



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

Plusvalía urbana y ocupación del suelo: Asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito Villa el Salvador, Lima 2023.

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Arquitecto

AUTORES:

Quispe Palomino, Leonardo Joel (orcid.org/0000-0002-9480-5277)

Vasquez Fiestas, Marco Antonio (orcid.org/0009-0007-5217-2786)

ASESOR:

Mgr. Suarez Robles, Gustavo Francisco (orcid.org/0000-0002-1686-1740)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Urbanismo Sostenible

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Desarrollo sostenible y adaptación al cambio climático

LIMA – PERÚ

2023

DEDICATORIA

Dedicamos está presente trabajo, a nuestras madres por siempre apoyarnos en nuestro camino universitario, por sus consejos, y por enseñarnos que la perseverancia siempre trae sus frutos, cuyas palabras fueron determinantes para la elaboración de nuestra tesis.

AGRADECIMIENTO

Agradecemos a la Virgen de Chapí, fiel creyentes de su devoción y misericordia, quien guio nuestro camino con salud para culminar con éxito nuestra tesis

A nuestros familiares por el apoyo incondicional que nos daban en todo el proceso de la realización de nuestro trabajo

Índice de contenidos

CARÀTULA.....	i
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
ÍNDICE DE TABLAS	vii
RESUMEN.....	vi
ABSTRACT.....	vii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	5
III. METODOLOGÍA.....	17
3.1 Tipo y Diseño de investigación.....	17
3.2 Variables y operacionalización.....	18
3.3 Población, muestra y muestreo.....	20
3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	22
3.5 Procedimientos	23
3.6 Método de análisis de datos	24
3.7 Aspectos éticos.....	24
IV. RESULTADOS	25
V. DISCUSIÓN.....	36
VI. CONCLUSIONES.....	46
VII. RECOMENDACIONES	48
REFERENCIAS.....	49
ANEXOS	

Índice de tablas

Tabla N° 01: Técnica e instrumentos de datos de recolección.....	21
Tabla N° 02: Validación de instrumentos a través de juicio de experto	21
Tabla N° 03: Correlación entre Plusvalía urbana y Ocupación del suelo	31
Tabla N° 04: Correlación entre Plusvalía urbana y Cambio de uso de suelo.....	32
Tabla N° 05: Correlación entre Plusvalía urbana y Mercado Informal	33
Tabla N° 06: Correlación entre Plusvalía urbana y Recursos Económicos	34
Tabla N° 07: Cuadro de operacionalización V01 - Plusvalía urbana.....	Anexo 01
Tabla N° 08: Cuadro de operacionalización V02 - Ocupación del suelo...Anexo	02
Tabla N° 09: Cuadro matriz de consistencia.....	Anexo 03
Tabla N° 10: Ubicación de la zona de estudio.	Anexo 04
Tabla N° 11: Cuadro de ficha de observación y análisis documental.....	Anexo 05
Tabla N° 12: Cuadro de preguntas escala de Likert - encuesta.....	Anexo 06
Tabla N° 13: Cuestionario de entrevista.....	Anexo 07
Tabla N° 14: Validación de instrumentos por juicio de expertos.....	Anexo 08
Tabla N° 15: Participantes de prueba piloto - Test.....	Anexo 09
Tabla N° 16: Participantes de prueba piloto - Re-Test.....	Anexo 09
Tabla N° 17: Participantes de prueba definitiva.....	Anexo 09
Tabla N° 18: Resultado Confiabilidad Alfa de Cronbach - Test.....	Anexo 10
Tabla N° 19: Resultado Confiabilidad Alfa de Cronbach - Re-Test.....	Anexo 10
Tabla N° 20: Resultado Confiabilidad Alfa de Cronbach - Definitiva.....	Anexo 10
Tabla N° 21: Escala de Alfa de Cronbach.....	Anexo 11
Tabla N° 22: Escala de valores de Spearman.....	Anexo 11
Tabla N° 23: Cuadro de teorías vinculantes.....	Anexo 12
Tabla N° 24: Ficha de observación - características de vivienda.....	Anexo 13
Tabla N° 25: Ficha de observación - espacios públicos.....	Anexo 13
Tabla N° 26: Ficha de observación - servicios públicos.....	Anexo 13
Tabla N° 27: Ficha análisis documental - cambio de uso de suelo.....	Anexo 14
Tabla N° 28: Ficha análisis documental – mercado informal del suelo.....	Anexo 14
Tabla N° 29: Ficha análisis documental – acceso informal.....	Anexo 14
Tabla N° 30: Cuadro de correlación de dimensiones comparativa.....	Anexo 15

Índice de figuras

Figura N° 01: Variable independiente - renta de suelo.....	Anexo 16
Figura N° 02: Variable independiente - precio de suelo.....	Anexo 17
Figura N° 03: Variable independiente - organización del suelo.....	Anexo 18
Figura N° 04: Variable independiente - ingreso económico.....	Anexo 19
Figura N° 05: Variable independiente - características de vivienda.....	Anexo 20
Figura N° 06: Variable independiente - nivel educativo del jefe.....	Anexo 21
Figura N° 07: Variable independiente - espacios públicos.....	Anexo 22
Figura N° 08: Variable independiente - servicios públicos.....	Anexo 23
Figura N° 09: Variable independiente - políticas públicas.....	Anexo 24
Figura N° 10: Variable dependiente - gestión del suelo.....	Anexo 25
Figura N° 11: Variable dependiente - regularización del suelo.....	Anexo 26
Figura N° 12: Variable dependiente - uso de suelo.....	Anexo 27
Figura N° 13: Variable dependiente - apropiación del suelo.....	Anexo 28
Figura N° 14: Variable dependiente - acceso informal.....	Anexo 29
Figura N° 15: Variable dependiente - tráfico de terreno.....	Anexo 30
Figura N° 16: Variable dependiente - bajos recursos económicos.....	Anexo 31
Figura N° 17: Variable dependiente - acceso a una vivienda.....	Anexo 32
Figura N° 18: Variable dependiente - acceso crediticio.....	Anexo 33
Figura N° 19: Llenado del cuestionario en la zona del estudio.....	Anexo 34
Figura N° 20: Constancia de posesión del terreno.....	Anexo 35

RESUMEN

En Perú, el 93% de las viviendas son informales, debido a la expansión urbana irregular provocada por el crecimiento poblacional, generando ocupaciones informales en zonas no residenciales mediante el tráfico de terrenos, cambiando los usos de suelo a suelo urbano, aumentando la rentabilidad por los nuevos precios del suelo. por la cual se tuvo como objetivo determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con la ocupación del suelo en la Asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito Villa el Salvador, Lima 2023.

