



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**ESCUELA DE POSGRADO
PROGRAMA ACADÉMICO DE MAESTRÍA EN GESTIÓN
PÚBLICA**

**Gestión de predios del estado y la informalidad urbana en el
distrito de Ancón, 2023**

**TESIS PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE:
Maestro en Gestión Pública**

AUTOR:

Sullca Sullca, Víctor David (orcid.org/ 0000-0003-1176-6004)

ASESORAS:

Dra. Zevallos Delgado, Karen del Pilar (orcid.org/0000-0003-2374-980X)

Dra. Quispe Vilca, Grisely Rosalie (orcid.org/0000-0003-0526-4366)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Gestión Ambiental y del Territorio

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Desarrollo sostenible y adaptación al cambio climático

LIMA – PERÚ

2023

DEDICATORIA

A mis padres, mi hermano, mi hermana, y familiares, por su apoyo y compañía a lo largo de mi vida, que fortalecieron mi seguridad y confianza para asumir todas las metas que me propongo alcanzar, y la esperanza que estarán conmigo siempre.

AGRADECIMIENTO

Agradecer a Dios y a mis padres, por la serenidad que me fue concedida, valor para afrontar las adversidades que se presentaron en mi vida, y sabiduría para aprender de mis errores, y

Mi más afable agradecimiento a mis hermanos, amigos, compañeros de trabajo y asesora de maestría, por sus ánimos, su conocimiento, comprensión y porque son un ejemplo que me motiva a seguir mejorando siempre, y que permitieron culminar esta investigación.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

	Pág.
CARÁTULA	i
ÍNDICE DE CONTENIDOS	iv
ÍNDICE DE TABLAS	v
RESUMEN	vi
ABSTRAC	vii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	6
III. METODOLOGÍA	14
3.1. Tipo y diseño de investigación	14
3.2. Variables y operacionalización	15
3.3. Población, muestra y muestreo	18
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	19
3.5. Procedimientos	20
3.6. Método de análisis de datos	20
3.7. Aspectos éticos	21
IV. RESULTADOS	22
V. DISCUSIÓN	30
VI. CONCLUSIONES	37
VII. RECOMENDACIONES	38
REFERENCIAS	40
ANEXOS	46

ÍNDICE DE TABLAS

	Pág.
Tabla 1 Variable Gestión de predios del estado (Niveles, porcentajes y frecuencias)	22
Tabla 2 Dimensiones de la Variable gestión de predios del estado (Niveles, porcentajes y frecuencias)	23
Tabla 3 Variable de informalidad urbana (Niveles, porcentajes y frecuencias).	24
Tabla 4 Dimensiones de la variable informalidad urbana (Niveles, porcentajes y frecuencias).	25
Tabla 5 Coeficiente de correlación entre la gestión de los predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023	26
Tabla 6 Relación significativa entre gestión de predios y ordenamiento territorial	27
Tabla 7 Relación entre la gestión de predios del estado y la planificación urbana.	28
Tabla 8 Relación entre la gestión de predios del estado y formalización predial	29

RESUMEN

La investigación tuvo como objetivo determinar la relación de la gestión de predios del Estado y la informalidad en el distrito de Ancón, 2023, bajo un enfoque cuantitativo, de tipo básico y diseño no experimental de corte transversal, de método hipotético deductivo. La muestra fue de 200 hab. bajo el método de conveniencia y muestreo no probabilístico, en el rango de edad de 18 a 65 años y la ubicación del sector asociación Villas de Ancón y cercado de Ancón. La técnica empleada fue la encuesta y el instrumento un cuestionario físico validado por expertos. El resultado de la primera variable de gestión de predios del Estado, indica que el 56.5% la consideran en el nivel bueno, 39.5% en el nivel muy bueno, 3.5% en el nivel regular, y 0.5% en el nivel malo. Respecto a la segunda variable de informalidad urbana, el 70.5% consideran que se encuentra en el nivel bueno, 18.0% en el nivel muy bueno, y 11.5% en el nivel regular. La determinación de la correlación mediante el coeficiente estadístico Rho de Spearman resultó en 0.393 considerado moderadamente aceptable, bajo una significancia bilateral inferior a 0.05, que afirma la hipótesis alternativa de existencia de una relación positiva.

Palabras clave: Gestión de predios del estado, ordenamiento territorial, planificación urbana, formalización urbana.

ABSTRAC

The research aimed to determine the relationship between State land management and informality in the district of Ancón, 2023, using a quantitative approach, basic type, and non-experimental cross-sectional design, with a hypothetical deductive method. The sample consisted of 200 individuals selected through convenience and non-probabilistic sampling methods, within the age range of 18 to 65 years, located in the Villas de Ancón association and Ancón city center. The survey technique was employed, using a physical questionnaire validated by experts as the instrument. The results for the first variable, State land management, indicate that 56.5% considered it to be at a good level, 39.5% at a very good level, 3.5% at a regular level, and 0.5% at a poor level. Regarding the second variable, urban informality, 70.5% considered it to be at a good level, 18.0% at a very good level, and 11.5% at a regular level. The determination of the correlation using the Spearman's Rho coefficient resulted in 0.393, which is considered moderately acceptable, with a bilateral significance level lower than 0.05. This confirms the alternative hypothesis of the existence of a positive relationship.

Keywords: State-owned property management, land use planning, urban planning, urban formalization.

I. INTRODUCCIÓN

El territorio y espacio geográfico nacional se caracterizan por estar en su mayoría bajo la administración del estado, en cuanto a factores sociales, económicos, y medio ambientales, en particular, en lo referente a la administración de recursos y gestión de propiedades, tienen un impacto significativo para el desarrollo del país, puesto que como parte de la administración pública se busca lograr el bienestar actual en base al cumplimiento de necesidades, pero sin comprometer la disponibilidad de recursos y su calidad para un futuro. La administración pública en la gestión territorial, se enfoca en lograr un equilibrio de la utilización de los espacios, mediante instrumentos de planificación que orientan el desarrollo de la sociedad basados en la caracterización física de los suelos, así como los vínculos e interacciones de la sociedad.

La gestión de predios del estado busca dar la mejor eficiencia en el uso de las propiedades que existen bajo el régimen estatal, que resulte beneficioso para el sector público en general, ya sea a través de generar rentabilidad económica o satisfacer la necesidad de un servicio o bien que requiera la población. En lo que respecta a las necesidades públicas, una de las de mayor demanda actual es el acceso a una vivienda, lo cual ha ocasionado el aumento progresivo de invasiones sobre propiedades de régimen estatal ubicadas en zonas de la periferia urbana. Estas ocupaciones informales se realizan en mayor medida en las ciudades costeras, desde hace décadas atrás, bajo mecanismos de invasiones de terrenos, reconocidos como delito de usurpación, que en principio no tuvieron mucha trascendencia puesto que ni el mercado inmobiliario formal ni el Estado, tenían alternativas por ofrecer (Ángel Calderón, 2019).

La demanda de terrenos por la necesidad de vivienda, trae consecuencia crecimiento urbano de forma no planificada e ilegal, sobre terrenos que en la mayoría de ocasiones son de propiedad del estado, generándose una brecha que cubrir en cuanto a la formalidad de adquisición de terrenos, la disponibilidad de terrenos que ofrece el estado a través de un marco legal y regulatorio, y la planificación de uso de espacios por la administración local. Este crecimiento desordenado del territorio tiene consecuencias de alta peligrosidad para la calidad de vida de las poblaciones habitantes, dado que se generan enfrentamientos para

salvaguardar derechos de la propiedad, deterioro del medio ambiente y destrucción de ecosistemas, riesgo de enfermedades debido a que estas invasiones carecen de servicios de agua potable y no se encuentran sobre suelos condicionados para viviendas seguras, incumpliendo normas de construcción, se disminuye la disponibilidad de terrenos para otros usos, como pueden ser construcción de colegios, centros de salud, espacios de recreación pública, entre otros.

En Americana Latina, la gestión del territorio y espacio geográfico se ha realizado mediante políticas de planificación y desarrollo regional territorial, en el contexto de un transcurso de descentralización, teniendo como propósito orientar el uso de los espacios físicos y su ocupación, para establecer un orden armónico con las potencialidades propias de cada unidad de caracterización territorial, y sus limitaciones naturales que la condicionan, a través de estrategias aplicadas desde el ámbito de la administración local o regional. En lo referente al sector inmobiliario, la demanda de viviendas es alta, sin embargo, el acceso a la vivienda formal y la titulación de tierras, es uno de los desafíos que se tiene pendiente en la región y depende de factores como la legislación local en cuanto a predios estatales, la economía del país, la cultura, y la política territorial de cada país. Un factor común que se observa, es la separación y desarticulación entre la planificación territorial y el marco sectorial, dado que en muchos casos se evidencia una ausencia de concertación, y principios como la coordinación y cooperación, lo cual ha llevado a generar conflictos en la gestión territorial (Ángel Massiris Cabeza 2011). En general la informalidad urbana en la región, ha pasado de ser la manera excepcional a convertirse en la principal, encontrándose ciudades como Sao Paulo en Brasil, con 50 a 55% de informalidad, en lo que respecta el acceso a terrenos con fines de vivienda, y otras ciudades de países como Colombia, Perú, Ecuador, Venezuela, Argentina, Uruguay, entre otros, que presentan un incremento de la informalidad urbana (Edésio Fernandes, 2008).

En el país de Colombia, existen diversas entidades gubernamentales que se encargan de la gestión y planificación predial, desde el Instituto Agustín Codazzi, que se encargó del diseño del catastro de bienes inmuebles del territorio, a fin de garantizar la seguridad jurídica de las propiedades para la planeación del territorio, así como la Agencia Nacional de Tierras, que se encarga de promover la adjudicación de terrenos rurales o baldíos, que representan una gran cantidad de

espacios territoriales para el desarrollo inmobiliario. Los predios régimen estatal, que han sido utilizados para los proyectos de vivienda, comerciales, e infraestructura pública han permitido un crecimiento planificado en grandes sectores del territorio colombiano, y que se optimice la calidad de vida de las poblaciones que residen en el espacio físico, así como, la utilización eficiente y sostenible.

En el Perú la gestión de los predios del estado se encuentra a cargo de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), una entidad gubernamental adscrita al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS), que se encarga de promover el uso eficiente de los terrenos de régimen estatal, como son los terrenos rústicos en zonas eriazas, zonas de playa, y zonas urbanas, bajo un marco legal que le permite realizar actos de otorgamiento de propiedad como son la venta mediante trato directo o por subasta estatal, y otros de administración como la cesión en uso o servidumbre, que tienen por fin, promover el desarrollo de la inversión pública en el país, en concordancia con las disposiciones de planificación que se encuentran a cargo de los entes de administración municipal encargados del nivel provincial y distrital. Las municipalidades son las que se encargan de viabilizar la ordenación de los espacios urbanos, así como establecer los parámetros y normas urbanísticas para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios en el ámbito de su jurisdicción, encargándose de la disposición y habilitación, de licencias y permisos, así como la fiscalización de su cumplimiento.

El distrito de Ancón que forma parte del ámbito metropolitano de la provincia de Lima, presenta una población que ha experimentado un crecimiento considerablemente en los últimos diez años, llegando a 91 170 habitantes (Estadística Poblacional del Instituto Nacional de Estadística), sobre una superficie de 299.2 km². Gran parte de los terrenos del distrito son de propiedad del Estado, sobre los cuales se han asentado ocupaciones ilegales, con poblaciones en su mayoría de bajos recursos, que llegaron por la necesidad de vivienda, pero que en algunos casos accedieron a los terrenos mediante el accionar de mafias organizadas que promueven las invasiones bajo la figura de Asociaciones de Vivienda, y luego ofertan lotes de terrenos. En ese contexto, es que se han generado un incremento progresivo de las invasiones, en gran parte, sobre terrenos del Estado, lo cual constituye una figura agravada, y es un fenómeno que genera

mucho conflicto social, que mantiene en alerta a las autoridades del distrito, como son la Policía Nacional del Perú, el Ministerio Público y el Poder Judicial, siendo la SBN, quien se encarga de realizar la gestión de los bienes de propiedad inmueble predial del Estado, a través de la disposición, administración y supervisión de los mismos, en el marco de la Ley N° 29151, pero que no cuenta con una capacidad operativa suficiente, como para poder custodiar, la gran cantidad de terrenos estatales.

Ante la problemática social y territorial, se formuló el problema **general** ¿En qué medida se relaciona la gestión de predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023?; en relación a ello se presentan los siguientes problemas **específicos**: (i) ¿Cómo se relaciona la gestión de predios del estado y ordenamiento territorial en el distrito de Ancón, 2023? (ii) ¿Cómo relaciona la gestión de predios del estado y la planificación urbana, en el distrito de Ancón, 2023? (iii) ¿Cómo se relaciona la gestión de predios del estado y la formalización predial en el distrito de Ancón, 2023?

La **justificación** de la investigación se fundamenta en la importancia de la problemática social y de gestión territorial que representa la informalidad urbana para la gestión pública. No obstante, de que exista una institución que se encarga de la gestión de predios del estado que se rige bajo un marco normativo, la situación de informalidad en la adquisición de suelos sigue incrementando, ocasionando pérdidas y perjuicios de gran relevancia social; puesto que afecta directamente al interés que tiene el estado para el aprovechamiento y uso adecuado del territorio; así también, se encuentra en la necesidad de generar un modelo de gestión de utilización eficiente de los espacios que conlleve a un desarrollo equilibrado de la población de las provincias de Lima. La justificación teórica de la investigación reúne estudios realizados que consideran que la gestión de predios estatales no funciona de manera eficiente en la resolución de problemas de informalidad urbana.

Como resultado del análisis, el objetivo principal de la investigación es determinar cómo se relaciona la gestión de predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023. Los objetivos específicos son: (i) determinar la relación que existe entre gestión de predios del estado y el ordenamiento territorial en el distrito de Ancón, 2023 (ii) determinar la relación que existe entre la gestión de predios del estado y la planificación urbana, en el distrito de Ancón, 2023,

(iii) determinar la relación que existe entre la gestión de predios del estado y la formalización predial en el distrito de Ancón, 2023.

La investigación plantea como **hipótesis general** que existe una relación entre la gestión de los predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023. Las **hipótesis específicas** establecidas son: (i) la gestión de predios del estado se relaciona con el ordenamiento territorial, en el distrito de Ancón 2023 (ii) la gestión de predios del estado se relaciona con la planificación urbana, en el distrito de Ancón 2023, (iii) la gestión de predios del estado, se relaciona con la formalización predial, en el distrito de Ancón 2023.

II. MARCO TEORICO

A fin de realizar una sustentación teórica de las variables de estudio, se procede a analizar y presentar una serie de teorías, y antecedentes previos que contextualizan el desarrollo de la investigación, iniciando con el **ámbito internacional**.

Para Fuente (2019), en su investigación sobre la informalidad predial en Honduras, analiza el estado formalización de propiedad en el periodo 2015, considerando como base de estudio un marco de evaluación conocido como LGAF (Marco de Evaluación de la Gobernanza de la Tierra) y la percepción de diferentes actores sociales. La investigación tiene una metodología cuantitativa – cualitativa, descriptiva, y realizó entrevistas semiestructuradas bajo el marco analítico de teorías desarrolladas por entes de jerarquía internacional en temas sobre sistemas de la administración de tierras, los cuales tienen el enfoque de proveer infraestructura para la implementación de políticas de tierra y estrategias de administración que apoyen un desarrollo sostenible, lo cual permite conceptualizar elementos esenciales para su gestión eficiente. El resultado muestra que el referido país mejoró en el desarrollo de tecnologías y dotación de servicios, de acuerdo a la evaluación LGAF; sin embargo, no han sido significativos como para generar un impacto social, dado que, si bien se observa una disminución de 4.5% en la informalidad, a ese nivel de avance se requiere un aproximado de 105 años para titular una suficiente cantidad de predios que logren un verdadero impacto social que contribuya en la disminución de las diferencias económicas e igualdad social, así como impulsar un desarrollo económico.

En el estudio desarrollado por Falcón (2021), sobre los derechos de la propiedad en situaciones de informalidad en zonas urbanas, analiza la seguridad del dominio de propiedad que se puede obtener a través de las formas de inversión que realiza el Estado, además de los procesos de titulación, tomando como referencia las tierras con bajos índices de ingresos económicos, en la ciudad de Buenos Aires, ámbito en el cual la población reside en terrenos que no son de su patrimonio. Las variables de estudio fueron la seguridad en la tenencia de la propiedad, y la presencia del Estado en barrios. En estudio se desarrolla bajo el enfoque cuantitativo a través de encuestas, lo cual permitió realizar un análisis de datos, partiendo de una selección de barrios con presencia del estado y otros donde

no se identifica su presencia, o se da en un nivel muy débil, encontrándose bajo un contexto de informalidad. Como resultado de la investigación se obtuvo que otras formas de que la presencia del estado contribuya a la seguridad del dominio, a parte de la titulación, se puede dar a través del refuerzo de seguridad frente a situaciones de desalojo, y como segunda forma, reducir la percepción que tienen los habitantes a encontrarse en situaciones de usurpación de su vivienda, así también concluye que hay una relación tangible entre la influencia del Estado y la inversión en las viviendas, que puede ser a través de servicios de infraestructura de servicios, equipamiento, o programas para asistencia social.

En la investigación realizada por Uria (2020), se analiza la situación de la propiedad de tierras rurales en la provincia de la Rioja, considerando aspectos de la regularización del dominio, que se puede inferir como informalidad, y la función de los diversos actores involucrados, entre ellos principalmente al Estado, así como la relación con la administración de recursos naturales, y su relevancia en los planes y la ordenación de espacio territorial, en base al uso adecuado de suelos, el desarrollo de las comunidades rurales de forma sostenible, y la seguridad en la tenencia de alimentos de la población. En su análisis destaca que, el Estado cuenta con recursos y entidades con capacidad para generar políticas para la regularización de propiedades rurales bajo un enfoque social y responsable, sin embargo, dado que no posee una visión integral en materia de regularización, ha ocasionado efectos adversos como la apropiación de terrenos y recursos, a sectores de grupos de poder, dado que se ha considerado la vocación del suelo, las funciones que las tierras tiene para la sociedad, y en menor medida la conservación de recursos naturales, como lo son el agua y bosques.

De acuerdo con Cortizo (2020), en su tesis doctoral aborda la problemática de la disponibilidad de tierra en el interior de ciudades y las estrategias para desarrollar su gestión, en el municipio de La Plata. Para ello, realiza un análisis de la función del Estado y del mercado en la dinámica del crecimiento y regularización de los entornos urbanos. El estudio considera como hipótesis que la disponibilidad de tierras se da como un producto de un mercado no regulado, y el condicionamiento restrictivo del Estado para el crecimiento urbano. Como resultado de su metodología y análisis, se observa la necesidad de redefinir funciones del Estado y mercado, para la generación de estrategias e instrumentos para gestionar

los espacios, y crecimiento urbano sostenible, dado que es el principal actor con la capacidad normativa e institucional que puede regular la planificación de la dinámica de las lógicas del mercado.

