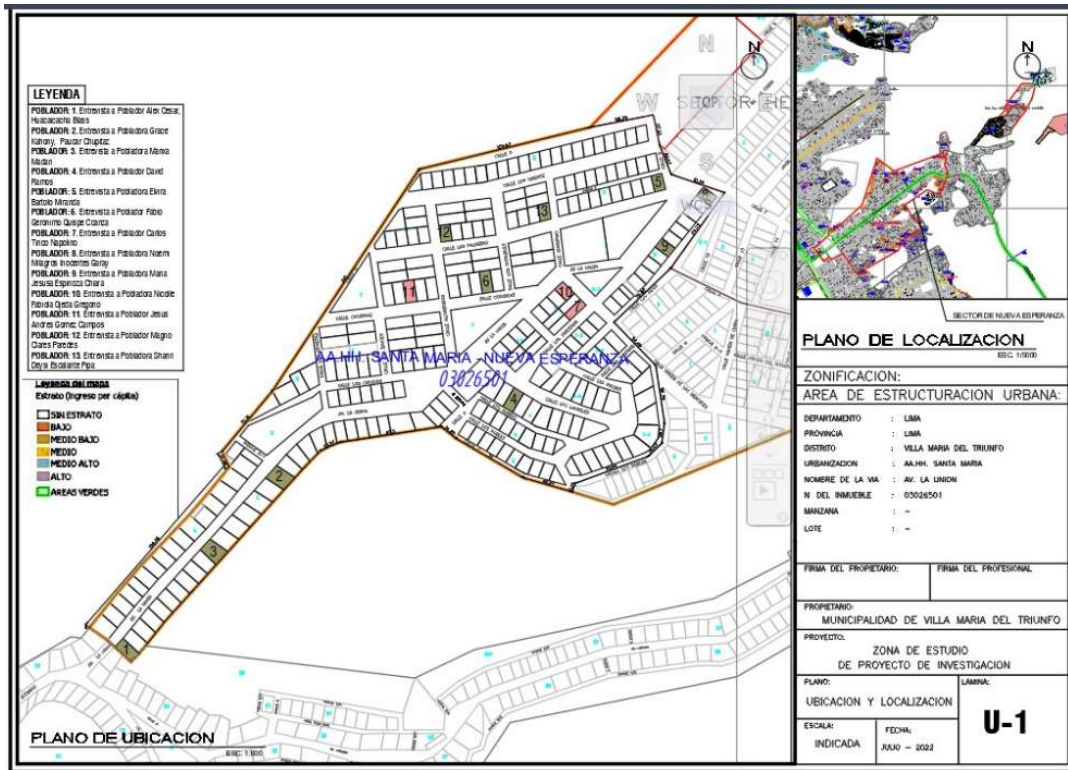


FUENTE PROPIA



**ANEXO 67**

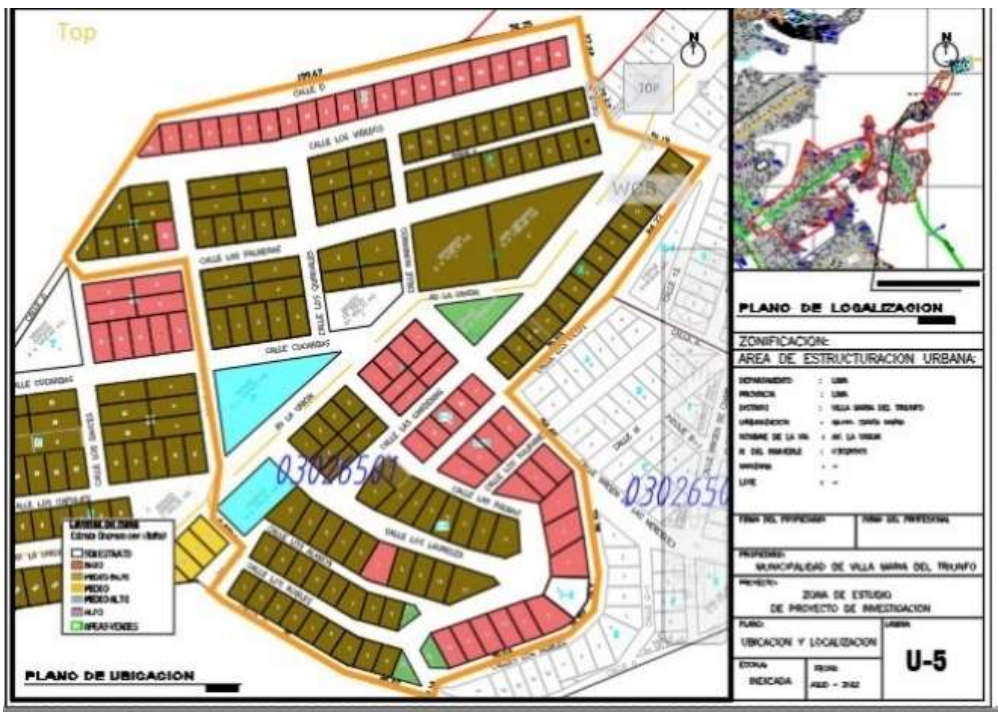
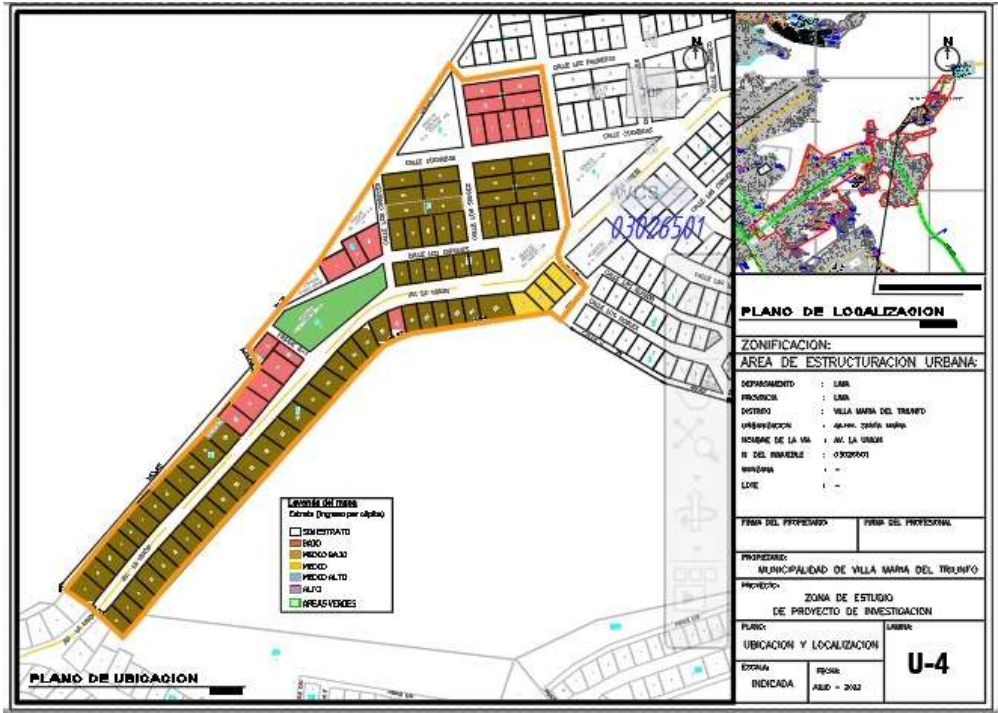
**Imagen 15: Plano de Ubicación de las casas de los pobladores entrevistados**