La metodología utilizada en esta investigación es de enfoque cuantitativo, tipo básico, no experimental transversal, correlacional descriptiva. Se utilizó una muestra de 70 pobladores del sector, empleando instrumentos como cuestionario en la escala de Likert, fichas de observación y análisis documental. Obteniendo como resultado que, existe una relación positiva moderada de manera directa entre la plusvalía urbana y la ocupación del suelo y sus dimensiones específicas. Se concluye que, la regularización del suelo en la Zona Agropecuaria, ayudó a consolidar la ocupación del suelo promovido por el mercado informal del suelo, originado por personas de bajos recursos económicos en adquirir una vivienda, causando de manera regular el aumento del valor del suelo.

Palabras clave: Tráfico de terrenos, regularización del uso del suelo, valor del suelo, bajos recursos económicos, vivienda informal.

ABSTRACT

In Perú, 93% of homes are informal, due to irregular urban expansion caused by population growth, generating informal occupations in non-residential areas through land traffic, changing land uses to urban land, increasing profitability due to the new land prices. for which the objective was to determine how urban capital gains are related to land occupation in the Mercaderes Cristo el Salvador Association, agricultural zone of the Villa el Salvador district, Lima 2023.

The methodology used in this research is a quantitative approach, basic type, non-experimental cross-sectional, descriptive correlational. A sample of 70 residents of the sector was used, using instruments such as a questionnaire on the Likert scale, observation sheets and documentary analysis. Obtaining as a result that there is a direct moderate positive relationship between urban capital gains and land occupation and its specific dimensions. It is concluded that the regularization of the land in the Agricultural Zone helped to consolidate the occupation of the land promoted by the informal land market, originated by people with low economic resources in acquiring a home, regularly causing the increase in the value of the land.

Keywords: Land trafficking, regularization of land use, land value, low economic resources, informal housing.

I. INTRODUCCIÓN

A nivel mundial, para el 2030 el 60% de la ciudad habilitará en suelo urbano por lo que el suelo rural se irá regularizando. (UN-HABITAT, 2020). Este cambio se debe al incremento poblacional provocado por la expansión urbana irregular, específicamente en las zonas circundantes a las ciudades “periferias”, más aún en el siglo XXI. Dicho ello el aumento de la población urbana es uno de los mayores problemas para la planificación y gestión del suelo, generando un caos “físico, espacial y socioeconómico” (Li, y otros, 2022).

Dando lugar en que, se produzcan ocupaciones informales en áreas de propiedad del gobierno, terrenos con usos no residenciales, lugares donde puedan existir desastres naturales, generando transformaciones en los usos de suelo y paisajes urbanos por entidades informales tales como; tráfico de terrenos, mercado informal del suelo, mercado negro, etc. Y como consecuencia se producen cambios en los costos del suelo, donde esta plusvalía urbana producida tiene una mala gestión por parte de las entidades estatales de los países, especialmente en países subdesarrollados (Soria , y otros, 2020).

A nivel internacional, los países tales como México, Chile y Colombia son los países donde más han abordado estos cambios y regularizaciones del suelo por el crecimiento irregular de la ciudad, no obstante, al ser países en pleno desarrollo urbano y sumándole a ello que su planificación urbana no fue abordada a mayor escala, en la actualidad las personas de bajos recursos económicos siguen accediendo por el conducto informal en la adquisición de una vivienda, puesto que las políticas del estado no son equitativas para todos sus habitantes, tanto en inversiones públicas o privadas y acceso a una vivienda formal, siendo el País Colombia uno de los que ha implementado más la consolidación de las plusvalías en los cambios de uso de suelo en los municipios, pero estas delimitadas por las políticas del estado por el poco o nulo interés de erradicar las ocupaciones informales en las periferias de la ciudad (Contreras Ortiz, 2021).

A nivel nacional, la expansión urbana desorganizada, trajo consigo problemas socioeconómicos, donde estos problemas se evidencian en lo que conocemos como asentamientos informales y pueblos jóvenes ubicados en las periferias de las ciudades ya consolidadas, así mismo debido al déficit de acceder a una vivienda formal en el país, actualmente se cuenta con casi 4.2 millones de unidades de viviendas producido por la informalidad, la falta de normas y leyes específicas en el uso adecuado de la clasificación y regularización del suelo en plusvalía urbana y el buen uso equitativo del suelo, el 93 % de las viviendas en el Perú se da de forma informal estas son lotizaciones informales 46% y ocupaciones informales 47% y solo el 7% son viviendas formales estas son urbanizaciones formales 6% y vivienda social 1% (Espinoza , y otros, 2020). Por otro lado, se creó la “ley 31313” ley de desarrollo sostenible urbano, la cual menciona la regularización de uso y gestión del suelo urbano, llamado plusvalor “incremento del valor del suelo” (Ministerio de vivienda, 2022)

A nivel distrital, Villa el Salvador nace como un AA. HH en 1971 en el gobierno del presidente Juan Velazco Alvarado, producto de la toma del territorio por parte de personas migrantes de la sierra en lo que hoy conocemos como el puente Benavides, restituyéndolos y dándoles de manera gratuita un lote, así para el año 1983 Villa el Salvador es denominado distrito, modificando y regularizando los usos de suelo en 4 sectores principales, Zona Residencial, Industrial, Agropecuaria y Playas, contando con una planificación urbana estructurada para la época, no obstante, debido al crecimiento poblacional, migraciones y los niveles de pobreza que aquejan en el país, esta planificación fue fragmentándose y cambiando los usos de suelos de las zonas industriales y agropecuarias en usos de suelo residencial (Municipalidad VES, 2018).

A nivel local, la Zona Agropecuaria ha sido la zona más afectada en cuanto a los cambios de uso de suelo, donde se contaba con el tipo de suelo “agropecuario”, teniendo parcelas de chacras entre 1 a 5 hectáreas donde se realizan las actividades de la ganadería y agricultura y gran parte de esta zona, tenía territorios libres en posesión de la municipalidad de VES para darle un uso según sea la necesidad del distrito, pero debido al crecimiento poblacional y la necesidad de la

población de bajos recursos económicos del distrito y aledaños en adquirir una vivienda, estas recurrieron a las entidades informales “traficantes de terrenos” para la posesión ilícita de estos terrenos libres, luego de varias disputas judiciales entre la entidad informal y la débil base legal del municipio, se termina por otorgar la constancia de posesión a estos habitantes y se funda la asociación mercaderes Cristo el Salvador en el año 2003 (ver anexo 04 tabla 10), para el 2016 la municipalidad regulariza el uso de suelo de este asentamiento en uso de suelo “RDM”, sin embargo, ello traería el aumento del valor del suelo siendo la entidad informal el más beneficiado, realizándose la venta de estos terrenos con los nuevos precios adquiridos por el cambio de uso de suelo (Municipalidad VES, 2018).

De lo expuesto hemos planteado la siguiente pregunta de investigación: ¿De qué manera se relaciona la plusvalía urbana y la ocupación del suelo en la Asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito Villa el Salvador, ¿Lima 2023?