En la investigación desarrollada por Rage (2021), se analiza el desarrollo la regularización de los suelos urbanos, respecto al cumplimiento de la necesidad social de propiedad en Brasil y España. El autor, destaca que ambos países presentan en sus constituciones la función social que debe tener la propiedad, y el derecho a la vivienda, pero que no han logrado que se desarrolle esta funcionalidad. En el caso español se centra más en el aspecto de la propiedad, la valorización de suelo, y en el financiamiento, a través de créditos hipotecarios, y de entidades que financian viviendas, obras públicas, urbanas y de uso comunal, bajo una intervención ineficiente del estado. Por otro lado, en Brasil como varias ciudades latinoamericanas, actualmente se encuentra orientado a la titulación de la propiedad y la financiación de viviendas, lo cual es un aporte para reducir la informalidad urbana, pero que no desarrolla la funcionalidad social y ambiental de este derecho. El estudio desarrolla una metodología hipotético - deductiva, en base a una investigación bibliográfica, y como resultado detalla los contextos de regularización de la informalidad del uso del suelo urbano, considerando sus normativas legales, y las dificultades que poseen para el cumplimiento de la función social que conlleve a una vivienda digna.

En cuanto a los antecedentes nacionales, Pérez (2018) en su publicación de tesis de maestría sobre la formalización de predios y gobierno municipal, en el distrito de Tarapoto, plantea como objetivo, conocer la relación de la Municipalidad. formalización inmobiliaria y gestión de servicios públicos. Para realizar el estudio se consideró una muestra de 50 sujetos que fueron beneficiados del proceso de formalización de propiedad urbana en el periodo del 2016 al 2017. El estudio es no experimental, y se enfoca en la determinar la correlación de las variables. Como instrumento utilizó un cuestionario, lo cual le permitió recabar datos e información importante. Los resultados muestran que existe un vínculo importante entre la gobernanza del municipio y el proceso de formalización del suelo urbano, con un coeficiente de Pearson de 0,863, el cual respalda esta correspondencia, incluso en un escenario donde la administración municipal se considera deficiente, por lo que de mejorar la forma de gestión se pueden obtener mejores resultados.

De acuerdo con Cerna (2018), en su investigación sobre el desarrollo social y gestión del territorio, en la UGEL 01 de la localidad de El Porvenir en Trujillo, examina las opiniones de los trabajadores de la UGEL 01 sobre la gestión territorial y el desarrollo social. La investigación adopta un enfoque descriptivo y cuantitativo, utilizando un diseño de correlación de una sola medición de tiempo y una encuesta de opinión que se aplica a una muestra específica de 75 trabajadores con más de un año de experiencia en la institución. Los resultados muestran una correlación de 0,652 entre la gestión territorial y el desarrollo social bajo una significancia de 0,05 bilateral. Estos hallazgos sugieren que existe una estimación relacional muy directa entre la gestión territorial y el desarrollo social, y que la población requiere de la mejora de su calidad de vida y laboral ya que no cuenta con acceso a viviendas dignas ni a facilidades médicas adecuada.

Para choque (2022), en su investigación sobre el saneamiento de inmuebles prediales y la responsabilidad social en la localidad de Mariscal Nieto, realiza un planteamiento de la conexión entre la gestión de saneamiento de la propiedad y el compromiso con la sociedad. La investigación es del tipo cuantitativo, se utilizó el parámetro de medición relacional de Pearson, que indicó una aproximación de error del 5%, en un segmento de cincuenta representantes de un grupo de ciento cinco individuos, como resultado determinó que hay una relación considerablemente moderada entre las dimensiones que definen al saneamiento predial, y la responsabilidad social.

Huacacolqui (2021) en su investigación sobre la gestión del territorio y el desarrollo urbano, en la localidad de independencia – Lima, evalúa el grado de relación que existe entre ambas, basado en una metodología aplicada, de estudio no experimental, de enfoque probabilístico. En su estudio utiliza encuestas aplicadas a una muestra de 384 individuos de la localidad, previamente clasificados en seis ejes zonales. Como resultado determinó que existe una relación directa y significativa entre el desarrollo urbano, y la gestión del territorio, y que ambas variables predominan en 75.8% y 64.6% respectivamente, además de sus dimensiones que fueron considerados, como los espacios públicos, áreas verdes, tráfico de vehículos, y estructura del catastro. Luego de la evaluación realizada, determinó un coeficiente de Spearman de 0.477, asimismo, el autor señala que el buen desempeño de la gestión territorial, se encuentra asociada con la ordenación

del espacio físico, y que ello puede resultar en el desarrollo planificado del distrito.

En la tesis de Nevado (2022), sobre la informalidad urbana y saneamiento de propiedades bajo régimen estatal en el distrito de Morrope, parte del objetivo de descubrir la correlación entre la informalidad de los ámbitos urbanos y el saneamiento de terrenos de régimen estatal. El estudio se realizó utilizando metodología cuantitativa básica y un diseño correlacional y descriptivo. El número de población total estimada es de 12.063 habitantes, de la cual se determinó la selección de una muestra de 373 personas utilizando un cuestionario como herramienta de recolección de datos. De acuerdo al análisis obtenido se determinó que las características de informalidad urbana y saneamiento en el gobierno están significativamente relacionadas, con un parámetro de medición de Rho de Spearman de 0.828.

Luego de haber expuesto algunas investigaciones que se relacionan con el tema materia de estudio, se procede a explicar algunas teorías y enfoques conceptuales de la variable “gestión de predios del estado”, para ello primeramente es necesario delimitar el concepto de la propiedad predial en el estado peruano, definido como aquel dominio que se ejerce desde el subsuelo y por encima del plano perimetral superficial, en la medida que le resulte útil al propietario para poder efectuar el derecho de su propiedad, excluyendo a los depósitos minerales, restos arqueológicos, recursos naturales, y otros que se encuentran establecidos bajo normas especiales, entendiéndose a la propiedad como el poder que otorga la libertad para disponer, disfrutar y usar un bien, (art. 54 y 93 del Código Civil).

Por otro lado, Ortiz (2010) considera bajo su enfoque, que la propiedad predial, comprende a los tipos de bienes inmuebles como los terrenos, las estructuras (casas, edificios, etc.), las instalaciones estáticas y permanentes (piscina, losa, etc.), que forman una integración que no pueden ser apartados sin modificación, daño o destrucción. Es por ello que su interpretación de bienes inmuebles incluye: terrenos, apartamentos, sótanos, estacionamientos, terrazas en la azotea, espacio aéreo reservado (ya que esta propiedad está sobre el suelo), y almacenes.

La Ley N° 29151 y su reglamento (D.S. N° 008-2021- VIVIENDA), define a los predios estatales, como los bienes inmuebles que se rigen bajo el régimen de la administración estatal, y su gestión se encuentra normada bajo las referidas

normas legales. La Ley N° 29151, dio mérito a la creación del Sistema Nacional de Bienes Estatales - SNBE, como un conjunto de organismos que tienen por fin la administración eficiente y ordenada de los bienes estatales, bajo la rectoría de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN; asimismo, la finalidad de creación del SNBE es promover el saneamiento de los inmuebles del estado, con fines de incentivar la inversión en el ámbito del sector privado y público, mediante la gestión óptima del portafolio de inmobiliario de régimen estatal.

El en reglamento de la ley, se define a la gestión de predios estatales, como los actos de adquisición, disposición, registro, y administración de los inmuebles de régimen estatal, así como las acciones relacionadas al saneamiento físico legal, recuperación, defensa y custodia, que son competencia de la SNBE, siendo la principal finalidad, garantizar el uso eficiente y generar un aprovechamiento social y económico de los predios. La gestión de predios estatales, busca generar una racionalización en los usos de los predios, y generar el valor óptimo, para lo cual es necesario que se realicen actos como el saneamiento físico legal, ejecutar las funciones de aprobación de disposición de predios, o de administración, otorgar derechos, transferencia de inmuebles para fines de la promoción de la inversión tanto en el sector privado y el estatal, así como la Defensa Nacional.

Conforme se ha establecido en el artículo 3 del reglamento de la Ley, el saneamiento físico legal, está comprendido por aquellas acciones que tienen como finalidad la inscripción de la situación real de derechos del Estado, en el registro de propiedad inmueble, lo cual se puede concretar mediante procedimientos ordinarios de inscripción, o a través del procedimiento especial que se encuentra regulado en el Texto Único Ordenado (TUO) de la referida Ley; los actos de disposición se implican el traslado del dominio de la propiedad inmueble, lo cual se puede realizar a través de la compraventa, la permuta, la transferencia, entre otros; y la administración, comprende las acciones orientadas a ordenar el uso y aprovechamiento de las propiedades inmuebles del Estado, y que pueden ser la afectación en uso, servidumbre, arrendamiento, la cesión en uso, entre otros que no resulten en la pérdida del dominio de la propiedad.

Respecto a la variable “informalidad urbana”, se ha considerado algunas teorías y enfoques, dado que este concepto es muy amplio y general, se centrará especialmente en la informalidad de la ocupación de la propiedad, entendiéndose,

este como el uso no planificado, el aspecto constructivo inadecuado, la falta de planificación de uso de espacios, la ilegalidad en la posesión, entre otros. La conformación de asentamientos informales se da como producto del proceso de apropiación del espacio urbano, siendo un medio alternativo a la oferta inmobiliaria, y a la provisión pública. Estos asentamientos se dan en las zonas de la periferia urbana, caracterizándose por la precariedad de los materiales de construcción de las viviendas, la falta de servicios básicos, así como la degradación del medio ambiente, Chanampa et al. (2020),

De acuerdo a Vergara et al. (2022), si bien no existe una teoría de general acerca de la formación de los asentamientos informales, se los puede definir como el ámbito físico social que resulta fuera de los marcos de la planificación urbana, que se construyen bajo materiales básicos, y condicionan situaciones de viviendas precarias, a comparación de los asentamientos que se constituyen bajo reglamentación normativa. Algunas de las características principales de este tipo de informalidad, es que se ocupan terrenos de privados sin tener permisos de edificación, con diseños que no cumplen las normas técnicas de Edificaciones, establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, ni de seguridad y saneamiento. Así también, precisan que lo referente a la ocupación informal de espacios y los riesgos que genera, representan un tema de discusión en los que se ha incorporado a los instrumentos de planificación y del ordenamiento territorial.

De acuerdo con Torres et al. (2011), la planificación urbana, abarcando el ámbito regional, plantea controlar como se desenvuelve el desarrollo de la trama urbana, considerando elementos de la formulación en los planes, como son la zonificación, localizar y distribuir servicios de forma eficiente, y lo más sustentable posible, lo cual conlleva a garantizar el bienestar del tipo económico y social.

El concepto de ordenamiento territorial, de acuerdo a Montes (2001), surge como consecuencia de realizar un enfoque integrado de la ordenación de recursos de las tierras y la planificación, que resulta de las crecientes necesidades de aprovechamiento de recursos por las actividades económicas, que en consecuencia conllevan a la inapropiada utilización de tierras. Asimismo, en la declaración de las Naciones Unidas (1992), se reconoce la importancia de aplicar un enfoque que integre la planificación, las formas de gestión de los espacios físicos, y uso de los suelos, lo cual permitirá reducir los conflictos de uso y lograr

un equilibrio que resultará en desarrollar de una forma sostenible la sociedad y economía, mejorando el medio ambiente.

De acuerdo con Trebilcock, Veel (2008), la formalización se conceptualiza como un proceso que conlleva a establecer sistemáticamente los derechos de propiedad, los cuales proporcionan una seguridad a la tenencia u ocupación, en cuanto aspectos jurídicos, siendo el Estado el principal actor funcional de este sistema; asimismo, la tenencia y seguridad, derivan consecuentemente a los derechos de uso, y beneficio por apropiación del valor económico de las tierras. La formalización también conlleva a que los acreedores, puedan obtener un incentivo para beneficiarse de créditos, teniendo a la propiedad como garantía, siempre que el acreedor cuente con una capacidad transferible del bien inmueble (Feder, 1991).

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

3.1.1. Tipo de investigación

La investigación fue de tipología básica, considerando que el propósito es generar nuevo conocimiento a partir de la comprensión de una situación particular, lo cual puede servir para plantear estrategias de aplicación para la solución del tipo de problemática, lo cual concuerda con lo señalado por Nieto (2018), para la investigación básica descriptiva. El enfoque de la investigación es cuantitativo, puesto que se estimó una magnitud de la reciprocidad entre variables y luego se validó las hipótesis proyectadas, de acuerdo con la concepción de Hernández (2019). Como parte del enfoque cuantitativo, para la medición de la relación de las variables, se hace uso de instrumentos, como las encuestas, que deben estar validadas y deben caracterizarse por tener un grado de confiabilidad aceptable, para que posteriormente mediante técnicas de campo de la estadística, puedan servir para realizar en contraste con la hipótesis planteada, de acuerdo con la concepción del enfoque cuantitativo señalado por Mousalli (2015).

3.1.2. Diseño de investigación

El diseño es no experimental, puesto que las variables no son manipuladas de forma intencional para ver como afecta a otra, por lo contrario, el diseño se plateó en obtener una medición del nivel de relación de las variables en su situación natural actual para luego realizar un análisis, Hernández (2019). Así también, es de corte transversal de nivel correlacional, considerando que cuantifica el nivel de relación de las variables, en base a la recopilación y análisis de datos en un tiempo específico, Ñaupas et al (2014). Conforme a las características indicadas, se considera que la investigación cuenta con una clara definición de las variables, así como una metodología para realizar la medición de su relación, bajo instrumentos que poseen la mayor confiabilidad de acuerdo a los criterios estadísticos, además de tener una precisión de los elementos poblacionales sobre los que se realiza la recopilación de datos para la finalidad de estudio, conforme a la concepción de Nieto (2018).

El método de investigación se fundamenta en el modelo hipotético deductivo, el cual consiste esencialmente en generar una hipótesis, para luego realizar una contrastación, teniendo como finalidad comprender y explicar el origen de las causas a partir de premisas (Sánchez, 2019). La aplicación de este método fue implementada bajo criterios exigentes de confiabilidad y validación que permitieron cuantificar y obtener magnitudes de medición del problema abordado.

3.2. Variables y operacionalización

3.2.1. Variable independiente: Gestión de predios del Estado

- **Definición conceptual**

La gestión de predios estatales, se define como los actos de adquisición, disposición, registro, y administración de los inmuebles de régimen estatal, así como las acciones relacionadas al saneamiento físico legal, recuperación, defensa y custodia, siendo la principal finalidad el uso eficiente y generar un aprovechamiento social y económico de los predios. D.S. N° 008-2021-VIVIENDA (2021).

- **Definición operacional**

Las acciones de gestión de predios del estado, deben estar orientadas al uso eficiente y generación del aprovechamiento social y económico, bajo este concepto, la percepción de la población respecto a los otorgamientos de propiedad estatal, el saneamiento de la propiedad y la administración de estos, para contribuir a la como sociedad y de la economía, son los elementos que serán medidos a través de cuestionarios que comprenden veinticuatro (24) ítems. Las dimensiones de la variable, son las siguientes:

Saneamiento físico legal de predios estatales.

Esta comprendido por las acciones, en el marco de la normatividad vigente que conlleven a la inscripción real de los derechos de propiedad del Estado, en el registro de propiedad inmueble predial (artículo 3, D.S. 008-2021- VIVIENDA)

Actos de disposición de predios estatales.

Los actos de disposición están comprendidos por las acciones que conllevan al traslado del dominio de la propiedad estatal, entre ellos se encuentran la

compraventa, la permuta, la transferencia, entre otros (artículo 3, D.S. 008-2021- VIVIENDA)

Actos de administración de predios estatales.

Se define como aquellos que se orientan a regularizar el uso y aprovechamiento de la propiedad inmueble estatal, dentro de los cuales se encuentra la servidumbre, el arrendamiento, la cesión en uso, entre otros, (artículo 3, D.S. 008-2021- VIVIENDA)

- **Indicadores**

- Predios saneados.
- Predios estatales inscritos en registros
- Derechos de propiedad estatal
- Predios otorgados en compraventa.
- Predios otorgados en transferencia.
- Venta por subasta pública.
- Servidumbres en predios estatales.
- Predios estatales arrendados

- **Escala de medición**

La investigación se encuentra enfocada bajo una escala de Likert de aproximación ordinal.

3.2.2. Variable dependiente: Informalidad urbana

- **Definición conceptual**

Se puede definir a la informalidad urbana como el ámbito físico social que resulta fuera de los marcos de la planificación urbana, que se construyen bajo materiales básicos, y condicionan situaciones de viviendas precarias, Vergara et al. (2022).

- **Definición operacional**

La informalidad urbana se relaciona a una falta de planificación del uso de espacios, el aumento acelerado de la población, la falta de oportunidades laborales, falta de iniciativas de programas de vivienda para personas de bajos recursos, los costos elevados de las propiedades prediales. Para medir esta variable, se medirá la percepción de la situacional de la informalidad urbana a través de cuestionarios de veinticuatro (24) ítems. Las dimensiones de la variable, son las siguientes:

Ordenamiento territorial.

De acuerdo a lo señalado por Vergara et al (2022), y complementando su conceptualización con el aporte de las Naciones Unidas (1992), el ordenamiento territorial consiste en la integración de la planificación y las formas de gestión de espacios y usos de suelos, que permiten lograr un equilibrio que conlleva al desarrollo sostenible de la sociedad y economía, considerando la mejora del medio ambiente.

Planificación urbana.

De acuerdo a lo señalado por Vergara et al (2022), y complementando su conceptualización con Torres et al. (2011), se define como la acción de controlar el desarrollo de los espacios urbanos, considerando elementos como la zonificación, distribución de servicios, entre otros aspectos, de una forma eficiente, que conlleven a un bienestar social y económico, lo más sustentable posible.

Formalización predial.

De acuerdo a lo señalado por Vergara et al (2022), y complementando su conceptualización con Trebilcock, Veel (2008), se define como el proceso de establecer los derechos de propiedad, que proporcionan seguridad a la tenencia u ocupación, considerando los aspectos jurídicos, siendo el Estado, el principal gestor funcional.

- **Indicadores**

- Plan de Ordenamiento Territorial
- Gestión de Usos de Suelos
- Desarrollo sostenible
- Plan de Desarrollo Urbano.
- Zonificación
- Distribución de servicios públicos.
- Viviendas formalizadas.
- Viviendas con seguridad jurídica

- **Escala de medición**

El estudio de investigación, se encuentra enfocada bajo una escala de Likert de medición tipo ordinal.