FUENTE PROPIA

**ANEXO 68**

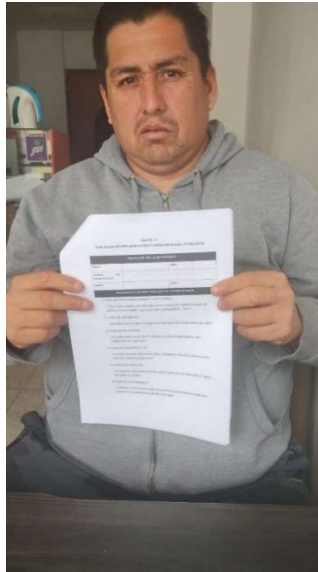
**Imagen 16:** Plano de mapeo de Rezago social en el AA.hh SANTA MARIA – Nueva Esperanza(2007-2008)



FUENTE PROPIA

**ANEXO 69**

**Imagen 17:** Foto de poblador 1 - Alex Cesar, Huacaicacha Blass



*FUENTE PROPIA*

**ANEXO 70**

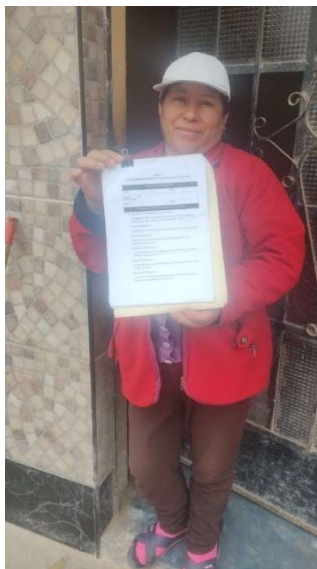
**Imagen 18:** Foto de poblador 4 - David Ramos



*FUENTE PROPIA*

**ANEXO 71**

**Imagen 19:** Foto de poblador 5 - Elvira Bartolo Miranda



*FUENTE PROPIA*

## **ANEXO 72**

**Imagen 20:** Foto de poblador 6 - Fabio Geronimo Quispe Ccanza



*FUENTE PROPIA*

## **ANEXO 73**

**Imagen 21:** Foto de poblador 9 - Maria Jesusa Espinoza Chiara



*FUENTE PROPIA*

#### **ANEXO 74**

**Imagen 22:** Foto de poblador 10 - Nicolle Fabiola Ojeda Gregorio



*FUENTE PROPIA*

#### **ANEXO 75**

**Imagen 23:** Foto de poblador 13 - Sharin Deysi Escalante Pipa



FUENTE PROPIA

## ANEXO 76

**Imagen 24:** Evidencia fotográfica de la zona de estudio - fotografías tomadas a los límites de la zona de estudio presenciando la realidad del rezago social en el sector



FUENTE PROPIA

## ANEXO 77

**Imagen 25:** Evidencia fotográfica de la zona de estudio - fotografías tomadas a las condiciones actuales de las viviendas y equipamientos



FUENTE PROPIA

## ANEXO 78

**Imagen 26:** Evidencia fotográfica de la zona de estudio - fotografías tomada la condición de habilitación de servicios básicos (agua, desagüe, luz, pistas)



FUENTE PROPIA



**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: "Plusvalía del suelo urbano y rezago social en el distrito de Villa María del Triunfo, Lima 2022.

Caso de Estudio: Asentamiento Humano Santa María de Nueva Esperanza

", cuyos autores son BARRETO GOMEZ CARLOS ERNESTO, RAMIREZ LOZA PEDRO ENRIQUE, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 12.00%, 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, 28 de Noviembre del 2022

<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- 12-2022 20:18:09

Código documento Trilce: TRI - 0458818