En base a la pregunta de investigación se tiene como justificación a nuestro proyecto, una justificación teórica puesto que generamos nuevas bases teóricas a través de nuestra revisión de la literatura científica indexada en la red del conocimiento, donde las teorías, antecedentes, libros y paradigmas nos llevarán a cubrir los vacíos existenciales de la brecha del conocimiento. Se tiene la justificación práctica, por lo que existe la necesidad de profundizar en el tema de plusvalía urbana y su relación que tiene con la ocupación del suelo para así los resultados obtenidos favorecerán a las autoridades, investigadores y al constructo del conocimiento, para proponer soluciones en una futura investigación aplicada del tema. Cuenta también con una justificación metodológica, puesto que se emplea una metodología de investigación cuantitativa por la naturaleza de nuestras variables, donde el diseño de la investigación nos permitirá analizar la relación en un momento determinado, con técnicas como cuestionarios, lectura de planos y análisis documental la cual permitirán verificar la validez y confiabilidad de nuestra investigación.

Por lo que, el objetivo general de la investigación es determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con la ocupación del suelo en la Asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito Villa el Salvador, Lima 2023.

Así mismo cabe mencionar que, surgieron dimensiones e indicadores las cuales serán aplicadas en nuestros objetivos específicos., de acuerdo a nuestra realidad problemática, antecedentes y teorías vinculantes a los autores Samuel Jaramillo, Hernando de Soto, María Cavrino y Karl Marx.

1. Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con el uso de suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.
2. Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con el mercado informal del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.
3. Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023

Cabe mencionar que se tiene, como hipótesis general: La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con la ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria (ZA) del distrito de Villa el Salvador (VES), Lima 2023. Las hipótesis específicas.

1. La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con el uso de suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, ZA del distrito de VES, Lima 2023.
2. La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con el mercado informal del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, ZA del distrito de VES, Lima 2023.
3. La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con los recursos económico en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, ZA del distrito de VES, Lima 2023.

II. MARCO TEÓRICO

Se toma en consideración al conjunto de referencias nacionales, internacionales, teorías y paradigmas en función a investigaciones similares, en cuanto a plusvalía urbana y ocupación del suelo aportando información muy relevante para nuestra investigación, tales como:

Con respecto a los antecedentes nacionales, según (Peña, 2021) en su investigación “Spatial classification of urban land by speculative land value and msi satellite imagery using k-means, in Huancayo, Perú”. Su objetivo fue clasificar mediante métodos las características espaciales de áreas urbanas con el valor del suelo. La metodología es Cuantitativa, se utilizó imágenes (MSI) satelital, mapas georreferenciados y el algoritmo K-Means. Se concluye que se obtuvo la clasificación actual del sector poblacional que en la planificación de Huancayo no tiene relación, difiere de la planificación actual por lo que el valor del suelo no está actualizado.

Adicional a ello, según (Cockburn, 2019), en su investigación “Política de vivienda y gestión de suelo urbano. Casos de Corea, Colombia y Perú (1990-2015)”. Su objetivo es comparar las políticas de vivienda en 3 países. La metodología es Cuantitativa puesto que utiliza el método compartido con respecto a las características de las viviendas. Se concluye que, en el caso de corea las políticas permiten una accesibilidad inmobiliaria a la gran mayoría de sus habitantes, por otro lado, en Colombia y Perú sus sistemas de vivienda se basan en los mercados inmobiliarios privados y la informalidad tiene mayor porcentaje de acceso a una vivienda.

Así mismo, según (Prieto, y otros, 2021) en su investigación “Nuevas herramientas para analizar la ocupación del territorio peruano: hacia un cambio de paradigma en la gestión pública”. Su objetivo fue analizar la ocupación del territorio nacional y el cambio radical que se tiene de la zona rural a la urbana basados en una herramienta de la comisión europea. La metodología es Cuantitativa, se aplicó el método del

continuo urbano/rural como instrumento para el estudio de la apropiación de la tierra numérica y estadísticamente. Donde se concluye que la metodología es un aporte de cómo se puede entender la ocupación del territorio peruano y es de gran ayuda para que las autoridades la implementen como análisis para las soluciones futuras.

Del mismo modo, según (Torres, y otros, 2019) en su investigación “¿Derecho a la vivienda o a la propiedad privada? De la política pública a la informalidad urbana en el área metropolitana de Lima (1996-2015)”. Su objetivo fue determinar qué tan influyente son las políticas peruanas sobre la informalidad urbana habitacional. La metodología fue cuantitativa mediante el empleo de un software de informe geográfico, base de datos censales y de cofopri y encuestas. Se concluye que el gobierno nacional ha llevado la valorización de la inversión privada sobre el derecho a la ciudad, esto ya sea por las instituciones privadas o públicas y las consecuencias capitalistas informales del mercado pirata del suelo.

En cuanto a los antecedentes Internacionales, Según (Isunza, y otros, 2021), en su investigación “La plusvalía como un sistema de financiación urbana: un estudio comparativo en la ciudad de México y Manizales, Colombia”. Su objetivo fue realizar un análisis comparativo de la normativa que rige las herramientas de restauración de plusvalor en las ciudades de México y Manizales. La metodología es Cuantitativa, con una postura comparativa para hacer interpretaciones valóricas sobre los hallazgos empíricos de la recuperación del valor de suelo. Se concluye que las pretensiones regulatorias de la plusvalía como fuente de financiamiento de la gestión urbana en ambas ciudades pese a tener diferentes manejos admirativos ambos carecen de una relación entre las competencias legítimas de gobierno y los agentes que intervienen el suelo para la ejecución de los proyectos y así hacer más efectivo la relación y por ello el recaudo y redistribución de la plusvalía mejoraría.

Del mismo modo, según (Guevara , y otros, 2022) en su investigación “Urban land policy in san Carlos de Bariloche (2001-2019): contributions for a critical balance”. Su objetivo fue abordar las políticas de acceso al territorio urbanizado desarrollado en Bariloche luego de la crisis del año 2006. La metodología es Cuantitativa, con un análisis documental de las políticas. Se concluye en que el gobierno local tiene

un esfuerzo por urbanizar 140 hectáreas de suelo urbano, pero la informalidad después de la crisis ha sido un problema hasta la actualidad, las autoridades deben implementar nuevas políticas para regularizar las informalidades para así capturar el valor del suelo.

Adicional a ello, según (Garza, y otros, 2021) en su investigación “An urban, system assessment, of land value capture: the Colombian case”. Su objetivo fue evaluar la neutralidad estática y dinámica de la captura del valor de la tierra en el sistema urbano colombiano, realizando la evaluación que comprende de 18 áreas metropolitanas en diferentes áreas que se generan cambios del capital y ajustes a precio de la tierra. La investigación fue Cuantitativa, se capturó el valor de tierra por medio de una herramienta LVC teniendo un índice del incremento del valor de la propiedad (valor predial). Se concluye que la tributación de la tierra es una fuente ideal de ingresos públicos, sin embargo, los impuestos no se han implementado más ampliamente debido a la resistencia política, las áreas metropolitanas de Colombia deberían implementar en sus planes maestros el esquema de recuperación LVC.