3.3. Población, muestra y muestreo

3.3.1. Población

El estudio comprende a la localidad distrital de Ancón que forma parte del ámbito metropolitano de la provincia de Lima, presenta una población de 91 170 habitantes de acuerdo a la información del Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI (2023).

- **Criterios de inclusión**

Se consideró a la población que reside en el sector de la Asociación Villas de Ancón, debido a que se encuentran en un contexto de ocupación emergente, de menor antigüedad, y en su mayoría sin servicios básicos; asimismo, se consideró a la población de las organizaciones de vivienda de Ancón cercado, que se sitúan sobre un ámbito de mayor consolidación urbana debido a la antigüedad de las ocupaciones, además de contar con servicios básicos. Así también el criterio de inclusión consideró únicamente a la población mayor de edad y específicamente en el rango de edad de 18 a 65 años.

- **Criterios de exclusión**

Se excluyó a los pobladores que no habiten en el distrito con ánimos de permanencia, que se encuentren por motivos de recreación, o trabajos temporales; así también, se excluye a la población que se encuentra fuera del rango de edad e 18 a 65 años.

3.3.2. Muestra

Se encuentra conformada por una fracción de la población que posee cualidades suficientes para los fines de la investigación, Ñaupas et al. (2013). Debido al criterio de inclusión que se realizó, se ha considerado la cantidad de la muestra a utilizar en 200.

3.3.3. Muestreo

Este procedimiento permite seleccionar los elementos que serán unidades de estudio que conformarán la muestra, a fin de establecer los datos a recolectar en la investigación Ñaupas et al. (2013). El tipo que se utilizó es no probabilístico, y método es por conveniencia, puesto que se consideró el criterio de inclusión para la Asociación Villas de Ancón y de Ancón cercado.

3.3.4. Unidad de análisis

La investigación efectuada consideró a la población de la localidad de Ancón, como unidad de análisis de medición, y que necesariamente se encuentre en el rango de edad de 18 a 65 años de edad.

3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.4.1. Técnica de recolección de datos:

La técnica empleada fue la encuesta, que se define como aquella que permite la recolección de datos sociológicos, a través de la interrogación a los sujetos encuestados, permitiendo obtener a través de una observación indirecta, Casas et al. (2003).

3.4.2. Instrumentos de recolección de datos

El instrumento que se utilizó es el cuestionario físico, que se encuentra conformado por una serie de preguntas, que fueron preparadas de forma sistémica y ordenada, relacionadas a la hipótesis de la investigación, y a las variables e indicadores, Ñaupás et al. (2013). La finalidad de la aplicación del instrumento, es recopilar información que para la verificación de las hipótesis planteadas. Afín de ser validado, primeramente, se realizó un cuestionario de modo piloto, a diez (10) sujetos que reúnan algunas de las cualidades de la muestra.

Validez

Es la exactitud del instrumento, y eficacia que posee para representar los atributos a medir, de forma congruente, Ugarriza (2000). Para calcular el nivel de validez se utilizó el método de valoración por expertos, y el coeficiente de validez de Hernández Nieto, 2002, que considera la participación de tres expertos, y tras la aplicación de una valoración con escala de uno (1) a cuatro (4) (No cumple con el criterio = 1; Bajo nivel = 2; Moderado nivel = 3; Alto nivel = 4), se determina el Coeficiente de Validez de Contenido en 0.911, mismo que se considera altamente aceptable, puesto que Hernández Nieto, recomienda mantener el factor en un valor superior a 0.80.

Los instrumentos de medición que se utilizaron tienen la validación de juicio de tres expertos con grado de maestría en estudios sociales, que tienen

conocimiento en el tema de predios e informalidad urbana.

Confiabilidad

La confiabilidad está relacionada a la firmeza que tienen las mediciones para que no tengan una variación demasiado grande en el tiempo, ni debido a que se encuentran bajo aplicación de diferentes personas Ñaupas et al. (2013). En la investigación se utilizó el coeficiente de Alfa de Cronbach para determinar mediante procedimiento de cálculo matemático el coeficiente de confiabilidad, haciendo uso del software de procesamiento estadístico SPSS.

Luego de realizar una prueba piloto a diez (10) encuestados, el instrumento resultó con un coeficiente de Alfa de Cronbach de 0.919 para la Variable 1 “Gestión de predios del Estado” y de 0.920 para la Variable 2 “Informalidad urbana”. Luego de analizar los resultados se observa que el valor es superior al mínimo aceptable de 0.70 e inferior a 0.90 que indica redundancia o duplicación de información (Oviedo et al, 2002), no obstante, los valores por encima de 0.90 indica una alta confiabilidad.

3.5. Procedimientos

La investigación abordó la aplicación de una encuesta, que utilizó como instrumento un cuestionario que mide las dimensiones de las variables de estudio, los cuales recolectan datos de 200 pobladores de la localidad de Ancón, en el que se ha considerado como criterio de inclusión a la Asociación Villas de Ancón y Ancón Cercado, excluyendo aquellas personas que no vivan con un ánimo de permanencia, y que se encuentren fuera del rango de edad de 18 a 65 años, para luego ser analizados mediante el software de procesamiento estadístico SPSS. El cuestionario se aplicó en forma física, previamente se entregó el formato de consentimiento formal establecido por la universidad, luego de verificar los datos recolectados y ordenarlos, se procedió a digitalizarlos en una hoja de cálculo del programa de informática Microsoft Excel.

3.6. Método de análisis de datos

Los datos a que se obtuvieron, fueron ordenados con el programa Excel, y luego se procesaron estadísticamente en el programa SPSS, lo cual permitió obtener unos resultados ordenados sistemáticamente, así como realizar su

agrupación. En el caso particular, dado que las variables cuantitativas son del tipo ordinal, se trabajó con el coeficiente de correlación Rho de Spearman, el cual se determina la existencia de la relación lineal, de las variables, en un nivel ordinal, y que esta no sea producto del azar.

3.7. Aspectos éticos

La investigación de tesis consideró normas éticas de la escuela de postgrado universitario, y principios, como la justicia, probidad, el respeto, la autonomía, competencia profesional, responsabilidad, transparencia, y precaución, entre otros aspectos, como son la política anti plagio y la responsabilidad del investigador, y demás considerandos establecidos por la universidad Cesar Vallejo para las investigaciones (2020).

Por otro lado, en el trabajo se citaron a las fuentes de información conforme a las reglas APA (7^a edición), lo que garantiza respeto de los autores, y el turnitin es de menos del 25%. Asimismo, para la captura de datos, se consideró estrictamente el principio de transparencia, y no se realizó ninguna clase de manipulación o alteración de las respuestas obtenidas.

IV. RESULTADOS

4.1. Análisis descriptivo

4.1.1. Gestión de predios del estado

De acuerdo al análisis desarrollado se logró obtener la frecuencia y porcentajes correspondientes a cada nivel que se definió para la variable gestión de predios del estado; los resultados de la aplicación de la encuesta indican que 56,5% se encuentran considerados en nivel “Bueno”, siendo que 113 encuestados alcanzaron el rango de 73 a 96; 39,5% se encuentran considerados en el nivel “Muy Bueno”, siendo que 79 encuestados alcanzaron el rango de 97 a 120; 3,5% se encuentran considerados en el nivel “Regular”, siendo que 7 encuestados alcanzaron el rango de 49 a 72; y el 3,5% se encuentran considerados en el nivel “Malo”, siendo que 1 encuestado alcanzó el rango de 24 a 48.

Tabla 1

Variable Gestión de predios del estado (Niveles, porcentajes y frecuencias)

	Niveles	Baremo	Frecuencia	Porcentaje
Gestión de predios del estado	Malo	24 – 48	1	0,5%
	Regular	49 – 72	7	3,5%
	Bueno	73 – 96	113	56,5%
	Muy bueno	97 – 120	79	39,5%
	Total		200	100,0%

Nota: Esta tabla muestra la cantidad de encuestas, de acuerdo cada nivel alcanzado en la primera variable.

4.1.1.1 Dimensiones de la gestión de predios del estado

En cuanto a las diferentes dimensiones de la gestión de predios estatales, se observa que una mayor proporción obtenida se encuentra en el nivel “Muy Bueno” respecto a la dimensión de saneamiento físico legal, con un 65%.

Seguidamente, se encuentra en segundo lugar la dimensión de actos de disposición, con 60% igualmente en el nivel “Muy Bueno”; y el tercer porcentaje más alto se encuentra en la dimensión de actos de administración, con un 48% con el nivel “Regular”.

Tabla 2

Dimensiones de la Variable gestión de predios del estado (Niveles, porcentajes y frecuencias)

Dimensiones	Nivel	Baremo	Frecuencia	Porcentaje
Saneamiento físico legal	Regular	19 – 27	11	5,5%
	Bueno	28 – 36	59	29,5%
	Muy bueno	37 – 45	130	65,0%
	Total		200	100,0%
Actos de disposición de predios estatales	Malo	9 – 18	1	,5%
	Regular	19 – 27	4	2,0%
	Bueno	28 – 36	75	37,5%
	Muy bueno	37 – 45	120	60,0%
	Total		200	100,0%
Actos de administración de predios estatales	Malo	6 – 12	18	9,0%
	Regular	13 – 18	96	48,0%
	Bueno	19 – 24	66	33,0%
	Muy bueno	25 – 30	20	10,0%
	Total		200	100,0%

Nota: Esta tabla muestra el nivel alcanzado por las encuestas, clasificado en las tres dimensiones de la primera variable.

4.1.2. Informalidad urbana

De acuerdo al análisis desarrollado se logró obtener la frecuencia y porcentajes correspondientes a cada nivel de la variable “informalidad urbana”; el 70,5% se encuentran considerados en nivel “Bueno”, siendo que 141 encuestados alcanzaron el rango de 73 a 96; 18% se encuentran considerados en nivel “Muy Bueno”, siendo que 36 encuestados alcanzaron el rango de 97 a 120; y finalmente el 11,5% se encuentran considerados en nivel “Regular”, siendo que 23 encuestados alcanzaron el rango de 49 a 72.

Tabla 3

Variable de informalidad urbana (Niveles, porcentajes y frecuencias).

	Nivel	Baremo	Frecuencia	Porcentaje
Informalidad urbana	Regular	49 – 72	23	11,5%
	Bueno	73 – 96	141	70,5%
	Muy Bueno	97 – 120	36	18,0%
	Total		200	100,0%

Nota: Esta tabla muestra la cantidad de encuestas, de acuerdo cada nivel alcanzado en la primera variable.

4.1.2.1 Dimensiones de informalidad urbana

Según los resultados que se obtuvieron, se puede apreciar que el mayor porcentaje se encuentra en la dimensión de ordenamiento territorial, con un 70,5%, con el nivel “Bueno”. Le sigue la dimensión de formalización predial, con un 55% con el nivel “Bueno”; y finalmente el tercer porcentaje más alto se encuentra en la dimensión planificación urbana con 48%, con el nivel “Bueno”.

Tabla 4

Dimensiones de la variable informalidad urbana (Niveles, porcentajes y frecuencias).

Dimensiones	Baremo		Frecuencia	Porcentaje
Ordenamiento territorial	Regular	19 – 27	10	5,0%
	Bueno	28 – 36	141	70,5%
	Muy bueno	37 – 45	49	24,5%
	Total		200	100,0%
Planificación urbana	Malo	9 – 18	11	5,5%
	Regular	19 – 27	71	35,5%
	Bueno	28 – 36	96	48,0%
	Muy bueno	37 – 45	22	11,0%
	Total		200	100,0%
Formalización predial	Regular	13 – 18	17	8,5%
	Bueno	19 – 24	110	55,0%
	Muy bueno	25 – 30	73	36,5%
	Total		200	100,0%

Nota: Esta tabla muestra el nivel alcanzado por las encuestas, clasificado en las tres dimensiones de la segunda variable.

4.2. Análisis inferencial

4.2.1. Prueba de la hipótesis general

El objetivo general, fue determinar cómo se relaciona la gestión de predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023. En ese sentido, la hipótesis nula consiste en que “no existe una relación entre la gestión de los predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023”, por lo que la hipótesis alterna viene a ser que “existe una relación entre la gestión de los predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023”.

Tabla 5

Coefficiente de correlación entre la gestión de los predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023

			Gestión predios del Estado	Informalidad urbana
Rho de Spearman	Gestión predios del Estado	Coeficiente de correlación	1.000	0.393
		Sig. (bilateral)	.	0.000
		N	200	200
	Informalidad urbana	Coeficiente de correlación	0.393	1.000
		Sig. (bilateral)	0.000	.
		N	200	200

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

Se empleó el coeficiente estadístico Rho de Spearman en la prueba de la hipótesis general. El resultado mostró una correlación bilateral de 0.393 entre las variables, lo que permite corroborar la dependencia positiva en un nivel moderadamente aceptable entre la gestión de predios y la informalidad urbana. Los autores Sampieri y Collado propusieron una tabla de rangos Rho que respalda esta afirmación. En consecuencia, se concluyó que las variables están directamente relacionadas. Para determinar la aceptación o rechazo de la hipótesis general, se utilizó el estadígrafo Rho de Spearman y se obtuvo un valor de Sig. Bilateral de 0.000. De acuerdo al criterio de decisión establecido para un Sig. $0.000 \leq 0.05$, se rechazó la hipótesis nula y se aceptó la hipótesis alterna. Por lo tanto, se pudo establecer que existe una relación entre la gestión de predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón en el año 2023.

4.2.2. Prueba de la primera hipótesis específica

El objetivo específico 1, fue determinar la existencia de la relación entre gestión de predios del estado y el ordenamiento territorial en el distrito de Ancón, 2023; bajo la hipótesis de que preexiste un grado de relación. En ese sentido, la hipótesis nula consiste en que “no existe relación entre gestión de predios del

estado y el ordenamiento territorial en el distrito de Ancón, 2023”, por lo que la hipótesis alterna viene a ser que “existe relación entre gestión de predios del estado y el ordenamiento territorial en el distrito de Ancón, 2023”.

Tabla 6

Incidencia significativa entre gestión de predios y ordenamiento territorial

			Gestión Predios del Estado	Ordenamiento territorial
Rho de Spearman	Gestión de predios del Estado	Coeficiente de correlación	1.000	0.340
		Sig. (bilateral)	.	0.000
		N	200	200
	Ordenamiento territorial	Coeficiente de correlación	0.340	1.000
		Sig. (bilateral)	0.000	.
		N	200	200

Nota: Se muestra los estadísticos de estimados y el nivel de significancia bilateral, que es inferior a 0.01.

El resultado determinó una correlación bilateral de 0.340 del estadígrafo de Rho de Spearman entre las variables, lo que sugiere una correlación tangible entre la gestión de predios y el ordenamiento territorial. Los autores Sampieri y Collado propusieron una tabla de rangos Rho que respalda esta afirmación, concluyendo así que las variables están directamente relacionadas. Para determinar la aceptación o rechazo de la hipótesis específica, se utilizó el valor de significancia, obteniendo un valor inferior a 0.000. De acuerdo al criterio de decisión establecido para un para un Sig. $0.000 \leq 0.05$, se rechazó la hipótesis nula y se aceptó la hipótesis alterna. Por lo tanto, se pudo establecer la existencia de una relación entre la gestión de predios y el ordenamiento territorial.

4.2.3. Prueba de la segunda hipótesis específica

El objetivo específico 2, fue determinar la relación que existe entre la gestión de predios del estado y la planificación urbana, en el distrito de Ancón, 2023; bajo la hipótesis específica 2 de que preexiste una relación entre ambas. En ese sentido,

la hipótesis nula consiste en que “la gestión de predios del estado no se relaciona con la planificación urbana, en el distrito de Ancón 2023”, por lo que la hipótesis alterna viene a ser que “existe relación entre gestión de predios del estado y la planificación urbana, en el distrito de Ancón 2023”.

Tabla 7

Incidencia entre la gestión de predios del estado y la planificación urbana.

			Gestión de predios del Estado	Planificación Urbana
Rho de Spearman	Gestión de predios del Estado	Coefficiente de correlación	1.000	0.199
		Sig. (bilateral)	.	0.005
		N	200	200
	Planificación Urbana	Coefficiente de correlación	0.199	1.000
		Sig. (bilateral)	0.005	.
		N	200	200

Nota: Se muestra los estadísticos de estimados y el nivel de significancia bilateral, que es inferior a 0.01.

La prueba de hipótesis determinó una correlación de 0.199, lo cual permite corroborar la afirmación de relación positiva entre las variables de gestión de predios y la dimensión de planificación urbana, conforme a los rangos Rho propuestos por los Sampieri y Collado. Para la prueba de aceptación o rechazo de la específica 2, se evaluó el valor de la significancia, cuyo resultado de Sig. Bilateral es 0.005, y de acuerdo a la regla de decisión para un Sig. $0.005 \leq 0.05$ se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna. Por tanto, existe una relación positiva moderada entre gestión de predios y la planificación urbana.

4.2.4. Prueba de la tercera hipótesis específica

El objetivo específico 3, es determinar la relación entre la gestión de predios del estado y la formalización predial en el distrito de Ancón, 2023; bajo la hipótesis

específica 3 de que preexiste una relación. La hipótesis nula consiste en que “la gestión de predios del estado no se relaciona con la formalización predial, en el distrito de Ancón 2023”, por lo que la hipótesis alterna viene a ser que “existe relación entre gestión de predios del estado y la formalización predial, en el distrito de Ancón 2023”.

Tabla 8

Incidencia entre la gestión de predios del estado y formalización predial

			Gestión de predios del Estado	Formalización predial
Rho de Spearman	Gestión Predios de predios del Estado	Coefficiente de correlación Sig. (bilateral) N	1.000 . 200	0.280 0.000 200
	Formalización predial	Coefficiente de correlación Sig. (bilateral) N	0.280 0.000 200	1.000 . 200

Nota: Se muestra los estadísticos de estimados y el nivel de significancia bilateral, que es inferior a 0.01.

La prueba de la hipótesis determinó una correlación en un grado de 0.280, que permitió reconocer la existencia de una relación positiva entre las variables de gestión de predios y la formalización predial, conforme a los rangos Rho propuestos por Sampieri y Collado. Para la prueba de aceptación o rechazo de la hipótesis específica, se evaluó la significancia obtenida, cuyo resultado de Sig. Bilateral es inferior a 0.000 y de acuerdo a la regla de decisión para un Sig. $0.000 \leq 0.05$ se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna. Por tanto, existe una relación positiva moderada entre la entre gestión de predios y la formalización predial.

V. DISCUSION

Los resultados obtenidos de la aplicación de cuestionario, demuestran la percepción de los habitantes del distrito de Ancón, respecto a las variables de estudio de “gestión de predios del Estado” e “informalidad urbana”. La distribución de las encuestas se realizó de forma equitativa entre el sector “Asociación Villas de Ancón” y “Ancón Cercado”, diferenciados por su estado de formalización predial. La categorización de los resultados se realizó en cuatro niveles, en los rangos de 24 a 48 para el nivel “Malo”, 49 a 72 para el nivel “Regular”, 73 a 96 para el nivel “Bueno”, y 97 a 120 para el nivel “Muy Bueno”. En la primera variable de “Gestión de predios del Estado”, el porcentaje más alto obtenido fue de 56,5% en el nivel “Bueno”, lo cual indica que los encuestados consideran importante los temas de “saneamiento físico legal”, “actos de disposición de predios estatales” y “actos de administración de predios estatales, de los cuales el más resaltante es el tema del saneamiento físico legal con 65% en el nivel “Muy bueno”. En la segunda variable de “informalidad urbana”, el porcentaje más alto obtenido fue de 70,5% en el nivel “Bueno”, que indica que también consideran importante a esta variable, en particular, a los temas que la caracterizan como son la “planificación urbana”, “formalización predial” y el “ordenamiento territorial”, en especial esta última que obtuvo un porcentaje de 70,5% en el nivel “Bueno” a nivel de dimensiones. Solo hubo un cuestionario que se categorizó en el nivel “Malo” y se registró en la primera variable, lo cual indica que a pesar de que el Estado no tiene una presencia notable en el distrito, la mayoría de la población reconoce la relevancia de sus funciones como algo positivo.

En cuanto a la dimensión, de “saneamiento físico legal” que tiene la mayor relevancia en la primera variable, coincide con la necesidad que existe en distrito por realizar un reconocimiento a nivel registral y de la realidad física de los derechos de propiedades del estado, dado que los pobladores en su mayoría no reconocen físicamente cuales son los terrenos inscritos a favor del Estado, ni el conflicto por procesos judiciales o demandas que existe sobre ellos. Así también, en la segunda variable, la dimensión de “ordenamiento territorial”, que tiene más relevancia, demuestra que la población considera importante el ordenamiento de espacios, gestión de usos de suelo y desarrollo de actividades en su comunidad, esto debido a que en general, el distrito no tiene una adecuada distribución de espacios verdes,

instituciones educativas, ni servicios públicos, además que gran parte de la población residen en un ambiente que no cuenta con pistas y veredas habilitadas, y se encuentran expuestos al polvo y falta de condiciones de salubridad.

De acuerdo al objetivo general, que consiste en determinar cómo se relaciona la gestión de predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023, se realizó el análisis inferencial de los hallazgos expuestos anteriormente sobre la hipótesis general de preexistencia de una relación positiva, y se estimó el estadístico de Spearman, que resultó en 0.393, con un nivel de significancia menor de 0.05, que de acuerdo al criterio de decisión rechazó la hipótesis nula, y aceptó la hipótesis alternativa, afirmando la existencia de una relación. El valor obtenido es considerado moderadamente aceptable y de un rango débil, que refleja el nivel de asociación de variables de acuerdo a las características de la investigación y el conocimiento, conforme indica Cabrera (2009), puesto que los encuestados fueron consultados sin ninguna capacitación previa, por lo que sus percepciones son muy variadas.

En la investigación realizada por Choque (2022), expone la relación entre el saneamiento y la responsabilidad social en la localidad de Mariscal Nieto, lo cual es muy acertado y concordante con lo observado en Ancón, dado que los problemas que se generaron por la falta de saneamiento predial, han ocasionado problemas sociales como son las invasiones, la falta de servicios básicos y los asentamientos en zonas no aptas para vivienda, que en muchos casos requieren un acondicionamiento, como son los muros de contención, infraestructura adecuada para el tipo de terreno y pendiente, entre otros. Es importante señalar que el sector de “Villas de Ancón” no presenta conexión del servicio de agua, y actualmente se abastecen con cisternas, asimismo, existen zonas que no cuentan con sistema de alcantarillado, y han adecuado sistemas de pozos sépticos, los cuales representan un peligro para la salud, puesto que no tienen las condiciones de seguridad adecuada.

En cuando a la investigación de Nevado (2022), en su estudio sobre la informalidad urbana y saneamiento de propiedades estatales en la localidad de Morrope, que determinó un valor estadístico de Spearman de 0.828, se corrobora sus resultados puesto que se obtuvo un coeficiente de correlación de 0.280 entre la “gestión de predios del estado” y la “formalización predial” en el distrito de Ancón,

2023, que es considerado significativo para afirmar la hipótesis planteada. La diferencia elevada del coeficiente de Spearman, puede deberse a que los encuestados pertenecen a regiones geográficas diferenciadas por su entorno, puesto que la localidad de Morrope se encuentra en un entorno de un valle agrícola costero, mientras que el distrito de Ancón abarca una zona desértica costera.

El primer objetivo específico consistió en determinar la incidencia entre “gestión de predios del estado” y el “ordenamiento territorial” en el distrito de Ancón, 2023, resultó con un coeficiente de Spearman de 0.340, y significancia inferior a 0.05, que acepta la hipótesis alternativa, de que existe relación positiva. Este resultado indica el ordenamiento de espacios y gestión de predios del estado en el distrito de Ancón, son temas que se deben abordar desde una visión integral, lo cual concuerda con Uria (2020), en su investigación sobre la situación de propiedades rurales en la provincia de la Rioja, quien señala que la falta de una visión que integral de la regularización predial, beneficia en mayor medida a sectores de grupos de mayor poder económico adquisitivo. Si bien, en los resultados de la dimensión de “actos de disposición de predios estatales”, los mayores porcentajes se encuentran en los niveles “Bueno” (37.5%) y “Muy bueno” (60.0%), la población considera que la disposición de los predios de régimen estatal, es un medio que puede reducir la informalidad; sin embargo, los tipos de venta que realiza el Estado, como son la venta directa y la venta por subasta, más que un apoyo a la regularización jurídica de propiedad para beneficio social, se encuentra orientada hacia el desarrollo de las inversiones. En ese aspecto, surge la necesidad que, desde el Estado, se generen programas de vivienda para el apoyo social, que puedan evaluar la disponibilidad de terrenos aptos para creación de vivienda, y la viabilidad de su ejecución; asimismo, se debe hacer una evaluación a la población que será beneficiada, puesto que en la actualidad el distrito de Ancón presenta varios casos de asociaciones de vivienda que funcionan bajo intereses económicos de particulares, y en algunos casos los sujetos que son miembros de estas asociaciones, son propietarios de uno o más predios inscritos, por lo que su participación es principalmente por un beneficio económico.

La dimensión de ordenamiento territorial, obtuvo un porcentaje de 70,5% en el nivel “Bueno”, siendo el más alto obtenido en el estudio de ambas variables, esto se explica porque la población encuestada comprende que para poder tener una

calidad de vida, es necesario que los planes de ordenamiento territorial, y la gestión de usos de suelo se apliquen, y sean constantemente evaluados por la administración local, dado que perciben el conflicto de usos que existe en su localidad, concepto que es definido por Vergara et al. (2022), quien indica que el equilibrio de la gestión de suelos conlleva a que se logre el desarrollo sostenible y mejora del medio ambiente. La correlación positiva obtenida, corrobora lo manifestado por Cerna (2018) en su investigación sobre el desarrollo social y la gestión territorial, en una UGEL del distrito de El Porvenir en la localidad de Trujillo, donde se obtuvo un coeficiente de Spearman de 0.652, siendo una ciudad costera al igual que el distrito de Ancón, sin embargo, los encuestados se encuentran en un contexto diferente puesto que son trabajadores públicos, que tienen un nivel de capacitación sobre la gestión estatal, mientras que los encuestados en Ancón son habitantes de variadas condiciones sociales y económicas, lo cual es un factor que tiene una relevancia en los resultados obtenidos.

El segundo objetivo específico que consistió en la determinar la dependencia entre la “gestión de predios del estado” y la “planificación urbana” en el distrito de Ancón, 2023, resultó en un coeficiente de Spearman de 0.199, con significancia inferior a 0.05, que acepta la hipótesis alternativa, de que existe relación positiva, no obstante, de encontrarse en un rango considerado débil. Asimismo, el mayor porcentaje obtenido para la dimensión del “Planificación urbana” fue de 48.0% en el nivel “Bueno”, debido a que el cuestionario se encontraba orientado a reflejar el grado de percepción respecto a la importancia de los instrumentos como el plan de desarrollo urbano y la zonificación, la gestión de los servicios básicos de agua, luz, y la distribución de áreas verdes, motivo por el cual los encuestados manifestaron que la municipalidad no informa ni realiza una gestión adecuada, pero si consideraron que son factores relevantes para lograr una planificación del desarrollo urbano. Lo anterior corrobora lo manifestado por Huacacolqui (2021), respecto a la relación directa que existe entre la gestión del territorio y el desarrollo urbano, que estableció la existencia de un coeficiente de Spearman de 0.477 en su estudio aplicado a la localidad de Independencia en la ciudad de Lima, además, los encuestados se encuentran en un entorno de condiciones similares, dado que ambos abarcan zonas de expansión urbana de la periferia de Lima metropolitana, donde existe precariedad de los materiales de construcción, falta de servicios

básicos, como sostiene Chanampa et al. (2020).

El tercer objetivo específico que consistió en la determinación de la dependencia entre la “gestión de predios del estado” y la “formalización predial” en el distrito de Ancón, 2023, resultó en un coeficiente de Spearman de 0.280, con significancia inferior a 0.05, que acepta la hipótesis alternativa, de que existe relación positiva. Este resultado obtenido concuerda con lo manifestado por Falcón (2021), en su investigación sobre informalidad en zonas urbanas de Buenos Aires, respecto a que la presencia del Estado y formalidad urbana, se manifiestan a través de inversión de servicios y equipamiento, y son estos los que se pueden percibir como una mayor seguridad del dominio de propiedad, puesto que en el distrito de Ancón se observa que los sectores donde existe menor presencia del Estado, no cuentan con conexión a servicios básicos, encontrándose en un contexto de informalidad. Así mismo, al no contar con recibos de energía eléctrica ni de agua, que identifiquen a la propiedad inmueble, los pobladores no tienen accesibilidad a beneficios crediticios para construcción inmobiliaria, y que como indica Feder (1991), no se da un sustento de la capacidad transferible que avale a la propiedad inmueble.

Así también, la investigación desarrollada por Cotizo (2020), quien considera que la disponibilidad de terrenos informales es resultado de la falta de regulación del mercado inmobiliario y el condicionamiento restrictivo que impone el Estado, en el municipio de La Plata, si bien son contextos sociales y normativos diferentes de la política de vivienda peruana y la argentina, se puede encontrar una similitud en caso del distrito de Ancón, porque la informalidad de viviendas en el distrito, se da como consecuencia de una falta de presencia del Estado y de normativa que pueda disminuir el mercado informal de terrenos. El coeficiente de Spearman obtenido en el tercer objetivo específico, evidencia que, existe una relación entre ambos, que se da principalmente en el nivel de la normativa aplicable para regularización de la propiedad y los programas que ejecuta el Estado en el distrito, para la reducción de la informalidad, como la titulación masiva, contexto que también es tratado en la investigación de Rage (2021), que aborda la dificultad para el cumplimiento de la vivienda digna, basado en las normativas legales vigentes en España y Brasil.

Por otro lado, no obstante que, la gestión de predios del estado, tienen un nivel mayoritario entre “Bueno” y “Muy bueno”, esto se da en un contexto en el que

la administración que ejerce el municipio de Ancón no es la más eficiente, caso parecido que se evidenció en la investigación sobre formalización y gobierno municipal en el distrito de Tarapoto, realizada por Pérez (2018), que se asemeja al tercer objetivo específico. La mencionada investigación utiliza el coeficiente de Pearson, por lo que tiene otro tipo de diseño, sin embargo, también se encuentra basada en la percepción bajo una escala de Likert. De acuerdo con Pinilla y Ortiz (2021), el coeficiente de Pearson corresponde a un enfoque de análisis, y su valor indica que tan ajustable es un modelo lineal a los datos, es decir, para usar el coeficiente de Pearson, los datos deben ser cuantificables como las medidas de talla y peso, a diferencia del coeficiente de Spearman que informa el grado de correspondencia entre rangos, siendo una técnica no paramétrica, libre de distribución probabilística (Restrepo et al. 2007). En ese sentido, no obstante, de que ambas investigaciones obtuvieron un coeficiente de correlación positiva, y se desarrollan bajo cuestionarios con escala de medición Likert, el diseño de análisis diferente no permite realizar una comparación objetiva de los valores obtenidos, sin embargo, es de precisar que la ciudad de Tarapoto, es la capital provincial de la región San Martín, que tiene condiciones de clima y vegetación muy diferentes al distrito de Ancón; asimismo, la infraestructura y desarrollo de actividades es muy diferente, lo cual también puede influenciar en el resultado obtenido.

Por otro lado, es importante señalar que la muestra poblacional escogida, abarca a los sectores de las “Villas de Ancón” y de “Ancón Cercado”, que se diferencian porque el primero comprende terrenos donde predomina la informalidad urbana, y corresponde a un estrato socioeconómico bajo, en su mayoría sin obras de habilitación concluidas, sin pistas, veredas ni servicios de agua y alcantarillado, mientras que en Ancón cercado, tiene obras concluidas, posee espacios de recreación pública, y se encuentra cerca del balneario, que comprende complejos habitaciones privados, y es una zona turística por su muelle y playas. En ese sentido, los resultados obtenidos muestran un criterio variado, desde dos perspectivas muy diferenciadas por su condición social económica, pero que sin embargo consideran que la gestión de la propiedad estatal es muy importante para conseguir el bienestar general del distrito. Algunas de las dificultades durante la aplicación de los cuestionarios, se suscitaron en el sector de Villas de Ancón, puesto que el tema de la informalidad por invasiones es un tema que todavía se

está dando, y existen casos de denuncias por tráfico de terrenos.

Respecto a la posición que ejecuta la SBN, como encargado de la gestión de los predios de régimen estatal, sus funciones se encuentran más enfocadas en la atención de los temas de inversión del sector público y privado, así como a los proyectos de interés nacional, que buscan garantizar el uso eficiente y generar un beneficio económico y social, pero que no necesariamente conllevan a un beneficio directo para la comunidad local. En ese orden de ideas, son los municipios los que deben proponer iniciativas para atender sus demandas de necesidad de vivienda, servicios básicos, pistas y veredas, seguridad, mitigación de riesgos, entre otros, para lo cual deben de contar con profesionales con suficiente capacidad técnica en materia de gestión de propiedad estatal, y de planificación. Así mismo, no solo es el caso de Ancón, si no que varios de los municipios del interior del Perú, no cuentan con capacidad para desarrollar proyectos que generen un beneficio para su población de forma eficiente y en armonía con el ambiente, ya sea en materia de acceso a vivienda, salud, seguridad y de economía.

Los resultados del estudio realizado sobre la gestión de predios del Estado e informalidad urbana, tienen el propósito de aportar conocimiento sobre las relaciones que existen entre la planificación urbana, el ordenamiento territorial y la formalización predial, los cuales tienen vinculación directa con los objetivos del desarrollo sostenible; asimismo, desarrollar estos temas fomenta el buen uso de los espacios, concientiza a la población sobre lo perjudicial que son las invasiones, informa sobre la dificultad que existe en la regularización de derechos de propiedad sobre terrenos del Estado, y finalmente, la metodología empleada servirá de referencia para futuras investigaciones que pretendan medir las variables y dimensiones desarrolladas, en contextos sociales, económicos de características físico espaciales similares.

VI. CONCLUSIONES

Primera: Conforme al análisis realizado y metodología empleada, se logró determinar el objetivo principal de la investigación, concluyendo que existe una correlación positiva entre la gestión de predios del Estado y la informalidad urbana, en el distrito de Ancón, 2023, con un coeficiente estadístico Rho de Spearman de 0,393 considerado moderadamente positivo, y significancia bilateral inferior a 0.000, que afirma la asociación entre las variables.

Segunda: Según el resultado de la evaluación realizada, se logró determinar el primer objetivo específico, que demostró la existencia de correlación positiva entre la gestión de predios del Estado y el ordenamiento territorial en el distrito de Ancón, 2023, bajo un coeficiente estadístico Rho de Spearman de 0,340 y significancia bilateral inferior a 0.000, menor que 0.05, que rechaza la hipótesis nula, y afirma la asociación entre la variable y la dimensión del ordenamiento territorial.

Tercera: Se determinó el segundo objetivo específico, demostrando la relación positiva entre la gestión de predios del Estado y la planificación urbana, bajo un coeficiente Rho de Spearman de 0,199 que se considera mínimamente positivo, y significancia bilateral inferior a 0.05, que rechaza la hipótesis nula, y afirma la incidencia efectiva entre la variable y la dimensión de la planificación urbana.

Cuarta: Conforme al resultado obtenido, se logró determinar el tercer objetivo específico, que demostró la relación entre la gestión de predios del Estado y la formalización predial en el distrito de Ancón, 2023 bajo un coeficiente estadístico Rho de Spearman de 0,280 considerado mínimamente positivo, y significancia bilateral menor a 0,000, que es inferior a 0,05, que rechaza la hipótesis nula y afirma la relación positiva entre la gestión de predios del Estado y la dimensión de la informalidad urbana.

VII. RECOMENDACIONES

Primera: Se debe realizar el reconocimiento de propiedades estatales desde la gestión municipal del distrito de Ancón, identificar sus cualidades y mejor uso posible, a fin orientar la ocupación legítima y razonable de su ámbito urbano, garantizando la armonización entre las atribuciones del derecho de propiedad predial e interés público, conforme a los objetivos establecidos en el D.S. N° 022-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (2016); asimismo, debe planificar el desarrollo local y el ordenamiento territorial, conforme se establece la Ley 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades (2003), contribuyendo a la mejora de la calidad de vida de los pobladores.

Segunda: El gobierno local de Ancón, debe formular y actualizar sus instrumentos técnicos y regulatorios que orienten el ordenamiento de espacios urbanos, dado que como indica el Ley 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades (2003), son responsables de los planes que se refieren a la organización y uso del espacio físico, lo cual es de gran relevancia para el distrito, debido a que actualmente gran parte de su población no cuenta con servicios básicos ni condiciones adecuadas para viviendas.

Tercera: Se recomienda que desde el gobierno local de Ancón se tomen iniciativas para identificar a los ámbitos de propiedad del estado en sus planes de desarrollo, dado que como indica el art. 33 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (D.S. N° 022-2016-VIVIENDA, 2016), una las funciones del gobierno local, es planificar el desarrollo integral, esto permitirá que se proyecten acciones para regular el uso de suelo, y mejorar distribución de áreas verdes y servicios, como locales de educación y puestos de salud.

Cuarta: Se recomienda que la Superintendencia Nacional de Bienes estatales, identifique los terrenos del estado que son susceptibles de invasión en

el distrito de Ancón, y realice el saneamiento de su condición de titularidad, conforme a sus atribuciones establecidas en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su reglamento D.S. N° 008-2021-VIVIENDA; asimismo, deberán programar acciones para mitigar el riesgo de invasión.