De igual manera, según (Santos, 2020) en su investigación “Debate sobre a teoria da renda da terra no contexto agrícola, urbano e atual do Brasil”. Su objetivo es debatir sobre la teoría de la renta de la tierra, partiendo del suelo agrícola pasando por la renta del suelo urbano. La metodología es Cuantitativa, puesto que se tiene un análisis documental, con instrumentos de revisión literaria con respecto a las características que general la plusvalía del suelo. Se concluyó que el valor de la tierra va de la mano con un capital informal donde el mercado negro tiene más ganancias que el propio estado, donde las leyes contribuyen a que este círculo vicioso siga siendo la principal opción para los habitantes de bajos recursos.

También, según (Páramo, y otros, 2020) en su investigación “Principios, progresividad y factibilidades de la recuperación de las “plusvalías” urbanas en el Chile actual”. Su objetivo consta de 4 partes, la 1era conceptualizar la renta del suelo generado en el núcleo urbano, la 2da examinar la formación de estas rentas

en Santiago, la 3era costa de tener un análisis de la situación del restablecimiento de utilidad de suelo y como 4ta parte analizar y criticar los instrumentos actuales orientados a la recuperación de la plusvalía. La investigación es Cuantitativa, al ser una investigación exploratoria, empírica y documental, una prolongada investigación de la literatura existente para sí aplicarlo en la instrucción, restauración y reasignación de la renta del suelo. Se concluyó que, en América latina, se ha encontrado que las ganancias de capital se pueden realizar valorando la tierra en actividades de planificación pública explotadas por organizaciones privadas aprovechándose de las ventajas regulatorias, aumentando el valor de la tierra.

Así mismo, según (Munévar , y otros, 2019), en su investigación “La eficacia de la participación de la plusvalía urbana en el municipio de Manizales-Colombia”. Su objetivo es definir el alcance y significado de su efecto, sus causas y objetos políticos, es específicamente describir la tasa teórica y normativa de plusvalía. La investigación es Cuantitativa, socio-jurídica con un tipo de investigación descriptiva-analítica la cual describe los elementos normativos con relación a la plusvalía y analítica por lo que se determina el alcance, sentido, causas y fines políticos de la eficacia. Se concluyó que el estado, como ente regulador, es responsable de crear normas que rijan la participación de los actores públicos en la plusvalía de las actividades urbanas de la ciudad, ellos, no recaudan plusvalía que tenga un impacto negativo y significativo en los intereses de la sociedad.

Adicional, según (De Olivera, y otros, 2019) en su investigación “Mapeamento da distribuição do uso da terra urbana no município de Santos (SP)”. Su objetivo fue comprender las formas en que se distribuye el uso del suelo urbano en Santos, Brasil. La metodología es Cuantitativa, se utilizó técnicas geo tecnológica, productos cartográficos y el método kernel. Se concluyó en cómo la estructura del espacio urbano tiene un patrón de ocupación la cual varía de acuerdo al precio del suelo que se tiene, esto delimita la ocupación de familias de bajos ingresos.

Así mismo, según (Garza, y otros, 2019) en su investigación “An empirical approach to urban land monopoly: a case study of the city of barranquilla, Colombia”. Su

objetivo es evaluar el nivel de manifestación de la propiedad de la tierra, desarrollo residencial y comercial. La metodología es Cuantitativa, se utilizó un enfoque analítico en el monopolio de la tierra. Se concluye en que los aportes teóricos a la fecha son fundamentales para conocer a profundidad el monopolio por parte del estado el cual deberá implantar leyes según sea el caso.

De igual manera, Según (Garzón, 2019), en su investigación “La participación del estado en la plusvalía como una deuda ciudadanía”. Su objetivo fue determinar cuáles son las medidas más efectivas para hacer que las autoridades municipales hagan uso de la prerrogativa contenida en los artículos de la constitución política. La metodología es Cuantitativa, mediante los instrumentos de recuperación, medición y captación de la plusvalía bajo las normas que habilitan la captación con el suelo colombiano. Se concluye que en el ordenamiento jurídico colombiano existen los fundamentos legales y constitucionales que habilitan a las autoridades municipales a participar de la plusvalía generada en el suelo, las normas tienen como finalidad un prorrateo equitativo de las servidumbres y socorros de la ciudad, para que el incremento en el valor de suelo sea equitativo y no solo beneficie a unos cuantos.

Por otro lado, según (Goytia , y otros, 2023) en su investigación “Do land use regulations help give rise to informal settlements? Evidence from Buenos Aires”. Su objetivo fue determinar si al regularizar el cambio de uso de suelo ayuda a generar asentamientos informales en Buenos Aires. La metodología es Cuantitativa ya que se planteó una hipótesis con instrumentos de encuesta poblacional y censo. Se concluye en que las regularizaciones ayudan a generar asentamientos informales y que esto no ayuda a la formalidad, puesto que es la única manera de adquirir una vivienda y gran responsabilidad tiene el estado al no tener una planificación viable.

Del mismo modo, según (Monayar, 2022) en la investigación “Las tomas de tierra en Córdoba: formas de crecimiento y variables territoriales vinculadas”. Su objetivo fue observar el desarrollo de la productividad y conversión de las fincas en conveniencias al entorno informal a grado espacial, urbano, debido a la falta de vivienda y accesibilidad. La metodología es Cuantitativa, se aplicó el estudio

espacial de las innovaciones del sector edificado de las tomas, mediante análisis satelitales y sistemas de información geográfica. Se concluye que el proceso colectivo de la dinámica acelerada de los cambios espaciales está en gran disposición relacionado con las particularidades del entorno y con la forma individual de desarrollo territorial.

Así mismo, según (Silva , y otros, 2020) en su investigación “Dynamic modeling to support an integrated analysis among land use change, accessibility and gentrification”. Su objetivo es determinar si las transformaciones del uso del suelo pueden generar gentrificación en la ciudad de Sao Paulo. La metodología es Cuantitativa, se utilizó autómatas celulares simulando el futuro crecimiento basados en datos espaciales de más de 1 década. Se concluyó en que los patrones como la accesibilidad, transporte, educación, salud y empleo, las personas de bajos recursos no tienen acceso a ello por lo que la gentrificación aumentará anualmente.

De igual manera, según (Dominguez , y otros, 2020) en su investigación “Regional spatial structure and land use: evidence from Bogotá and 17 municipalities”. Su objetivo es analizar la ocupación del suelo y la distribución del uso de suelo en Bogotá-Colombia. La metodología es Cuantitativa, mediante un modelo multinomial con el indicador principal de la accesibilidad. Se concluye en que se puede identificar los patrones de ubicación y reubicación donde se tiene que dar un mayor uso comercial y las actividades industriales reubicarlas.