REFERENCIAS

- Chanampa M. y Lorda M. (2020). *Asentamientos informales y regularización urbana. La producción de territorialidades en tensión*. Bitácora Urbano Territorial. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v30n1.69896>
- Torres D. y Ruiz J. (2019). *¿Derecho a la vivienda o la propiedad privada? De la política pública a la informalidad urbana en el Área Metropolitana de Lima (1996-2015)*. Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612019000300005>
- Fernandes Edésio (2008). *Consideraciones generales sobre las políticas públicas de regularización de asentamientos informales en América Latina*. Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612008000200002>
- Uria (2020). Tenencia de la tierra rural en la Provincia de La Rioja, Argentina: aspectos jurídicos e institucionales (2000 a 2016) (Master's thesis, Buenos Aires: FLACSO. Sede Académica Argentina.). Uria, M. R. (2020). Tenencia de la tierra rural en la Provincia de La Rioja, Argentina: aspectos jurídicos e institucionales (2000 a 2016) (Master's thesis, Buenos Aires: FLACSO. Sede Académica Argentina.).
- Calderón J. (2019). *El Estado y la informalidad urbana. Perú en el siglo xxi*. Revistas Universidad Ricardo Palma. <http://revistas.urp.edu.pe/index.php/pluriversidad/article/view/2234/2267>
- Mori A. (2017). *Incidencia de la Invasión de terrenos en la Recuperación Extrajudicial y la Constancia de Posesión en la Municipalidad de Ventanilla*. Universidad Cesar Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/14703>
- Nevado (2022). *Informalidad urbana y el saneamiento de predios estatales del Pueblo Tradicional de Morrope, 2022*. Universidad Cesar Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/96503>
- Diaz G. (2019). *Estado de la regularización predial en honduras ¿avances o retrocesos?* Universidad de Chile. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/170218>
- Blanco M. (2019). *Herramientas de gestión del suelo y el desarrollo territorial*. Universidad Militar Nueva Granada. <http://hdl.handle.net/10654/32754>

- Poveda J. (2017). *Influencia de la gestión territorial dentro de la legalización predial en barrios con situación de riesgo. Caso específico Santa Cecilia Norte Parte Alta Y Bosque De Pinos Localidad De Usaquén, Bogotá Distrito Capital*. Universidad Santo Tomas. <http://hdl.handle.net/11634/9107>
- Perez K. (2018). "Relación de la gestión municipal con la formalización de predios urbanos en el Distrito de Tarapoto, periodo 2016-2017". Universidad Cesar Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/26050>.
- Choque P. (2022). *Responsabilidad social y gestión del saneamiento predial en la Municipalidad Mariscal Nieto - Moquegua, 2017*. Universidad José Carlos Mariátegui. <https://hdl.handle.net/20.500.12819/1597>
- Velásquez W. (2017). "Política Territorial Regional Y Su Relación Con La Eficacia De La Gestión Territorial En La Región San Martín – 2016". Universidad Cesar Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/31672>
- Hacacolqui H. (2021). *Gestión territorial y desarrollo urbano del distrito de Independencia, Lima-2021*. Universidad Cesar Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/75940>
- De la Cruz G. (2021). *Incidencia de la Gestión Municipal en la Regularización Territorial Urbana en la Municipalidad Distrital de Ancón – 2019*. Universidad Nacional de Educación Enrique Guzmán y Valle. <http://repositorio.une.edu.pe/handle/20.500.14039/5602>
- Vela F. (2020). *Gestión urbana territorial y su relación con la calidad de vida ciudadana en el distrito de Tarapoto, Región San Martín, 2020*. Universidad Cesar Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/49169>
- Vergara et al. (2022). *Vivienda informal y las organizaciones territoriales en América Latina*. Revista de geografía Norte Grande. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022022000100005>
- Ley General del Sistema Nacional de Bienes del Estado, Ley 29151 (2007). https://www.sbn.gob.pe/Marco_legal/Ley%2029151%20Ley%20del%20SNBE.pdf
- Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, N°008-2021-VIVIENDA (2021). <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1800260/DS%20008-2021-VIVIENDA%20Publicacion%20Oficial%20->

- <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1800260/DS%20008-2021-VIVIENDA%20Publicacion%20Oficial%20-%20Diario%20Oficial%20El%20Peruano.pdf.pdf?v=1618321140>
- Pedrosa et al. (2014). *Evidencias sobre la validez de contenido: avances Teóricos y métodos para su estimación*. Universidad de Oviedo. <https://scielo.isciii.es/pdf/acp/v10n2/02monografico2.pdf>
- Hernández et al. (2019). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativas*. Editorial McGRAW-HILL Interamericana Editores S.A. de C.V. ISBN: 978-1-4562-6096-5.
- Ñaupas et al. (2013). *Metodología de la investigación Cuantitativa – Cualitativa y Redacción de la Tesis*. Ediciones de la U. ISBN: 978-958-762-876-0.
- Montes (2001). *El ordenamiento territorial como opción de políticas urbanas y regionales en América Latina y el Caribe*. CEPAL – Serie Medio ambiente y desarrollo. ISBN: 92-1-321947-4. https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/5739/S01111024_es.pdf.
- Trebilcock, Veel (2008). *Property Rights and Development: The Contingent Case for Formalization*. University of Pennsylvania Journal of International Law. <https://scholarship.law.upenn.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1141&context=jil>
- Torres et al (2011). *Fundamentos de la Planificación Urbano Regional*. Grupo de Investigación – 1ra Edición.
- Uria (2020). *Tenencia de la tierra rural en la Provincia de La Rioja, Argentina: aspectos jurídicos e institucionales*. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales. <http://hdl.handle.net/10469/16771>
- Rage (2021). *O papel da regularização fundiária urbana no cumprimento da função social da propriedade no Brasil e na Espanha*. Universidad de Salamanca.
- Cortizo (2020). *Tierra vacante: Estado y mercado en los procesos de crecimiento urbano. Estrategias para su gestión en el partido de La Plata*. Universidad Nacional de La Plata.
- Falcón, M. (2021). *Derechos de propiedad en contextos de informalidad urbana: un estudio comparativo de casos*. Universidad de San Andrés.

- Pinilla et al. (2021). ¿Pearson y Spearman, coeficientes intercambiables? Universidad Santo Tomas. <https://revistas.usantotomas.edu.co/index.php/estadistica/article/view/6769/6315>
- Restrepo et al (2007). De Pearson a Spearman. Facultad de Ciencias Agrarias Universidad de Antioquía. <https://revistas.usantotomas.edu.co/index.php/estadistica/article/view/6769/6315>
- Ministerio del Ambiente (2016). Instrumentos técnicos normativos del ordenamiento territorial. https://www.minam.gob.pe/ordenamientoterritorial/wp-content/uploads/sites/18/2013/10/Instrumentos_Tecnicos_Normativos_OT.pdf
- Wigle (2020). Fast-track Redevelopment and Slow-track Regularization: The Uneven Geographies of Spatial Regulation in Mexico City. *Latin American Perspectives*, 47(6), pp. 56–76. <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0094582X19898199>
- Varley (2019). The titling debate: Evidence from half a century of regularising tenure in Mexico's informal settlements. *Investigaciones Geograficas*. <http://www.investigacionesgeograficas.unam.mx/index.php/rig/article/view/60022>
- Marquez et al. (2018). Titles of Contention: Sociocultural Change and Conflict over Legalization of Indigenous Lands in Southeastern Ecuador. *Latin American Perspectives*, 45(6), pp. 68–80. <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0094582X18792005>
- Lambardi y Palacios (2023). Land use and the incidence of forced displacement. *International Interactions*, 49(2), pp. 171–200. <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/03050629.2022.2045287>
- Kudeyárova (2019). Migrant Caravan: Regional migration regulation system crisis. *Iberoamerica (Russian Federation)*, 2019(1), pp. 65–87.
- Canedo (2018). Bolivia and Its Transformations in the Light of “Seven Erroneous Theses about Latin America”. *Latin American Perspectives*, 45(2), pp. 142–153. <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0094582X17747612>

- Rodríguez y Estrada (2016). Strategies of the government in the policies of land protection for the displaced in Colombia: An ethnography of the state. *AIBR Revista de Antropología Iberoamericana*, 11(3), pp. 381–404. <https://aries.aibr.org/storage/antropologia/netesp/numeros/1103/110305.pdf>
- Acuña (2023). The decentralization and the legal system in Ecuador. From theoretical design to practical reality. *Revista de Derecho Politico*, (116), pp. 361–384. <https://revistas.uned.es/index.php/derechopolitico/article/view/37163>
- Zapata (2023). The Recognition of Nature as a Subject of Rights: An Opportunity to Rethink Land Use Planning as an Administrative Function. *Revista Derecho del Estado*, (54), pp. 87–131. <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derest/article/view/8364>
- Beltrán et al. (2022). Territorial and urban planning in cuba: its impact on sustainable cities. *Universidad y Sociedad*, 14(5), pp. 334–346.
- Barreda et al. (2022). The evaluation of governance of peri-urban territorial planning in housing complexes. *Legado de Arquitectura y Diseno*, 17(32), pp. 139–148.
- Castillo y Alexander (2022). Sustainable land-use planning management in Latin America: A systematic literature review. *Revista Venezolana de Gerencia*, 27(98), pp. 417–434. <https://www.produccioncientificaluz.org/index.php/rvg/article/view/37825/41656>
- Mollinedo (2022). Designing in cultural landscapes: Analysis of the Urban and Territorial Plan for the Quebrada de Humahuaca (Argentina). *Dearq*, 2022(32), pp. 68–78. <https://revistas.uniandes.edu.co/index.php/dearq/article/view/3438>
- Rojas (2022). Asymmetry Between the Intentions of Land Use Planning and the Urban Evolution of Tunja. *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 31(2), pp. 476–500. <https://revistas.unal.edu.co/index.php/rcg/article/view/90031>
- Rojas et al. (2021). Methodology for the territorial ordering of tourist activity. *Universidad y Sociedad*, 13(S3), pp. 576–583.

- Sanchez et al. (2021). When the technical becomes political: an analysis of the exceptional modification project of the Territorial Ordering Plan of Bogotá from the framework of promoting coalitions. *Eure*, 47(142), pp. 249–268. <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/EURE.47.142.12>
- Bustos (2022). Integrated approach as a new challenge for urban planning and management: Review of perspectives, approaches and tools for territorial intervention. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 53(211), pp. 161–180. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/87593>
- Seve (2022). A Taxonomy of Bottom-Up, Community Planning and Participatory Tools in the Urban Planning Context. *Architecture, City and Environment*, 16(48), 10623. <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/363276>
- Leturiondo y De la Puerta (2021). Regional planning in euskadi: Its contribution to a balanced and sustainable territorial and urban development. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 53(209), pp. 867–884. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/91311>
- Brickman et al (2019). The missing link: Land management in urbanization policies under the Federal Housing Plans in Avellaneda and the City of Buenos Aires. *Revista de Urbanismo*, (40). <https://revistaurbanismo.uchile.cl/index.php/RU/article/view/50567>
- Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (2022). Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030 (pág. 9-12). <https://ww3.vivienda.gob.pe/transparencia/documentos/Informe-Anual-Seguimiento-PNVU-2021.pdf>
- Ley Orgánica de Municipalidades, Ley 27972 (2003). https://www.mef.gob.pe/contenidos/presu_publ/capacita/programacion_formulacion_presupuestal2012/Anexos/ley27972.pdf
- Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, D.S. N° 022-2016-VIVIENDA (2013). <https://busquedas.elperuano.pe/download/url/decreto-supremo-que-aprueba-el-reglamento-de-acondicionamien-decreto-supremo-n-022-2016-vivienda-1466636-3>

ANEXOS

ANEXO 1

TABLA DE OPERACIONALIZACION DE VARIABLES - VARIABLE 1

TÍTULO: Gestión de predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023.

AUTOR: Víctor David Sullca Sullca.

VARIABLES DEL ESTUDIO	DEFINICION CONCEPTUAL	DEFINICION OPERACIONALIZACIÓN	DIMENSIÓN	INDICADORES	ITEMS	ESCALA DE MEDICIÓN	NIVEL Y RANGO
VARIABLE 1 INDEPENDIENTE: GESTION DE PREDIOS DEL ESTADO	La gestión de predios estatales, se define como los actos de adquisición, disposición, registro, y administración de los inmuebles de régimen estatal, así como las acciones relacionadas al saneamiento físico legal, recuperación, defensa y custodia, siendo la principal finalidad el uso eficiente y generar un aprovechamiento social y económico de los predios. D.S. N° 008-2021-VIVIENDA (2021).	Las acciones de gestión de predios del estado, deben estar orientadas al uso eficiente y generación del aprovechamiento social y económico, bajo este concepto, la percepción de la población respecto a los otorgamientos de propiedad estatal, el saneamiento de la propiedad y la administración de estos, para contribuir a la como sociedad y de la economía, son los elementos que serán medidos a través de cuestionarios que comprenden veinticuatro (24) ítems	Saneamiento físico legal de predios estatales	<ul style="list-style-type: none"> • Predios saneados. • Predios estatales inscritos en registros • Derechos de propiedad estatal 	1,2,3 (Ind1) 4,5,6 (Ind2) 7,8,9 (Ind3)	Escala de Likert de medición ordinal 1. Nunca 2. Casi nunca. 3. A veces. 4. Casi siempre. 5. Siempre	Malo (24-48) Regular (49-72) Bueno (73-96) Muy Bueno (97-120)
			Actos de disposición de predios estatales.	<ul style="list-style-type: none"> • Predios otorgados en compraventa. • Predios otorgados en transferencia. • Venta por subasta pública. 	10,11,12 (Ind4) 13,14,15 (Ind5) 16,17,18 (Ind6)		
			Actos de administración de predios estatales.	<ul style="list-style-type: none"> • Servidumbres en predios estatales. • Predios estatales arrendados 	19,20,21 (Ind7) 22,23,24 (Ind8)		

TABLA DE OPERACIONALIZACION DE VARIABLES - VARIABLE 2
TÍTULO: Gestión de predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023.

AUTOR: Víctor David Sullca Sullca.

VARIABLES DEL ESTUDIO	DEFINICION CONCEPTUAL	DEFINICION OPERACIONALIZACIÓN	DIMENSIÓN	INDICADORES	ITEMS	ESCALA DE MEDICIÓN	NIVEL Y RANGO
VARIABLE 2 DEPENDIENTE: INFORMALIDAD URBANA	Se puede definir a la informalidad urbana como el ámbito físico social que resulta fuera de los marcos de la planificación urbana, que se construyen bajo materiales básicos, y condicionan situaciones de viviendas precarias, Vergara et al. (2022).	La informalidad urbana se relaciona a una falta de planificación del uso de espacios, el aumento acelerado de la población, la falta de oportunidades laborales, falta de iniciativas de programas de vivienda para personas de bajos recursos, los costos elevados de las propiedades prediales. Para medir esta variable, se medirá la percepción de la situacional de la informalidad urbana a través de cuestionarios de veinticuatro (24) ítems	Ordenamiento territorial	<ul style="list-style-type: none"> Plan de Ordenamiento Territorial Gestión de Usos de Suelos Desarrollo sostenible 	1,2,3 (Ind1) 4,5,6 (Ind2) 7,8,9 (Ind3)	Escala de Likert de medición ordinal 1.Nunca 2.Casi nunca. 3.A veces. 4.Casi siempre. 5.Siempre	Malo (24-48) Regular (49-72) Bueno (73-96) Muy Bueno (97-120)
			Planificación Urbana	<ul style="list-style-type: none"> Plan de Desarrollo Urbano. Zonificación Distribución de servicios públicos. 	10,11,12 (Ind4) 13,14,15 (Ind5) 16,17,18 (Ind6)		
			Formalización predial	<ul style="list-style-type: none"> Viviendas formalizadas. Viviendas con seguridad jurídica 	19,20,21 (Ind7) 22,23,24 (Ind8)		

MATRIZ DE CONSISTENCIA
TÍTULO: Gestión de predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023.
AUTOR: Víctor David Sullca Sullca.

Problema general:	Objetivo general:	Hipótesis general	VARIABLES				
PG. ¿En qué medida se relaciona la gestión de predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023?	OG. Determinar cómo se relaciona la gestión de predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023	HG. Existe una relación entre la gestión de los predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023	Variable 1: Gestión de Predios del Estado Concepto: La gestión de predios estatales, se define como los actos de adquisición, disposición, registro, y administración de los inmuebles de régimen estatal, así como las acciones relacionadas al saneamiento físico legal, recuperación, defensa y custodia, siendo la principal finalidad el uso eficiente y generar un aprovechamiento social y económico de los predios. D.S. N° 008-2021-VIVIENDA (2021).				
Problemas específicos:	Objetivos específicos:	Hipótesis específicas:	Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala y valores	Niveles y rangos
PE1. ¿Cómo se relaciona la gestión de predios del estado y el ordenamiento territorial en el distrito de Ancón, 2023? PE2. ¿Cómo relaciona la gestión de predios del estado y el desarrollo urbano, en el distrito de Ancón, 2023? PE3. ¿Cómo se relaciona la gestión de predios del estado y la formalización predial en el distrito de Ancón, 2023?	OE1. Determinar la relación que existe entre gestión de predios del estado y el ordenamiento territorial en el distrito de Ancón, 2023 OE2. Determinar la relación que existe entre la gestión de predios del estado y el desarrollo urbano, n el distrito de Ancón, 2023 OE3. Determinar la relación que existe entre la gestión de predios del estado y la formalización predial en el distrito de Ancón, 2023.	HE1. La gestión del territorio se relaciona con la informalidad de la ocupación de usos de suelos en el distrito de Ancón 2023 HE2. La gestión de predios del estado se relaciona con el desarrollo urbano, en el distrito de Ancón 2023 HE3. La gestión de predios del estado, se relaciona con la formalización predial, en el distrito de Ancón 2023.	2.Saneamiento físico legal 3.Actos de disposición de predios estatales. 4.Actos de administración de predios estatales.	1. Predios saneados. 2. Predios estatales inscritos en registros 3. Derechos de propiedad estatal 4. Predios otorgados en compraventa. 5. Predios otorgados en transferencia. 6. Venta por subasta pública. 7. Servidumbres en predios estatales. 8. Predios estatales arrendados	1,2,3 (Ind1) 4,5,6 (Ind2) 7,8,9 (Ind3) 10,11,12 (Ind4) 13,14,15 (Ind5) 16,17,18 (Ind6) 19,20,21 (Ind7) 22,23,24 (Ind8)	Escala de Likert de medición ordinal 1. Nunca 2. Casi nunca. 3. A veces. 4. Casi siempre. 5. Siempre	Malo (24-48) Regular (49-72) Bueno (73-96) Muy Bueno (97-120)

			Variable 2: Informalidad Urbana Concepto: Se puede definir a la informalidad urbana como el ámbito físico social que resulta fuera de los marcos de la planificación urbana, que se construyen bajo materiales básicos, y condicionan situaciones de viviendas precarias, Vergara et al. (2022).				
			Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala y valores	Niveles y rangos
			1. Ordenamiento territorial.	1. Plan de Ordenamiento Territorial 2. Gestión de Usos de Suelos 3. Desarrollo sostenible	1,2,3 (Ind1) 4,5,6 (Ind2) 7,8,9 (Ind3)	Escala de Likert de medición ordinal 1. Nunca 2. Casi nunca. 3. A veces. 4. Casi siempre. 5. Siempre	Malo (24-48) Regular (49-72) Bueno (73-96) Muy Bueno (97-120)
		2. Planificación Urbana.	4. Plan de Desarrollo Urbano. 5. Zonificación 6. Distribución de servicios públicos.	10,11,12 (Ind4) 13,14,15 (Ind5) 16,17,18 (Ind6)			
		3. Formalización predial.	7. Viviendas formalizadas. 8. Viviendas con seguridad jurídica	19,20,21 (Ind7) 22,23,24 (Ind8)			
Tipo y diseño de investigación (sustentado)	Población y muestra(sustentado)	Técnicas e instrumentos	Estadística				
Enfoque: Cuantitativo. Tipo: Investigación aplicada. Nivel: Investigación Correlacional. Diseño: No experimental de corte transversal. Método: Hipotético Deductivo.	Población: 91170 habitantes Tipo de muestreo: Técnicas de Recolección de Datos – Encuesta. Tamaño de muestra: 200 encuestas de ciudadanos del distrito de Ancón.	Variable 1: Técnica: Encuesta Instrumento: Cuestionario Variable 2: Técnica: Encuesta Instrumento: Cuestionario	Descriptiva: Los datos resultantes se agruparán en tablas de distribución de frecuencias, gráficos estadísticos, de acuerdo a los rangos asignados. Inferencial: Para contrastar la hipotensión se utilizará el coeficiente de correlación Rho de Spearman, que mide el grado de asociación.				