Así mismo, según (Riegel , y otros, 2019) en su investigación “Classificação do uso e ocupação do solo com ênfase em áreas urbanas”. Su objetivo es mapear el uso y la ocupación del suelo, en el área urbana del municipio de Nova. La metodología es Cuantitativa, a través de dos bases de datos google earth y remotely piloted aircraft system con el índice de kappa. Se concluye que la malla urbana formada por diferentes ocupaciones necesita una planificación sostenible integral.

Adicional, según (Castagna, y otros, 2018) en su investigación “Asentamientos irregulares en Rosario, Argentina. conflictos urbanos y vulnerabilidad social”. Su objetivo fue analizar las diferentes situaciones de los lugares irregulares en el

desarrollo de evolución contemplado en el desarrollo de urbanización en diferentes etapas económicas, como también el impacto de vida en las condiciones sociales de los pobladores en un ayuntamiento. La metodología es mixta porque a esta base se suman la sistematización de información dispersa en organismo público y entrevistas con informantes calificados, prestadores de servicios públicos y demás autoridades. Concluyendo que el incremento monetario atrae nuevas poblaciones donde parte de este crecimiento integra una ciudad informal, donde esta última ciudad se expande a lugares donde el suelo tiene un costo más bajo y es accesible a la economía de ellos, incluso con más puestos de trabajo, tener una vivienda digna conlleva algunos desafíos.

También, según (Olivera, 2018) en su investigación “Continuidade da urbanização informal em espaços metropolitanos de pobreza, Cuernavaca-México””. Donde su objetivo fue mostrar las limitaciones principales y la exclusión de los empleadores informales de escasos recursos por las políticas de vivienda, donde su categoría de pobreza extrema hace que continúe en el mercado informal. La metodología es cuantitativa porque se evidencia con ejercicios estadísticos la representación geográfica de las áreas de estudio. Donde se concluye que al pertenecer a una categoría muy baja de extrema pobreza siempre estarán ligados a la informalidad de suelo ya que no cuenta con una muy buena economía para tener una vivienda en regla.

Para concluir, según (Monayar, 2018) en su investigación “Ocupación informal del espacio urbano; situaciones, características y factores determinantes en el municipio de Córdoba, Argentina 1990- 2010”. Su objetivo fue definir y regular la informalidad que existe en el Municipio de Córdoba en las bases de tomas de tierras, loteos fraudulentos e informalidades. La metodología es cuantitativa porque se analizaron datos de fuentes estadísticas sobre una base registrada en su momento. Por lo que se concluye que cada categoría que adquiere la forma urbana se relaciona con la forma de ocupar el territorio y con su línea territorial.

En cuanto a las teorías, libros y paradigmas se cuentan con, (Karl Marx, 1867) en su obra “el capital”. Contenía un duro rechazo al capitalismo y a su sistema económico, proponía la construcción de una ciudad igualitaria y sin clase, es decir, una ciudad comunista, La economía marxista nos dice, un objeto y su valor está determinado por la suma del trabajo requerido para generarlo, considera la diferencia entre el ingreso económico producido por el trabajador y su salario como una forma no pagada “la plusvalía”, con la que se queda el capitalista y explota a sus trabajadores. Marx transformó el mundo, su influencia es inmensa, fundamentó teóricamente el movimiento obrero y es clave hasta el día de hoy para entender la economía contemporánea.

(Karl Marx, 1867). “La teoría de la renta del suelo” Su objetivo netamente general es “comprender la pertenencia territorial bajo el capitalismo mediante la existencia social”, es decir, contextualizando o definiendo el estatus que distingue a los propietarios de la humanidad como un aspecto de clase en la sociedad privada fundamentalista, fórmula que la humanidad consigue un valor o precio como consecuencia de la presencia del valor, que sí es un costo. La renta de la tierra es aquella parte del valor socialmente creado que, en lugar de contribuir a un fondo de plusvalía repartido por los inversionistas en forma de ganancias, está en manos de los terratenientes, porque a través de la propiedad controla las condiciones necesarias para la producción: la tierra. Se plantean 2 modalidades de rentas rurales: renta absoluta y renta de monopolio.

El economista urbanista (Jaramillo Samuel, 2009) en su libro titulado “Hacia una teoría de la renta del suelo urbano” Es una valiosa contribución teórica y analítica para la razón o entendimiento de los mercados capitalistas de suelo y áreas edificadas en las ciudades acomodadas. Así mismo una apreciación marxista, el literario presenta la teoría de la renta de Marx con un argumento verídico sobre la renta del suelo en la ciudad contemporánea, Proponiendo que el libro es un excelente documento, referencia indispensable necesaria en las disputas académicas, técnicas y políticas sobre los fenómenos urbanísticos.

El actor aborda el aspecto económico de la configuración de las ciudades, así como el funcionamiento del mercado inmobiliario que aborda los problemas del desarrollo urbanístico tomado como una disciplina y de la planificación urbana, desde las perspectivas tales como, socioeconómicas, valor del suelo e inversiones públicas y privadas. En general la teoría de la renta del suelo urbano que plantea Jaramillo intenta explicar cómo funciona el mecanismo de la renta de la ciudad en el proceso de distribución del valor debido a las luchas entre actores o clases sociales con poder desigual.

El Economista (Hernando de Soto, 2000), en su libro “El misterio del capital”: El autor redescubre el estudio del capital, expone los fracasos económicos de los países pobres y explica cómo superar las fallas económicas de los países pobres así mismo cómo corregirlas, estudia e investiga cómo los países en progreso pueden generar capital a través de un sistema legal, la propiedad eficiente les permite salir de la pobreza y comenzar a convertir la propiedad y el trabajo en capital, como es el caso de los países occidentales, argumentando que las riquezas de las naciones dependerá de su capacidad para que los gobiernos cumplan con sus obligaciones para con sus ciudadanos.

El libro consta de 7 capítulos, “los cinco misterios del capital”. Las condiciones necesarias para el éxito del capitalismo no se dan en los países completamente desarrollados, pueden crearse sobre la base de la confirmación política, “El misterio de la información ausente” estudia cómo la falta de información de los activos conduce a la imperfección del sistemas de información sobre la riqueza, donde los derechos no están definidos, la pluralidad de esos activos siguen siendo ilegales y subcapitalizados, potencial económico indefinido y no convertido en capital y la economía permanece estática (capital muerto).