ANEXO 2



CUESTIONARIO DE VARIABLE 1: GESTIÓN DE PREDIOS DEL ESTADO

El presente instrumento se realiza con la finalidad investigar el nivel correlación entre la gestión de predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023. Las preguntas formuladas deben ser leídas detenidamente, y respondidas con seriedad, marcando (x) en la alternativa que resulte más apropiada, considerando la escala del 1 al 5. Asimismo, se precisa que no existen respuestas correctas o incorrectas, únicamente se solicita seriedad y honestidad. Finalmente se precisa que las respuestas son totalmente reservadas, y son para fines académicos.

Ítem	Dimensiones	Escala				
		1	2	3	4	5
		Nunca	Casi nunca	A veces	Casi siempre	Siempre
N°	DIMENSION 1: Saneamiento legal de predios estatales					
	Indicador : Predios saneados					
1	Para la seguridad de las inversiones en obras públicas es importante que el estado tenga definida la propiedad sobre sus terrenos.					
2	Resolver las controversias de propiedad de terrenos del Estado es importante para reducir las invasiones en el distrito.					
3	La delimitación de los terrenos estatales permitirá mejorar la seguridad de las inversiones de viviendas en el distrito.					
	Indicador : Predios estatales inscritos en registros públicos					
4	Los predios estatales inscritos correctamente en el registro otorgan seguridad en el uso regular de los terrenos del estado.					
5	El Estado realiza acciones que promuevan el reconocimiento de los terrenos que son de su propiedad.					
6	La inscripción de los predios estatales en los registros públicos reduce la ocupación ilegal de terrenos.					
	Indicador : Derechos de propiedad estatal					
7	Recibir información sobre los derechos de propiedad en terrenos del Estado permite que la población pueda reconocer los malos actos que se realizan sobre los predios.					
8	Los conflictos sociales que existen en el distrito, generalmente están asociados a que no se tiene claridad de la propiedad estatal en terrenos.					
9	En su localidad el Estado realiza acciones para defender sus derechos de propiedad en sus terrenos.					



N°	DIMENSION 2: Actos de disposición de predios estatales					
	Indicador : Predios otorgados en compraventa.					
10	La compraventa de terrenos estatales, aporta a la formalidad de las ocupaciones en el distrito.					
11	Recibir información sobre el procedimiento de venta de predios estatales reducirá los actos de venta informal de terrenos.					
12	Los predios que el Estado vende directamente a poseedores establecidos, resuelven los conflictos sociales por ocupación informal.					
	Indicador : Predios otorgados en transferencia.					
13	Es necesario que se difundan los requisitos necesarios para la transferencia de propiedad de predios estatales, para evitar las irregularidades de ocupación.					
14	La transferencia de propiedades para obras de desarrollo nacional son importantes para el desarrollo de la comunidad.					
15	Las obras públicas que requieren de predios estatales, como vías, e infraestructura para servicios de salud y agua potable, son necesarias para el desarrollo urbano del distrito.					
	Indicador : Venta por subasta pública.					
16	El proceso de venta por subasta pública es un medio que puede resultar oportuno para reducir las invasiones.					
17	La venta por subasta pública puede beneficiar a la población que tiene necesidad de vivienda.					
18	La venta por subasta pública debe dar prioridad a la necesidad de vivienda antes que a las inversiones privadas.					
N°	DIMENSION 3: Actos de administración de predios estatales					
	Indicador : Servidumbres en predios estatales.					
19	Está de acuerdo con que el Estado ceda la administración de terrenos para llevar a cabo obras de importancia nacional.					
20	La servidumbre de terrenos del estado son importantes para garantizar la seguridad legal de las inversiones en su localidad.					
21	El estado brinda facilidades para otorgar terrenos administrativamente para desarrollar proyectos de inversión.					
	Indicador : Predios estatales arrendados.					
22	Ha recibido información sobre los procesos de arrendamiento de terrenos que realiza el Estado.					
23	El arrendamiento de predios estatales que se realiza para proyectos de inversión tienen un beneficio directo para el distrito.					
24	Los terrenos cedidos en arrendamiento aportan al desarrollo de la comunidad.					



CUESTIONARIO DE VARIABLE 2: INFORMALIDAD URBANA

El presente instrumento se realiza con la finalidad investigar el nivel correlación entre la gestión de predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023. Las preguntas formuladas deben ser leídas detenidamente, y respondidas con seriedad, marcando (x) en la alternativa que resulte más apropiada, considerando la escala del 1 al 6. Asimismo, se precisa que no existen respuestas correctas o incorrectas, únicamente se solicita seriedad y honestidad. Finalmente se precisa que las respuestas son totalmente reservadas, y son para fines académicos.

Ítem	Dimensiones	Escala				
		1	2	3	4	5
		Nunca	Casi nunca	A veces	Casi siempre	Siempre
N°	DIMENSION 1: Ordenamiento territorial					
	Indicador : Plan de Ordenamiento Territorial.					
1	Ordenar la ocupación de los terrenos estatales es importante para el desarrollo de la comunidad.					
2	Se encuentra de acuerdo en ordenar el uso de espacios en su comunidad.					
3	Tener conocimiento de los recursos naturales de su distrito es importante ordenar las actividades que se desarrollan.					
	Indicador : Gestión de Usos de Suelos.					
4	Se ha informado de como la gestión de uso de suelos puede beneficiar a la población.					
5	El desarrollo de actividades de extracción de recursos puede afectar el bienestar de las familias en su comunidad.					
6	Algunas entidades del estado se han acercado a su comunidad para realizar acciones que fomenten el uso adecuado de los suelos.					
	Indicador : Desarrollo sostenible.					
7	Realiza actividades que fomenten el uso adecuado de los espacios físicos en su comunidad o trabajo.					
8	Se encuentra de acuerdo que las propiedades del Estado deben ser caracterizadas para fomentar el desarrollo sostenible.					
9	Se encuentra de acuerdo con que las invasiones y ocupaciones ilegales perjudican el desarrollo económico y social en su comunidad.					
N°	DIMENSION 2: Planificación Urbana					
	Indicador : Plan de Desarrollo Urbano.					
10	El crecimiento urbano en su localidad se realiza de acuerdo a un plan de desarrollo.					



11	Realizar actividades de acuerdo al plan de desarrollo contribuye al bienestar de su localidad y entorno urbano.					
12	Las ocupaciones informales se encuentran asentadas en zonas aptas para la expansión urbana.					
	Indicador : Zonificación.					
13	Las zonas utilizadas para viviendas en su localidad, son las más adecuadas.					
14	En su localidad, existen conflictos por industrias que generan ruido, o exceso de residuos.					
15	Se encuentra de acuerdo con la cantidad de áreas verdes que presenta su comunidad.					
	Indicador : Distribución de servicios públicos.					
16	Los locales que brindan servicios públicos en su comunidad se encuentran bien distribuidos.					
17	Los servicios públicos de agua potable, luz y gas natural, tienen una buena administración en su localidad.					
18	El Estado le brinda oportunidades suficientes para adquirir los servicio de agua y luz.					
N°	DIMENSION 3: Formalización predial					
	Indicador : Viviendas formalizadas.					
19	La formalización es importante para garantizar la seguridad de la ocupación					
20	Se encuentra de acuerdo con el aporte que realiza el estado para regularizar las propiedades.					

ANEXO 3

Consentimiento Informado

Título de la investigación: “**Gestión de predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023**” Investigador: **Víctor David Sullca Sullca**.

Propósito del estudio

Le invitamos a participar en la investigación titulada “**Gestión de predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023**”, cuyo objetivo es determinar la relación entre la informalidad y la gestión de predios del Estado.

Esta investigación es desarrollada por estudiantes de postgrado del programa académico de maestría en Gestión Pública de la Universidad César Vallejo del campus Lima - Norte, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad.

La investigación aborda la problemática nacional de la informalidad de viviendas y las acciones que realiza el Estado en la administración de los predios, lo cual permite que se genere consciencia sobre la ocupación ordenada que oriente el desarrollo sostenible.

Procedimiento

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: “**Gestión de predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023**”.
2. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 15 minutos y se realizará en la localidad de Ancón. Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

Principios

Participación voluntaria (principio de autonomía): Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

Riesgo (principio de No maleficencia): Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

Beneficios (principio de beneficencia): Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

Confidencialidad (principio de justicia): Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

Problemas o preguntas:

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador **Víctor David Sulca Sulca**, email: vsullcas680@ucvvirtual.edu.pe y Docente asesor Karen del Pilar Zevallos Delgado.

Consentimiento

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombres y Apellidos:	
Fecha y hora:	



ANEXO 4

VALIDEZ POR JUICIO DE EXPERTOS

Señor (a)(ita): EMIL RENATO BERAUN BERAUN

Presente

Asunto: Validación de instrumentos a través de juicio de experto

Nos es muy grato comunicarme con usted para expresarle mi saludo y así mismo, hacer de su conocimiento que, siendo estudiante del programa académico de **maestría en Gestión Pública** de la Universidad César Vallejo, en la sede Lima - Norte, promoción 2022, requiero validar el instrumento con el cual recogeré la información necesaria para poder desarrollar mi trabajo de investigación.

El título nombre del proyecto de investigación es: "**Gestión de predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023**", siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas educativos y/o investigación educativa.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definiciones conceptuales de las variables y dimensiones.
- Matriz de operacionalización de las variables.

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente

Firma:

Nombre completo del tesista: Víctor David Sullca Sullca

DNI: 46594808

1. Datos generales del Juez

Nombre del juez:	EMIL RENATO BERAUN BERAUN	
Grado profesional:	Maestría (X)	Doctor ()
Área de formación académica:	Clínica ()	Social (X)
	Educativa ()	Organizacional ()
Áreas de experiencia profesional:	METODOLOGÍA	
Institución donde labora:	UNMSM/UPC/UCV	
Tiempo de experiencia profesional en el área:	2 a 4 años ()	
	Más de 5 años (X)	
Experiencia en Investigación Psicométrica: (si corresponde)	-	

2. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

3. Datos de la escala (Escala de Likert de medición ordinal, cuestionario)

Nombre de la Prueba:	Encuesta, escala de Likert de medición ordinal
Autor (a):	Víctor David Sullca Sullca
Objetivo:	Aplicación de cuestionario
Administración:	Aplicación física y virtual
Año:	2023
Ámbito de aplicación:	Población del distrito de Ancón, Lima (Asociación Villas de Ancón, y organizaciones de vivienda de Ancón cercado)
Dimensiones:	Variable 1: <ul style="list-style-type: none"> • Saneamiento físico legal de predios estatales. • Actos de disposición de predios estatales. • Actos de administración de predios estatales. Variable 2: <ul style="list-style-type: none"> • Ordenamiento territorial. • Planificación urbana. • Formalización predial.
Confiabilidad:	
Escala:	Escala de Likert de medición ordinal 1. Nunca 2. Casi nunca. 3. A veces. 4. Casi siempre. 5. Siempre
Niveles o rango:	Malo Regular Bueno Muy Bueno
Cantidad de ítems:	48
Tiempo de aplicación:	15 minutos

4. Presentación de instrucciones para el juez:

A continuación, a usted le presento el cuestionario “**Gestión de predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023**” elaborado por **Víctor David Sulca Sulca** en el año **2023** de acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente.

1: No cumple con el criterio
2: Bajo Nivel
3: Moderado nivel
4: Alto nivel

VARIABLE 1
Dimensiones del instrumento: Cuestionario de Gestión de Predios del Estado

Primera dimensión: Saneamiento físico legal de predios estatales

Objetivos de la Dimensión: medir en base a la escala de Likert, la percepción respecto a los indicadores Predios saneados, Predios estatales inscritos en registros y Derechos de propiedad estatal.

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Predios saneados	1. Para la seguridad de las inversiones en obras públicas es importante que el estado tenga definida la propiedad sobre sus terrenos.	4	4	4	En todos los casos eliminar el signo de interrogación, y donde sea el caso, el: "Considera que" e ir directo a lo observable.
	2. Resolver las controversias de propiedad de terrenos del Estado es importante para reducir las invasiones en el distrito.	4	4	4	
	3. La delimitación de los terrenos estatales permitirá mejorar la seguridad de las inversiones de viviendas en el distrito.	4	4	4	
Predios estatales inscritos en registros	4. Los predios estatales inscritos correctamente en el registro otorgan seguridad en el uso regular de los terrenos del estado.	4	4	4	
	5. El Estado realiza acciones que promuevan el reconocimiento de los terrenos que son de su propiedad.	4	4	4	
	6. La inscripción de los predios estatales en los registros públicos reduce la ocupación ilegal de terrenos.	4	4	4	
Derechos de propiedad estatal	7. Recibir información sobre los derechos de propiedad en terrenos del Estado permite que la población pueda reconocer los malos actos que se realizan sobre los predios.	4	4	4	
	8. Los conflictos sociales que existen en el distrito, generalmente están asociados a que no se tiene claridad de la propiedad estatal en terrenos.	4	4	4	
	9. En su localidad el Estado realiza acciones para defender sus derechos de propiedad en sus terrenos.	4	4	4	

Dimensión 2: Actos de disposición de predios estatales.

Objetivos de la Dimensión: medir en base a la escala de Likert, la percepción respecto a los indicadores Predios otorgados en compraventa, Predios otorgados en transferencia y Venta por subasta pública.

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Predios otorgados en compraventa	10. La compraventa de terrenos estatales, aporta a la formalidad de las ocupaciones en el distrito.	4	4	4	
	11. Recibir información sobre el procedimiento de venta de predios estatales reducirá los actos de venta informal de terrenos.	4	4	4	
	12. Los predios que el Estado vende directamente a poseedores establecidos, resuelven los conflictos sociales por ocupación informal.	4	4	4	
Predios otorgados en transferencia	13. Es necesario que se difundan los requisitos necesarios para la transferencia de propiedad de predios estatales, para evitar las irregularidades de ocupación.	4	4	4	
	14. La transferencia de propiedades para obras de desarrollo nacional son importantes para el desarrollo de la comunidad.	4	4	4	
	15. Las obras públicas que requieren de predios estatales, como vías, e infraestructura para servicios de salud y agua potable, son necesarias para el desarrollo urbano del distrito.	4	4	4	
Venta por subasta pública	16. El proceso de venta por subasta pública es un medio que puede resultar oportuno para reducir las invasiones.	4	4	4	
	17. La venta por subasta pública puede beneficiar a la población que tiene necesidad de vivienda.	4	4	4	
	18. La venta por subasta pública debe dar prioridad a la necesidad de vivienda antes que a las inversiones privadas.	4	4	4	

Dimensión 3: Actos de administración de predios estatales.

Objetivos de la Dimensión: medir en base a la escala de Likert, la percepción respecto a los indicadores Servidumbres en predios estatales y Predios estatales arrendados.

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Servidumbres en predios estatales	19. Está de acuerdo con que el Estado ceda la administración de terrenos para llevar a cabo obras de importancia nacional.	4	4	4	
	20. La servidumbre de terrenos del estado son importantes para garantizar la seguridad legal de las inversiones en su localidad.	4	4	4	
	21. El estado brinda facilidades para otorgar terrenos administrativamente para desarrollar proyectos de inversión.	4	4	4	
Predios estatales arrendados	22. Ha recibido información sobre los procesos de arrendamiento de terrenos que realiza el Estado.	4	4	4	
	23. El arrendamiento de predios estatales que se realiza para proyectos de inversión tienen un beneficio directo para el distrito.	4	4	4	
	24. Los terrenos cedidos en arrendamiento aportan al desarrollo de la comunidad.	4	4	4	



Mg. Emil Renato Beraun Beraun
DNI: 40228223

VARIABLE 2
Dimensiones del instrumento: Cuestionario de Informalidad Urbana

Primera dimensión: Ordenamiento territorial

Objetivos de la Dimensión: medir en base a la escala de Likert, la percepción respecto a los indicadores Plan de Ordenamiento Territorial, Gestión de Usos de Suelo y Desarrollo Sostenible.

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Plan de Ordenamiento Territorial	1. Ordenar la ocupación de los terrenos estatales es importante para el desarrollo de la comunidad	4	4	4	En todos los casos eliminar el signo de interrogación, y donde sea el caso, el: "Considera que" e ir directo a lo observable.
	2. Se encuentra de acuerdo en ordenar el uso de espacios en su comunidad	4	4	4	
	3. Tener conocimiento de los recursos naturales de su distrito es importante ordenar las actividades que se desarrollan.	4	4	4	
Gestión de Usos de Suelos	4. Se ha informado de como la gestión de uso de suelos puede beneficiar a la población	4	4	4	
	5. El desarrollo de actividades de extracción de recursos puede afectar el bienestar de las familias en su comunidad	4	4	4	
	6. Algunas entidades del estado se han acercado a su comunidad para realizar acciones que fomente el uso adecuado de los suelos.	4	4	4	
Desarrollo sostenible	7. Realiza actividades que fomenten el uso adecuado de los espacios físicos en su comunidad o trabajo.	4	4	4	
	8. Se encuentra de acuerdo que las propiedades del Estado deben ser caracterizadas para fomentar el desarrollo sostenible.	4	4	4	
	9. Se encuentra de acuerdo con que las invasiones y ocupaciones ilegales perjudican el desarrollo económico y social en su comunidad.	4	4	4	

Dimensión 2: Planificación urbana.