“el misterio del capital” la importancia del potencial activo es el capital, nos indica el libro que en occidente el que inventa el capital es el proceso del sistema legal, eso no pasa en los países en desarrollo ya que no tienen una entrada fácil a los mecanismos de propiedad, por lo que generar capital requiere sistema de propiedad legal constituido. “El misterio de la conciencia política”, la dificultad que

se halla en los países en crecimiento, la ausencia de un sistema de derechos de propiedad, “Las clases no comprendidas del occidente” ejemplifica la forma en que integran sus activos a un único sistema de propiedad, donde el acceso parte del derecho a la propiedad, “El fracaso legal: fuera del occidente por las normativas de funcionalidad” radica en que la mayoría de pobladores no puede participar en el sistema formal de propiedad, donde se ve en la obligación a conseguir una propiedad de forma informal, así mismo no logran revalorar sus propiedades en capital. “A manera de conclusión” la crisis de capitalismo, se debe a que los países en crecimiento no consiguieron expandir la conceptualización del capitalismo en los territorios, para acceder a él, debe tener un sistema de propiedad adecuado, es necesario que el gobierno acepte la importancia que tienen los pobres en la contribución al capital, en general, la composición de un sistema de propiedad formal se representa como la única alternativa y accesibilidad a la informalidad.

Por otro lado, La autora (Maria Cavrino, 2022) en su libro “Derecho a la ciudad en América Latina”. La cual contempla dos posturas, la primera apunta a las disputas por el uso de la localidad y el camino a un espacio, muy propio a la injusticia espacial, el segundo se basaba en la postura de (Lefebvre , 1991). Donde básicamente nos dice que los habitantes vuelvan a ser dueños de la ciudad y no ser dominadas por el capitalismo, la financiación de las ciudades generó conflictos urbanos, las reformas en las últimas décadas tales como constitucionales o normativas muestran un avance en cuanto al acceso a la ciudad, en la mayor parte de américa latina sigue incrementando de manera acelerada el número de individuos que viven en localidades y asentamientos, las clases medias también tienen dificultades para acceder a una vivienda, la inseguridad sigue atacando a todas las clases sociales, el único acceso que se tiene para adquirir una vivienda en américa latina especialmente en Sudamérica es mediante la informalidad ya que el estado no le da importancia a las clases bajas.

La autora, toma estas dos posturas para concluir que, los habitantes tienen como justificación su derecho a una vivienda digna, aduciendo con el tiempo que el propio estado tengo que validar esta informalidad, las políticas favorecen al mercado informal y no al propio estado, las estrategias de los sectores populares por el

acceso a la ciudad parten en su mayoría de una forma informal aduciendo ellos que es el único medio para acceder a una vivienda, por lo que el suelo es ocupado por agentes del sector privado o agentes informales donde el estado no favorece con el acceso a las viviendas privadas a las personas de bajos recursos económicos, el estado debe intervenir y hacer una reflexión de sus habitantes y que todos tienen derecho a ser parte de la misma ciudad dentro de un estado que de las mismas oportunidades a todos de una vivienda digna.

Sobre la base de la investigación, teorías, libros y paradigmas se tiene una postura de investigador la cual se sintetiza en apoyo de las teorías de Karl Marx, Samuel Jaramillo, Hernando de Soto y María Cavrino, la cual se sintetiza lo importante de reconocer los problemas sociales que van a seguir existiendo por el acceso a una vivienda de manera informal y estos puedan canalizarse para ser incorporados a una economía capitalista de forma formal. En nuestro caso de estudio ubicado en el distrito de Villa el Salvador, Zona Agropecuaria, se tuvo una ocupación de forma informal, teniendo reformas de cambio de uso de suelo por la misma municipalidad de V.E.S, lo cual se revalorizó el suelo.

La teoría de María Cavrino nos dice, que estas personas deberían tener un mecanismo para poder acceder al suelo, pero de una forma formal, ya que todo habitante que está dentro de un país con leyes y normas tiene derecho a una vivienda digna indiferente a las condiciones económicas que este tenga, promovido por el estado. La teoría de Hernando de Soto vendría a ser nuestra teoría articuladora la cual consiste poder hacerles entrar a un circuito económico a las personas de bajos recursos financieros, para romper la segregación socio espacial e incorporarlos en un sistema que les permita generar capital a través de una vivienda formal, donde las políticas estatales sean beneficiarias de ello, junto con la Ley de desarrollo urbano sostenible N° 31313 “plusvalía del suelo”, para así la teoría de Samuel Jaramillo, bajo la postura de teoría vinculante, haría que estas personas de bajo nivel económico se inserten dentro de la economía capitalista del estado peruano, para con las inversiones públicas o privadas generar un plusvalor. (ver anexo 12 tabla 23).

Por otro lado, en cuanto a los enfoques conceptuales donde se enmarca la investigación se tienen los siguientes.

“Plusvalor”, según (Jaramillo Samuel, 2009). Se refiere al aumento en el valor del suelo que surge de acciones de mejoras producidas por diferentes situaciones, ya sean inversiones públicas (carreteras, parques, etc.), cambios de usos de suelo u la implementación de algún equipamiento con afluencia comercial, estos factores mejoran las condiciones del entorno del lugar y con ello eleva el valor del territorio.

“Valor del suelo”, Según (Guevara , y otros, 2022), se refiere al precio o valor monetario asociado a un terreno, este valor se determina por factores tales como la ubicación, zonificación y regulaciones, características físicas, demanda del mercado, acceso urbano, incidencia delictiva, las cuales influyen en su valor.

“tráfico de terrenos” ,según (Maria Cavrino, 2022). Se refiere a una serie de actividades ilícitas relacionadas con la compra, venta o transferencias de terrenos de manera ilegal, siendo un fenómeno que degrada el entorno urbano mediante ocupaciones informales, falsificación de documentos, etc.

“viviendas informales”, según (Hernando de Soto, 2000). También conocidas como invasiones informales, son aquellas viviendas donde se han construido de manera no planificada por las autoridades locales, por factores tales como el crecimiento población, migraciones, solvencia económica, construidas por personas que carecen de acceso a sistemas legales de la adquisición de una propiedad.

“cambio de uso de suelo”, según (Goytia , y otros, 2023), Lo define como la modificación o regularización en la función por la cual se destina a un determinado uso, según el tipo de terreno, la necesidad que se requiera y las condiciones habitacionales del sector.

“personas de bajos recursos económicos”, según (Silva , y otros, 2020). Se refiere a aquellos individuos que tienen ingresos insuficientes para satisfacer sus necesidades básicas, enfrentándose a las dificultades financieras.

III. METODOLOGÍA

3.1 Tipo y Diseño de investigación.

3.1.1 Tipo de investigación.

Según la premisa que se le quiere dar a nuestra investigación , se ha empleado el tipo de investigación básica, puesto que la investigación se orienta a incrementar el conocimiento frente a la realidad existente, en la localidad a la cual se va a realizar la investigación (Hernandez , y otros, 2018).

3.1.2 Diseño de Investigación.

En conformidad con las variables propuestas y la metodología de desarrollo del proyecto considerado, se optó por manejar el diseño de investigación no experimental transversal puesto que se observarán los fenómenos causantes frente a la realidad específica, estado natural en un momento establecido, se observó en un solo momento del tiempo (Hernandez , y otros, 2018).