Objetivos de la Dimensión: medir en base a la escala de Likert, la percepción respecto a los indicadores Plan de Desarrollo Urbano, Zonificación y Distribución de servicios públicos.

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Plan de Desarrollo Urbano	10. El crecimiento urbano en su localidad se realiza de acuerdo a un plan de desarrollo.	4	4	4	
	11. Realizar actividades de acuerdo al plan de desarrollo contribuye al bienestar de su localidad y entorno urbano.	4	4	4	
	12. Las ocupaciones informales se encuentran asentadas en zonas aptas para la expansión urbana.	4	4	4	
Zonificación	13. Las zonas utilizadas para viviendas en su localidad, son las más adecuadas.	4	4	4	
	14. En su localidad, existen conflictos por industrias que generan ruido, o exceso de residuos.	4	4	4	
	15. Se encuentra de acuerdo con la cantidad de áreas verdes que presenta su comunidad.	4	4	4	
Distribución de servicios públicos	16. Los locales que brindan servicios públicos en su comunidad se encuentran bien distribuidos.	4	4	4	
	17. Los servicios públicos de agua potable, luz y gas natural, tienen una buena administración en su localidad.	4	4	4	
	18. El Estado le brinda oportunidades suficientes para adquirir los servicios de agua y luz.	4	4	4	

Dimensión 3: Formalización predial.

Objetivos de la Dimensión: medir en base a la escala de Likert, la percepción respecto a los indicadores Viviendas formalizadas y Viviendas con seguridad jurídica.

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Viviendas formalizadas	19. La formalización es importante para garantizar la seguridad de la ocupación	4	4	4	
	20. Se encuentra de acuerdo con el aporte que realiza el estado para regularizar las propiedades.	4	4	4	
	21. Los programas de titulación masivos se desarrollan de forma transparente en el Estado.	4	4	4	
Viviendas con seguridad jurídica	22. Los terrenos del Estado deben ser considerados para el acceso a las viviendas formales.	4	4	4	
	23. Tiene la seguridad que el Estado realizará la formalización de la propiedad en su comunidad.	4	4	4	
	24. El Estado es el actor principal que debe fomentar la formalización de las propiedades.	4	4	4	



Mg. Emil Renato Beraun Beraun
DNI: 40228223

VALIDEZ POR JUICIO DE EXPERTOS

Señor (a)(ita): YULI VILA GODOY

Presente

Asunto: Validación de instrumentos a través de juicio de experto

Nos es muy grato comunicarme con usted para expresarle mi saludo y así mismo, hacer de su conocimiento que, siendo estudiante del programa académico de **maestría en Gestión Pública** de la Universidad César Vallejo, en la sede Lima - Norte, promoción 2022, requiero validar el instrumento con el cual recogeré la información necesaria para poder desarrollar mi trabajo de investigación.

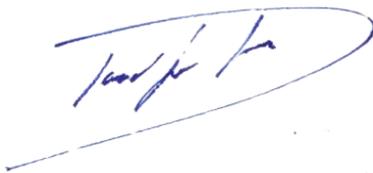
El título nombre del proyecto de investigación es: "**Gestión de predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023**", siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas educativos y/o investigación educativa.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definiciones conceptuales de las variables y dimensiones.
- Matriz de operacionalización de las variables.

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente



Firma:

Nombre completo del tesista: Víctor David Sullca Sullca

DNI: 46594808

1. Datos generales del Juez

Nombre del juez:	YULI VILA GODOY	
Grado profesional:	Maestría (X)	Doctor ()
Área de formación académica:	Clínica ()	Social (X)
	Educativa ()	Organizacional ()
Áreas de experiencia profesional:	Medio	
Institución donde labora:	Consultor Independiente	
Tiempo de experiencia profesional en el área:	2 a 4 años ()	
	Más de 5 años (X)	
Experiencia en Investigación Psicométrica: (si corresponde)	-	

2. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

3. Datos de la escala (Escala de Likert de medición ordinal, cuestionario)

Nombre de la Prueba:	Encuesta, escala de Likert de medición ordinal
Autor (a):	Víctor David Sullca Sullca
Objetivo:	Aplicación de cuestionario
Administración:	Aplicación física y virtual
Año:	2023
Ámbito de aplicación:	Población del distrito de Ancón, Lima (Asociación Villas de Ancón, y organizaciones de vivienda de Ancón cercado)
Dimensiones:	Variable 1: <ul style="list-style-type: none"> • Saneamiento físico legal de predios estatales. • Actos de disposición de predios estatales. • Actos de administración de predios estatales. Variable 2: <ul style="list-style-type: none"> • Ordenamiento territorial. • Planificación urbana. • Formalización predial.
Confiabilidad:	
Escala:	Escala de Likert de medición ordinal 1. Nunca 2. Casi nunca. 3. A veces. 4. Casi siempre. 5. Siempre
Niveles o rango:	Malo Regular Bueno Muy Bueno
Cantidad de ítems:	48
Tiempo de aplicación:	15 minutos

4. Presentación de instrucciones para el juez:

A continuación, a usted le presento el cuestionario “**Gestión de predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023**” elaborado por **Víctor David Sulca Sulca** en el año **2023** de acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente.

1: No cumple con el criterio
2: Bajo Nivel
3: Moderado nivel
4: Alto nivel

VARIABLE 1
Dimensiones del instrumento: Cuestionario de Gestión de Predios del Estado

Primera dimensión: Saneamiento físico legal de predios estatales

Objetivos de la Dimensión: medir en base a la escala de Likert, la percepción respecto a los indicadores Predios saneados, Predios estatales inscritos en registros y Derechos de propiedad estatal.

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Predios saneados	1. Para la seguridad de las inversiones en obras públicas es importante que el estado tenga definida la propiedad sobre sus terrenos.	4	3	3	En todos los casos eliminar el signo de interrogación, y donde sea el caso, el: "Considera que" e ir directo a lo observable.
	2. Resolver las controversias de propiedad de terrenos del Estado es importante para reducir las invasiones en el distrito.	4	4	4	
	3. La delimitación de los terrenos estatales permitirá mejorar la seguridad de las inversiones de viviendas en el distrito.	4	3	3	
Predios estatales inscritos en registros	4. Los predios estatales inscritos correctamente en el registro otorgan seguridad en el uso regular de los terrenos del estado.	4	4	4	
	5. El Estado realiza acciones que promuevan el reconocimiento de los terrenos que son de su propiedad.	4	3	3	
	6. La inscripción de los predios estatales en los registros públicos reduce la ocupación ilegal de terrenos.	4	4	4	
Derechos de propiedad estatal	7. Recibir información sobre los derechos de propiedad en terrenos del Estado permite que la población pueda reconocer los malos actos que se realizan sobre los predios.	4	4	4	
	8. Los conflictos sociales que existen en el distrito, generalmente están asociados a que no se tiene claridad de la propiedad estatal en terrenos.	4	4	4	
	9. En su localidad el Estado realiza acciones para defender sus derechos de propiedad en sus terrenos.	4	3	3	

Dimensión 2: Actos de disposición de predios estatales.

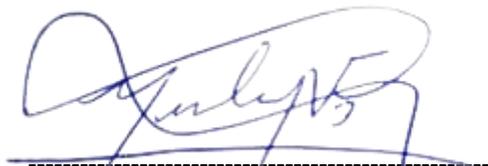
Objetivos de la Dimensión: medir en base a la escala de Likert, la percepción respecto a los indicadores Predios otorgados en compraventa, Predios otorgados en transferencia y Venta por subasta pública.

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Predios otorgados en compraventa	10. La compraventa de terrenos estatales, aporta a la formalidad de las ocupaciones en el distrito.	4	4	4	
	11. Recibir información sobre el procedimiento de venta de predios estatales reducirá los actos de venta informal de terrenos.	4	3	3	
	12. Los predios que el Estado vende directamente a poseedores establecidos, resuelven los conflictos sociales por ocupación informal.	4	3	3	
Predios otorgados en transferencia	13. Es necesario que se difundan los requisitos necesarios para la transferencia de propiedad de predios estatales, para evitar las irregularidades de ocupación.	4	4	4	
	14. La transferencia de propiedades para obras de desarrollo nacional son importantes para el desarrollo de la comunidad.	4	4	4	
	15. Las obras públicas que requieren de predios estatales, como vías, e infraestructura para servicios de salud y agua potable, son necesarias para el desarrollo urbano del distrito.	4	3	3	
Venta por subasta pública	16. El proceso de venta por subasta pública es un medio que puede resultar oportuno para reducir las invasiones.	4	3	3	
	17. La venta por subasta pública puede beneficiar a la población que tiene necesidad de vivienda.	4	3	3	
	18. La venta por subasta pública debe dar prioridad a la necesidad de vivienda antes que a las inversiones privadas.	4	3	3	

Dimensión 3: Actos de administración de predios estatales.

Objetivos de la Dimensión: medir en base a la escala de Likert, la percepción respecto a los indicadores Servidumbres en predios estatales y Predios estatales arrendados.

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Servidumbres en predios estatales	19. Está de acuerdo con que el Estado ceda la administración de terrenos para llevar a cabo obras de importancia nacional.	4	4	4	
	20. La servidumbre de terrenos del estado son importantes para garantizar la seguridad legal de las inversiones en su localidad.	4	4	4	
	21. El estado brinda facilidades para otorgar terrenos administrativamente para desarrollar proyectos de inversión.	4	3	3	
Predios estatales arrendados	22. Ha recibido información sobre los procesos de arrendamiento de terrenos que realiza el Estado.	4	4	4	
	23. El arrendamiento de predios estatales que se realiza para proyectos de inversión tienen un beneficio directo para el distrito.	4	3	3	
	24. Los terrenos cedidos en arrendamiento aportan al desarrollo de la comunidad.	4	3	3	



Mg. Yuli Vila Godoy
DNI: 43993457

VARIABLE 2
Dimensiones del instrumento: Cuestionario de Informalidad Urbana

Primera dimensión: Ordenamiento territorial

Objetivos de la Dimensión: medir en base a la escala de Likert, la percepción respecto a los indicadores Plan de Ordenamiento Territorial, Gestión de Usos de Suelo y Desarrollo Sostenible.

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Plan de Ordenamiento Territorial	1. Ordenar la ocupación de los terrenos estatales es importante para el desarrollo de la comunidad	4	3	3	-
	2. Se encuentra de acuerdo en ordenar el uso de espacios en su comunidad	4	4	4	
	3. Tener conocimiento de los recursos naturales de su distrito es importante ordenar las actividades que se desarrollan.	4	3	3	
Gestión de Usos de Suelos	4. Se ha informado de como la gestión de uso de suelos puede beneficiar a la población	4	4	4	
	5. El desarrollo de actividades de extracción de recursos puede afectar el bienestar de las familias en su comunidad	4	4	4	
	6. Algunas entidades del estado se han acercado a su comunidad para realizar acciones que fomente el uso adecuado de los suelos.	4	3	3	
Desarrollo sostenible	7. Realiza actividades que fomenten el uso adecuado de los espacios físicos en su comunidad o trabajo.	4	4	4	
	8. Se encuentra de acuerdo que las propiedades del Estado deben ser caracterizadas para fomentar el desarrollo sostenible.	4	3	3	
	9. Se encuentra de acuerdo con que las invasiones y ocupaciones ilegales perjudican el desarrollo económico y social en su comunidad.	4	4	4	

Dimensión 2: Planificación urbana.

Objetivos de la Dimensión: medir en base a la escala de Likert, la percepción respecto a los indicadores Plan de Desarrollo Urbano, Zonificación y Distribución de servicios públicos.

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Plan de Desarrollo Urbano	10. El crecimiento urbano en su localidad se realiza de acuerdo a un plan de desarrollo.	4	3	3	
	11. Realizar actividades de acuerdo al plan de desarrollo contribuye al bienestar de su localidad y entorno urbano.	4	4	4	
	12. Las ocupaciones informales se encuentran asentadas en zonas aptas para la expansión urbana.	4	4	4	
Zonificación	13. Las zonas utilizadas para viviendas en su localidad, son las más adecuadas.	4	4	4	
	14. En su localidad, existen conflictos por industrias que generan ruido, o exceso de residuos.	4	4	4	
	15. Se encuentra de acuerdo con la cantidad de áreas verdes que presenta su comunidad.	4	4	4	
Distribución de servicios públicos	16. Los locales que brindan servicios públicos en su comunidad se encuentran bien distribuidos.	4	4	4	
	17. Los servicios públicos de agua potable, luz y gas natural, tienen una buena administración en su localidad.	4	4	4	
	18. El Estado le brinda oportunidades suficientes para adquirir los servicios de agua y luz.	4	4	4	

Dimensión 3: Formalización predial.

Objetivos de la Dimensión: medir en base a la escala de Likert, la percepción respecto a los indicadores Viviendas formalizadas y Viviendas con seguridad jurídica.

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Viviendas formalizadas	19. La formalización es importante para garantizar la seguridad de la ocupación	4	4	4	
	20. Se encuentra de acuerdo con el aporte que realiza el estado para regularizar las propiedades.	4	3	3	
	21. Los programas de titulación masivos se desarrollan de forma transparente en el Estado.	4	3	3	
Viviendas con seguridad jurídica	22. Los terrenos del Estado deben ser considerados para el acceso a las viviendas formales.	4	4	4	
	23. Tiene la seguridad que el Estado realizará la formalización de la propiedad en su comunidad.	4	3	3	
	24. El Estado es el actor principal que debe fomentar la formalización de las propiedades.	4	4	4	



Mg. Yuli Vila Godoy
DNI: 43993457

VALIDEZ POR JUICIO DE EXPERTOS

Señor (a)(ita): JORGE POMA TOLENTINO

Presente

Asunto: Validación de instrumentos a través de juicio de experto

Nos es muy grato comunicarme con usted para expresarle mi saludo y así mismo, hacer de su conocimiento que, siendo estudiante del programa académico de **maestría en Gestión Pública** de la Universidad César Vallejo, en la sede Lima - Norte, promoción 2022, requiero validar el instrumento con el cual recogeré la información necesaria para poder desarrollar mi trabajo de investigación.

El título nombre del proyecto de investigación es: "**Gestión de predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023**", siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas educativos y/o investigación educativa.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definiciones conceptuales de las variables y dimensiones.
- Matriz de operacionalización de las variables.

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente



Firma:

Nombre completo del tesista: Víctor David Sullca Sullca

DNI: 46594808

1. Datos generales del Juez

Nombre del juez:	JORGE POMA TOLENTINO	
Grado profesional:	Maestría (X)	Doctor ()
Área de formación académica:	Clínica ()	Social (X)
	Educativa ()	Organizacional ()
Áreas de experiencia profesional:	Medio	
Institución donde labora:	Consultor Independiente	
Tiempo de experiencia profesional en el área:	2 a 4 años ()	
	Más de 5 años (X)	
Experiencia en Investigación Psicométrica: (si corresponde)	-	

2. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

3. Datos de la escala (Escala de Likert de medición ordinal, cuestionario)

Nombre de la Prueba:	Encuesta, escala de Likert de medición ordinal
Autor (a):	Víctor David Sullca Sullca
Objetivo:	Aplicación de cuestionario
Administración:	Aplicación física y virtual
Año:	2023
Ámbito de aplicación:	Población del distrito de Ancón, Lima (Asociación Villas de Ancón, y organizaciones de vivienda de Ancón cercado)
Dimensiones:	Variable 1: <ul style="list-style-type: none"> • Saneamiento físico legal de predios estatales. • Actos de disposición de predios estatales. • Actos de administración de predios estatales. Variable 2: <ul style="list-style-type: none"> • Ordenamiento territorial. • Planificación urbana. • Formalización predial.
Confiabilidad:	
Escala:	Escala de Likert de medición ordinal 1. Nunca 2. Casi nunca. 3. A veces. 4. Casi siempre. 5. Siempre
Niveles o rango:	Malo Regular Bueno Muy Bueno
Cantidad de ítems:	48
Tiempo de aplicación:	15 minutos

4. Presentación de instrucciones para el juez:

A continuación, a usted le presento el cuestionario “**Gestión de predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023**” elaborado por **Víctor David Sulca Sulca** en el año **2023** de acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente.

1: No cumple con el criterio
2: Bajo Nivel
3: Moderado nivel
4: Alto nivel

VARIABLE 1
Dimensiones del instrumento: Cuestionario de Gestión de Predios del Estado

Primera dimensión: Saneamiento físico legal de predios estatales

Objetivos de la Dimensión: medir en base a la escala de Likert, la percepción respecto a los indicadores Predios saneados, Predios estatales inscritos en registros y Derechos de propiedad estatal.

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Predios saneados	1. Para la seguridad de las inversiones en obras públicas es importante que el estado tenga definida la propiedad sobre sus terrenos.	4	4	3	En todos los casos eliminar el signo de interrogación, y donde sea el caso, el: "Considera que" e ir directo a lo observable.
	2. Resolver las controversias de propiedad de terrenos del Estado es importante para reducir las invasiones en el distrito.	4	4	3	
	3. La delimitación de los terrenos estatales permitirá mejorar la seguridad de las inversiones de viviendas en el distrito.	4	3	3	
Predios estatales inscritos en registros	4. Los predios estatales inscritos correctamente en el registro otorgan seguridad en el uso regular de los terrenos del estado.	4	4	3	
	5. El Estado realiza acciones que promuevan el reconocimiento de los terrenos que son de su propiedad.	4	3	3	
	6. La inscripción de los predios estatales en los registros públicos reduce la ocupación ilegal de terrenos.	4	4	3	
Derechos de propiedad estatal	7. Recibir información sobre los derechos de propiedad en terrenos del Estado permite que la población pueda reconocer los malos actos que se realizan sobre los predios.	4	4	4	
	8. Los conflictos sociales que existen en el distrito, generalmente están asociados a que no se tiene claridad de la propiedad estatal en terrenos.	4	4	4	
	9. En su localidad el Estado realiza acciones para defender sus derechos de propiedad en sus terrenos.	4	3	3	

Dimensión 2: Actos de disposición de predios estatales.

Objetivos de la Dimensión: medir en base a la escala de Likert, la percepción respecto a los indicadores Predios otorgados en compraventa, Predios otorgados en transferencia y Venta por subasta pública.