3.1.3 Enfoque de investigación.

Bajo el paradigma Positivista y la naturaleza del problema respecto al valor del suelo, se contará un enfoque cuantitativo para así, medir la relación de la plusvalía y la ocupación del suelo (Ramos Carlos Alberto , 2017)

3.1.4 Nivel de Investigación

Se propone instituir el nivel de relación entre la Plusvalía y la ocupación del suelo, por tanto, la investigación tiene como objetivo determinar el comportamiento en un momento determinado entre las dos variables, y aplicar un nivel correlacional descriptivo (Hernandez , y otros, 2018).

3.2 Variables y operacionalización.

Variable 1: Plusvalía urbana - variable independiente

Definición conceptual: “Plusvalía urbana” se relaciona a los “aumentos del valor del terreno los cuales están relacionados directa e indirectamente a las actuaciones de los entes públicos, el cual se da mediante el aumento de inversiones en infraestructura pública o paisajística urbana”, reflejándose en un plusvalor a la propiedad o terreno existente. Dicho ello este incremento se avizora, mediante el mejoramiento del espacio público relacionado a un mayor distribución y control público, políticas de vivienda y aspectos de mejoramiento de la calidad habitacional, etc. Cabe mencionar que dicho incremento encaminado del esfuerzo social, debe ser canalizado hacia la localidad. En conclusión: el Derecho generado por la generación de valor producto del esfuerzo de la colectividad o del esfuerzo local debe ser retribuido directamente hacia la misma localidad mediante obras públicas y mejoramiento sanitario o urbano. (Jaramillo Samuel, 2009) en su libro “Hacia una teoría de la renta del suelo urbano”.

Definición operacional: “Plusvalía urbana” es el trabajo colectivo direccionado a la gestión o uso del suelo mediante un mejoramiento o decisión administrativa de políticas públicas, de la forma que genere una mejor explotación del mismo diversificando una mayor amplitud o densificación del mismo, así mismo una vez diversificado o regulado por parte del estado o entidad pública, u aplicado los instrumentos respectivos, se aplica el hecho generador de incremento del mercado y valor del suelo, generando un incremento o mejoramiento de los niveles económicos capitalizable (Jaramillo Samuel, 2009) en su libro “Hacia una teoría de la renta del suelo urbano”.

Indicadores: Valor del suelo (renta del suelo, precio del suelo, organización del suelo), nivel socioeconómico (ingreso económico, características de la vivienda, nivel educativo del jefe de hogar), inversiones públicas (mejoramiento de espacios públicos, servicios públicos, políticas del estado)

Escala de medición: Se utilizará una escala ordinal, ya que es la que mejor se adapta a nuestro enfoque cuantitativo puesto que se hace un cotejo numérico y donde el 0 es un valor absoluto.

Variable 2: Ocupación del suelo - variable dependiente

Definición conceptual: “Ocupación del suelo” Es la ocupación informal, denominada en su concepto resumido invasión de propiedad, por lo que hace referencia al espacio que ocupa cierta población, mediante la apropiación del mismo, sin tener el derecho de la propiedad definitiva, en la mera posibilidad de construir de forma informal reconociéndolo como su propiedad o territorio, ya que han existido los esfuerzos para su mejoramiento de su hábitat poblacional. relacionado a ello está el mejoramiento físico, urbanístico, político y administrativo del espacio, en sí dentro del mismo territorio (Hernando de Soto, 2000), en su libro “El misterio del capital”

Definición Operacional: “Ocupación del suelo” en su definición operacional está relacionado a las actuaciones de transgredir ocupaciones de tierra o suelo sin tener la propiedad definitiva del mismo, así como la transgresión de normativas, reglas, reglamentos y leyes impuestas por el estado. Cabe mencionar que está relacionado a la precariedad o bajo nivel de políticas del estado referente a los escasos de espacios y dificultad de la adquisición de predios. En este sentido, responden a la necesidad habitacional siendo no la forma, sino otra de toma de medidas para la adquisición de territorios para su propiedad debido a una alta necesidad del mismo. En otras medidas o conceptualizaciones se trata de la toma de territorios propiedad de otros individuos, códigos, meramente diferentes a los definidos por el mercado capitalista (Maria Cavrino, 2022) en su libro “Derecho a la ciudad en América Latina”.

Indicadores: Cambio de uso de suelo (gestión del suelo, regularización del suelo, uso de suelo), mercado informal del suelo (apropiación el suelo, acceso informal, tráfico de terrenos), recursos económicos (bajos recursos económicos, acceso a una vivienda, accesibilidad crediticia).

Escala de medición: Se utilizará una escala ordinal, ya que es la que mejor se adapta a nuestro enfoque cuantitativo puesto que se hace un cotejo numérico y donde el 0 es un valor absoluto.

3.3 Población, muestra y muestreo.

3.3.1 Población:

En el estudio, la localidad de análisis son los habitantes propios al sector en mención en este caso la localidad del distrito de V.E.S, Asociación Mercaderes Cristo el Salvador, 2023, Así mismo la Información Poblacional según INEI y el instrumento empadronada es de 715 habitantes.

Criterios de inclusión: Las características de nuestra población de referencia incluirán a los pobladores de 18 a 60 años. Pertenecientes a la asociación mercaderes cristo el salvador, 2023.

Criterios de exclusión: se excluirá a los pobladores menores de 17 años, ya que no cuentan con opinión legal frente al estado así mismo no pueden ser encuestados o consultados por ser menores de edad, y no ejercen alguna actividad económica dentro de la asociación mercaderes cristo el salvador, 2023. (Hernandez , y otros, 2018).

Fórmula:

$$N= Px (1 +i) ^t$$

$$P= 2007 = 570$$

$$N= 570 x (1 + 0.058) ^{16}$$

$$N= 1405 \text{ pobladores}$$

Donde:

N= Población total

P= Población censada

i= Tasa de crecimiento

t= tiempo a proyectarse

3.3.2 Muestra:

La muestra estaría dada por el subgrupo habitacional o conjunto poblacional escogido y/o seleccionado, siendo este un reflejo de la muestra poblacional. (Hernandez , y otros, 2018).

Fórmula:

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

En la cual:

n = Dimensión de muestra

N = Habitantes = 715

p = Probabilidad de acierto 5% = 0,05

e = Error límite tolerable = 0,05 = 5%

Z = Grado de credibilidad 1.96 = 95%

$$n = \frac{1405 (1.96)^2 (0,05) (1 - 0,05)}{(1405 - 1) (0,050)^2 + (1,96)^2 (0,05) (1 - 0,05)}$$

$$n = \frac{715 (3.84) (0,05) (0,95)}{(1404) (0,0025) + (3.84) (0,05) (0,95)}$$

$$n = \frac{256.25}{3.65}$$

n = 70 (cantidad de personas a encuestar)

3.3.3 Muestreo:

Nuestro muestreo es no probabilístico, es decir no todos los habitantes de la población de Mercaderes Cristo Salvador, tienen la oportunidad de participar dentro del estudio, limitando y haciendo más predeterminada la muestra. (Hernandez , y otros, 2018).