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Predios otorgados en compraventa	10. La compraventa de terrenos estatales, aporta a la formalidad de las ocupaciones en el distrito.	4	4	3	
	11. Recibir información sobre el procedimiento de venta de predios estatales reducirá los actos de venta informal de terrenos.	4	4	3	
	12. Los predios que el Estado vende directamente a poseedores establecidos, resuelven los conflictos sociales por ocupación informal.	4	3	3	
Predios otorgados en transferencia	13. Es necesario que se difundan los requisitos necesarios para la transferencia de propiedad de predios estatales, para evitar las irregularidades de ocupación.	4	4	4	
	14. La transferencia de propiedades para obras de desarrollo nacional son importantes para el desarrollo de la comunidad.	4	4	4	
	15. Las obras públicas que requieren de predios estatales, como vías, e infraestructura para servicios de salud y agua potable, son necesarias para el desarrollo urbano del distrito.	4	3	3	
Venta por subasta pública	16. El proceso de venta por subasta pública es un medio que puede resultar oportuno para reducir las invasiones.	4	3	3	
	17. La venta por subasta pública puede beneficiar a la población que tiene necesidad de vivienda.	4	4	3	
	18. La venta por subasta pública debe dar prioridad a la necesidad de vivienda antes que a las inversiones privadas.	4	3	3	

Dimensión 3: Actos de administración de predios estatales.

Objetivos de la Dimensión: medir en base a la escala de Likert, la percepción respecto a los indicadores Servidumbres en predios estatales y Predios estatales arrendados.

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Servidumbres en predios estatales	19. Está de acuerdo con que el Estado ceda la administración de terrenos para llevar a cabo obras de importancia nacional.	4	4	4	
	20. La servidumbre de terrenos del estado son importantes para garantizar la seguridad legal de las inversiones en su localidad.	4	4	4	
	21. El estado brinda facilidades para otorgar terrenos administrativamente para desarrollar proyectos de inversión.	4	3	3	
Predios estatales arrendados	22. Ha recibido información sobre los procesos de arrendamiento de terrenos que realiza el Estado.	4	4	4	
	23. El arrendamiento de predios estatales que se realiza para proyectos de inversión tienen un beneficio directo para el distrito.	4	3	3	
	24. Los terrenos cedidos en arrendamiento aportan al desarrollo de la comunidad.	4	4	4	



Mg. Jorge Poma Tolentino
DNI: 45511212

VARIABLE 2
Dimensiones del instrumento: Cuestionario de Informalidad Urbana

Primera dimensión: Ordenamiento territorial

Objetivos de la Dimensión: medir en base a la escala de Likert, la percepción respecto a los indicadores Plan de Ordenamiento Territorial, Gestión de Usos de Suelo y Desarrollo Sostenible.

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Plan de Ordenamiento Territorial	1. Ordenar la ocupación de los terrenos estatales es importante para el desarrollo de la comunidad	4	3	3	-
	2. Se encuentra de acuerdo en ordenar el uso de espacios en su comunidad	4	4	4	
	3. Tener conocimiento de los recursos naturales de su distrito es importante ordenar las actividades que se desarrollan.	4	3	3	
Gestión de Usos de Suelos	4. Se ha informado de como la gestión de uso de suelos puede beneficiar a la población	4	4	4	
	5. El desarrollo de actividades de extracción de recursos puede afectar el bienestar de las familias en su comunidad	4	4	4	
	6. Algunas entidades del estado se han acercado a su comunidad para realizar acciones que fomente el uso adecuado de los suelos.	4	3	3	
Desarrollo sostenible	7. Realiza actividades que fomenten el uso adecuado de los espacios físicos en su comunidad o trabajo.	4	4	4	
	8. Se encuentra de acuerdo que las propiedades del Estado deben ser caracterizadas para fomentar el desarrollo sostenible.	4	4	3	
	9. Se encuentra de acuerdo con que las invasiones y ocupaciones ilegales perjudican el desarrollo económico y social en su comunidad.	4	4	4	

Dimensión 2: Planificación urbana.

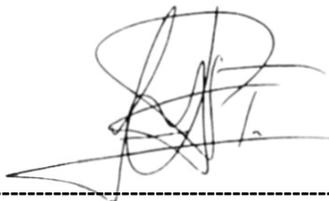
Objetivos de la Dimensión: medir en base a la escala de Likert, la percepción respecto a los indicadores Plan de Desarrollo Urbano, Zonificación y Distribución de servicios públicos.

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Plan de Desarrollo Urbano	10. El crecimiento urbano en su localidad se realiza de acuerdo a un plan de desarrollo.	4	3	3	
	11. Realizar actividades de acuerdo al plan de desarrollo contribuye al bienestar de su localidad y entorno urbano.	4	4	4	
	12. Las ocupaciones informales se encuentran asentadas en zonas aptas para la expansión urbana.	4	3	3	
Zonificación	13. Las zonas utilizadas para viviendas en su localidad, son las más adecuadas.	4	4	4	
	14. En su localidad, existen conflictos por industrias que generan ruido, o exceso de residuos.	4	3	3	
	15. Se encuentra de acuerdo con la cantidad de áreas verdes que presenta su comunidad.	4	4	4	
Distribución de servicios públicos	16. Los locales que brindan servicios públicos en su comunidad se encuentran bien distribuidos.	4	3	3	
	17. Los servicios públicos de agua potable, luz y gas natural, tienen una buena administración en su localidad.	4	4	4	
	18. El Estado le brinda oportunidades suficientes para adquirir los servicios de agua y luz.	4	4	3	

Dimensión 3: Formalización predial.

Objetivos de la Dimensión: medir en base a la escala de Likert, la percepción respecto a los indicadores Viviendas formalizadas y Viviendas con seguridad jurídica.

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Viviendas formalizadas	19. La formalización es importante para garantizar la seguridad de la ocupación	4	4	4	
	20. Se encuentra de acuerdo con el aporte que realiza el estado para regularizar las propiedades.	4	3	3	
	21. Los programas de titulación masivos se desarrollan de forma transparente en el Estado.	4	3	3	
Viviendas con seguridad jurídica	22. Los terrenos del Estado deben ser considerados para el acceso a las viviendas formales.	4	4	4	
	23. Tiene la seguridad que el Estado realizará la formalización de la propiedad en su comunidad.	4	3	3	
	24. El Estado es el actor principal que debe fomentar la formalización de las propiedades.	4	4	4	



Mg. Jorge Poma Tolentino
DNI: 45511212

Validez de Juicio de Expertos

Coeficiente de Validez de Hernández Nieto (2002), para escala de aplicación tipo Likert:

$$CVC_i = \frac{M_x}{V_{\text{máx}}} \quad Pe_i = \left(\frac{1}{j}\right)^i$$

$$CVC = CVC_i - Pe_i$$

Donde:

CVC= Coeficiente de Validez de Contenido.

M_x = Media del elemento en puntuación dada por los expertos.

$V_{\text{máx}}$ = Puntuación máxima que el ítem podría alcanzar

j = número de expertos participantes (pueden ser 3 o 5)

Pe_i = Error asignado a cada ítem (reduce el posible sesgo introducido por alguno de los jueces).

Ítem	Variable	Pregunta	Juez 1	Juez 2	Juez 3	Sx	Mx	CVCi	Pei	CVC
1	Variable 1	Pregunta 1	12	10	11	33	11.00	0.92	0.04	0.880
2		Pregunta 2	12	12	11	35	11.67	0.97	0.04	0.935
3		Pregunta 3	12	10	10	32	10.67	0.89	0.04	0.852
4		Pregunta 4	12	12	11	35	11.67	0.97	0.04	0.935
5		Pregunta 5	12	10	10	32	10.67	0.89	0.04	0.852
6		Pregunta 6	12	12	11	35	11.67	0.97	0.04	0.935
7		Pregunta 7	12	12	12	36	12.00	1.00	0.04	0.963
8		Pregunta 8	12	12	12	36	12.00	1.00	0.04	0.963
9		Pregunta 9	12	10	10	32	10.67	0.89	0.04	0.852
10		Pregunta 10	12	12	11	35	11.67	0.97	0.04	0.935
11		Pregunta 11	12	10	11	33	11.00	0.92	0.04	0.880
12		Pregunta 12	12	10	10	32	10.67	0.89	0.04	0.852
13		Pregunta 13	12	12	12	36	12.00	1.00	0.04	0.963
14		Pregunta 14	12	12	12	36	12.00	1.00	0.04	0.963
15		Pregunta 15	12	10	10	32	10.67	0.89	0.04	0.852
16		Pregunta 16	12	10	10	32	10.67	0.89	0.04	0.852
17		Pregunta 17	12	10	11	33	11.00	0.92	0.04	0.880
18		Pregunta 18	12	10	10	32	10.67	0.89	0.04	0.852
19		Pregunta 19	12	12	12	36	12.00	1.00	0.04	0.963
20		Pregunta 20	12	12	12	36	12.00	1.00	0.04	0.963
21		Pregunta 21	12	10	10	32	10.67	0.89	0.04	0.852
22		Pregunta 22	12	12	12	36	12.00	1.00	0.04	0.963
23		Pregunta 23	12	10	10	32	10.67	0.89	0.04	0.852
24		Pregunta 24	12	10	12	34	11.33	0.94	0.04	0.907

1	Variable 2	Pregunta 1	12	10	10	32	10.67	0.89	0.04	0.852
2		Pregunta 2	12	12	12	36	12.00	1.00	0.04	0.963
3		Pregunta 3	12	10	10	32	10.67	0.89	0.04	0.852
4		Pregunta 4	12	12	12	36	12.00	1.00	0.04	0.963
5		Pregunta 5	12	12	12	36	12.00	1.00	0.04	0.963
6		Pregunta 6	12	10	10	32	10.67	0.89	0.04	0.852
7		Pregunta 7	12	12	12	36	12.00	1.00	0.04	0.963
8		Pregunta 8	12	10	11	33	11.00	0.92	0.04	0.880
9		Pregunta 9	12	12	12	36	12.00	1.00	0.04	0.963
10		Pregunta 10	12	10	10	32	10.67	0.89	0.04	0.852
11		Pregunta 11	12	12	12	36	12.00	1.00	0.04	0.963
12		Pregunta 12	12	12	10	34	11.33	0.94	0.04	0.907
13		Pregunta 13	12	12	12	36	12.00	1.00	0.04	0.963
14		Pregunta 14	12	12	10	34	11.33	0.94	0.04	0.907
15		Pregunta 15	12	12	12	36	12.00	1.00	0.04	0.963
16		Pregunta 16	12	12	10	34	11.33	0.94	0.04	0.907
17		Pregunta 17	12	12	12	36	12.00	1.00	0.04	0.963
18		Pregunta 18	12	12	11	35	11.67	0.97	0.04	0.935
19		Pregunta 19	12	12	12	36	12.00	1.00	0.04	0.963
20		Pregunta 20	12	10	10	32	10.67	0.89	0.04	0.852
21		Pregunta 21	12	10	10	32	10.67	0.89	0.04	0.852
22		Pregunta 22	12	12	12	36	12.00	1.00	0.04	0.963
23		Pregunta 23	12	10	10	32	10.67	0.89	0.04	0.852
24		Pregunta 24	12	12	12	36	12.00	1.00	0.04	0.963
CVC promedio										0.911

Determinación de la Confiabilidad

1. Resultados de la muestra piloto de 10 cuestionarios:

Variable 1: Gestión de predios del Estado																								
Sujeto\ Item	Preg 1	Preg 2	Preg 3	Preg 4	Preg 5	Preg 6	Preg 7	Preg 8	Preg 9	Preg 10	Preg 11	Preg 12	Preg 13	Preg 14	Preg 15	Preg 16	Preg 17	Preg 18	Preg 19	Preg 20	Preg 21	Preg 22	Preg 23	Preg 24
Muestra1	5	5	4	4	3	5	5	3	4	3	5	3	4	5	4	5	4	5	3	4	3	1	3	3
Muestra2	5	5	5	4	3	3	4	4	2	4	4	4	4	4	5	4	4	3	3	4	3	3	4	3
Muestra3	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Muestra4	5	5	5	5	3	3	3	4	1	2	3	3	5	5	5	2	3	5	5	3	3	1	5	4
Muestra5	5	5	5	5	4	5	5	5	3	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	2	4	5
Muestra6	5	5	5	5	4	4	3	4	5	4	3	2	4	5	5	3	4	5	5	4	3	2	3	3
Muestra7	5	4	3	3	3	2	3	5	2	3	3	3	5	5	5	3	4	5	3	4	2	2	3	3
Muestra8	5	5	5	5	3	4	4	3	3	3	4	3	5	4	5	3	3	4	1	4	3	1	4	4
Muestra9	4	4	5	5	3	5	3	4	3	4	5	4	4	4	5	3	3	4	2	4	3	2	4	4
Muestra10	4	3	3	4	3	3	4	4	3	2	2	4	4	5	5	3	3	5	3	3	2	1	3	4

Variable 2: Informalidad urbana																								
Sujeto\ Item	Preg 1	Preg 2	Preg 3	Preg 4	Preg 5	Preg 6	Preg 7	Preg 8	Preg 9	Preg 10	Preg 11	Preg 12	Preg 13	Preg 14	Preg 15	Preg 16	Preg 17	Preg 18	Preg 19	Preg 20	Preg 21	Preg 22	Preg 23	Preg 24
Muestra1	5	5	5	2	5	1	2	5	5	2	4	2	2	3	1	2	3	4	5	5	2	4	2	5
Muestra2	5	5	5	3	4	1	2	5	5	2	4	3	3	3	1	1	2	3	5	4	3	3	2	5
Muestra3	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Muestra4	5	5	5	2	3	1	2	5	5	2	5	3	3	3	3	3	4	3	5	3	3	5	2	5
Muestra5	5	5	5	4	3	2	4	5	5	3	5	2	3	2	2	3	3	3	5	4	4	3	3	5
Muestra6	5	5	5	3	4	2	3	4	4	3	4	3	4	4	2	3	3	3	4	3	3	3	3	5
Muestra7	5	5	5	2	3	2	2	5	5	2	4	1	3	3	2	3	3	3	5	3	3	4	3	3
Muestra8	5	5	4	3	4	1	2	5	5	2	5	2	3	1	5	3	3	3	5	2	2	3	3	5
Muestra9	4	5	4	3	4	2	3	5	5	2	4	2	4	2	3	2	3	3	4	4	3	4	3	5
Muestra10	4	2	4	1	4	1	2	4	1	1	3	3	2	5	2	2	4	3	4	3	2	4	3	5

2. Determinación del Coeficiente de confiabilidad Alfa de Cronbach en SPSS.

Variable 1: Gestión de Predios del Estado

Resumen de procesamiento de casos			
		N	%
Casos	Válido	10	100,0
	Excluido ^a	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	Alfa de Cronbach basada en elementos estandarizados	N de elementos
,919	,917	24

Estadísticas de total de elemento					
	Media de escala si el elemento se ha suprimido	Varianza de escala si el elemento se ha suprimido	Correlación total de elementos corregida	Correlación múltiple al cuadrado	Alfa de Cronbach si el elemento se ha suprimido
Preg1	89,4000	156,933	,332	.	,919
Preg2	89,6000	151,600	,496	.	,917
Preg3	89,7000	149,789	,486	.	,917
Preg4	89,7000	152,011	,465	.	,917
Preg5	90,8000	145,289	,881	.	,911
Preg6	90,3000	142,678	,636	.	,914
Preg7	90,3000	147,344	,589	.	,915
Preg8	90,1000	152,100	,438	.	,918
Preg9	91,1000	144,767	,459	.	,919
Preg10	90,7000	138,678	,817	.	,910
Preg11	90,3000	142,900	,628	.	,914
Preg12	90,6000	146,489	,564	.	,916
Preg13	89,7000	156,233	,312	.	,919
Preg14	89,5000	158,056	,192	.	,921
Preg15	89,3000	160,456	,008	.	,922
Preg16	90,6000	141,822	,689	.	,913
Preg17	90,4000	144,711	,806	.	,912
Preg18	89,6000	157,600	,144	.	,922
Preg19	90,7000	141,789	,491	.	,920
Preg20	90,2000	146,622	,840	.	,912
Preg21	91,0000	136,222	,968	.	,907
Preg22	92,2000	139,511	,664	.	,914
Preg23	90,4000	151,156	,456	.	,918
Preg24	90,4000	148,044	,623	.	,915

Variable 2: Informalidad Urbana

Resumen de procesamiento de casos			
		N	%
Casos	Válido	10	100,0
	Excluido ^a	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	Alfa de Cronbach basada en elementos estandarizados	N de elementos
,920	,920	24

Estadísticas de total de elemento					
	Media de escala si el elemento se ha suprimido	Varianza de escala si el elemento se ha suprimido	Correlación total de elementos corregida	Correlación múltiple al cuadrado	Alfa de Cronbach si el elemento se ha suprimido
Preg1	80,2000	173,733	,328	.	,920
Preg2	80,3000	167,789	,361	.	,920
Preg3	80,3000	172,900	,348	.	,920
Preg4	82,2000	153,289	,817	.	,911
Preg5	81,1000	170,544	,336	.	,920
Preg6	83,2000	149,067	,899	.	,909
Preg7	82,3000	154,456	,835	.	,911
Preg8	80,2000	174,178	,288	.	,921
Preg9	80,5000	164,944	,337	.	,923
Preg10	82,6000	151,156	,955	.	,908
Preg11	80,7000	166,900	,585	.	,917
Preg12	82,4000	158,933	,644	.	,915
Preg13	81,8000	158,844	,771	.	,913
Preg14	81,9000	169,211	,200	.	,926
Preg15	82,4000	157,156	,512	.	,920
Preg16	82,3000	155,567	,790	.	,912
Preg17	81,7000	164,900	,566	.	,917
Preg18	81,7000	163,344	,797	.	,914
Preg19	80,3000	173,789	,277	.	,921
Preg20	81,4000	164,933	,471	.	,918
Preg21	82,0000	156,889	,837	.	,912
Preg22	81,2000	168,844	,395	.	,919
Preg23	82,1000	160,544	,732	.	,914
Preg24	80,2000	175,289	,111	.	,923



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

ESCUELA DE POSGRADO

ESCUELA PROFESIONAL DE MAESTRÍA EN GESTIÓN PÚBLICA

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, ZEVALLOS DELGADO KAREN DEL PILAR, docente de la ESCUELA DE POSGRADO de la escuela profesional de MAESTRÍA EN GESTIÓN PÚBLICA de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis titulada: "Gestión de predios del Estado y la informalidad urbana en el distrito de Ancón, 2023", cuyo autor es SULLCA SULLCA VICTOR DAVID, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 16.00%, 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, 15 de Julio del 2023

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
ZEVALLOS DELGADO KAREN DEL PILAR DNI: 10682519 ORCID: 0000-0003-2374-980X	Firmado electrónicamente por: KZEVALLOSD el 23- 07-2023 21:55:59

Código documento Trilce: TRI - 0593194