3.3.4 Unidad de análisis:

De acuerdo con los resultados, se encuestará a 70 pobladores de la asociación mercaderes cristo el salvador, Zona Agropecuaria Villa el Salvador, 2023 y se entrevistará a profesionales expertos con la experiencia necesaria para nuestros objetivos de investigación.

3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

El estudio, maneja las técnicas e instrumentos apropiados que nos permitió recolectar y registrar datos en beneficio a nuestra investigación (Triola F. Mario, 2018).

Tabla Nª 01: Técnica e instrumentos de datos de recolección

Técnica	Instrumentos	Medio	Dirigido
Encuesta	Cuestionario	Presencial	Habitantes Mercaderes Cristo el Salvador
Observación	Ficha de Observación	Campo	Asociación Mercaderes Cristo el Salvador
Análisis Documental	Ficha de Análisis Documental	Presencial	Asociación Mercaderes Cristo el Salvador

Fuente: *Elaboración propia*

3.4.1 Técnica:

Encuesta: Técnica empleada por nuestra naturaleza del objetivo, la encuesta estará compuesta por 18 preguntas, la cual se realizará al tamaño de la muestra de la investigación (Triola F. Mario, 2018).

Mediante el formato “validación de instrumentos a través de juicio de experto”, se procederá a validar las preguntas del cuestionario mediante profesionales expertos en los temas de investigación, siendo 3 magister de la universidad UCV. (ver anexo 08 tabla 14).

Tabla Nª 02: Evaluación Juicio de expertos – técnica encuesta

Experto	Pertenencia	Relevancia	Claridad	Porcentaje	Calificación
MsC. Arquitecto Chávez Prado Pedro	x	x	x	100%	Aplicable
MsC. Arquitecto Cubas Aliaga Harry	x	x	x	100%	Aplicable
MsC. Arquitecto Suarez Robles Gustavo	x	x	x	100%	Aplicable

Fuente: *Elaboración propia*

Observación: Técnica empleada para observar las dimensiones con mayor relevancia con el propósito de captar la información a los objetivos de la investigación (Triola F. Mario, 2018).

Análisis documental: Técnica empleada para analizar información dígase de planos, resoluciones, ordenanzas según nuestro objetivo de la investigación. (Triola F. Mario, 2018).

3.4.2 Instrumento:

Cuestionario: Se utilizará el instrumento mediante la realización de una escala de Likert, donde las preguntas de la encuesta nos ayudarán a entender el tamaño de la población muestral (Triola F. Mario, 2018).

Ficha de observación: Se utilizará el instrumento mediante fotografías del lugar que serán detalladas con el fin de recolectar datos del comportamiento de las dimensiones de nuestras variables según sea el caso (Triola F. Mario, 2018).

Ficha de Análisis Documental: Se utilizará el instrumento mediante el análisis documentado tales como los planos tales como de, zonificación, catastral u otros, resoluciones u ordenanzas para indagar la información a nuestro objetivo de estudio (Hernandez , y otros, 2018).

3.5 Procedimientos

Para el siguiente punto los habitantes referentes a la muestra serán seleccionados de manera aleatoria en la zona de nuestro caso de estudio, asociación mercaderes cristo el salvador, contando con la intervención en un rango de 76 colaboradores por el resultado cuantitativo de la muestra objetivo. Esta investigación se realizará desde las técnicas e instrumentos tales como; encuesta - cuestionario, observación - ficha de observación, análisis documental - ficha de análisis documental (ver tabla 01), en el caso la ficha de observación y ficha de análisis documental serán validados por nuestro asesor la cual serán de gran ayuda para el estudio de

dimensiones e indicadores que nos permitirá así tener un mayor panorama para la interpretación de los objetivos e hipótesis planteadas en la investigación (ver anexo 05 tabla 11), en el caso de la encuesta – cuestionario, se desarrollará preguntas de acuerdo a las dimensiones e indicadores de nuestra matriz operacional, formulando preguntas directas e invertidas siendo validadas en primera instancia por nuestro asesor (ver anexo 06 tabla 12), teniendo como resultado 18 preguntas (ítems), 03 preguntas por cada dimensión, teniendo 06 dimensiones 03 en “plusvalía urbana” y 03 en “ocupación del suelo” (ver anexo 07 tabla 13), para luego proceder con la validación y confiabilidad del instrumento a través de los juicios de expertos magister en nuestro temas específicos, en este caso relacionados con los profesionales de la UCV. (ver anexo 08 tabla 14).

3.6 Método de análisis de datos

Las técnicas e instrumentos utilizados en el proyecto se desarrollan con el método cuantitativo. La confiabilidad del instrumento se realizará mediante la base de datos estadístico del programa SPSS versión 26.1 donde se medirá la fiabilidad mediante el Alfa de Cronbach teniendo una codificación, las cuales serán procesadas con la correlación de Spearman para así ver la relación entre las variables, objetivos u hipótesis del proyecto de investigación.

3.7 Aspectos éticos

El actual trabajo de investigación, tuvo como criterio internacional la redacción en base a la norma ISO 690 de la escuela de Arquitectura de la UCV, con la adaptación de la norma International Organization for Standardization (ISO), de manera nacional se cuentan con el código de ética en investigación de la universidad UCV, Utilizando los principios éticos tales como la “beneficencia” aporta al constructo de conocimiento de la problemática, “no maleficencia” no existe daño al participar en la investigación, “autonomía” se puede cuestionar para aclarar las dudas para la participación en la investigación, “justicia” la participación será totalmente anónima donde los datos serán totalmente confidencial y no será usado con otros fines. Debido al objetivo del estudio se optara con el consentimiento informado.

IV. RESULTADOS

De acuerdo a la interpretación de los resultados, previo a ello primero tuvimos que realizar unas pruebas pilotos, “test” y el “re-test” de las preguntas de nuestro cuestionario con respecto a la escala de Likert, instrumento previamente ya validado a través del juicio de expertos.

Como resultado del primer “Test” la cual incluyó, las preguntas directas ya aprobadas por los expertos y con un total de 10 pobladores residentes de la asociación mercadores cristo el salvador como muestra (ver anexo 09 tabla 15), se observó que en la confiabilidad del Alfa de Cronbach dio el valor de .937 (ver anexo 10 tabla 18), por lo que se entiende que el instrumento es válido y se podría usar para la correlación entre variables con sus respectivas dimensiones a un 94% de fiabilidad la cual representa una excelente confiabilidad (ver anexo 11 tabla 21).

Por otro lado, el resultado del “Re-Test”, la cual incluyó las preguntas invertidas ya aprobadas por los expertos y contó con los mismos 10 pobladores de primer Test (ver anexo 09 tabla 16), se observó dio el valor de .896 (ver anexo 10 tabla 19), por lo que de igual manera el instrumento es válido y se podría del mismo modo a un 90% de fiabilidad la cual representa una excelente confiabilidad (ver anexo 11 tabla 21).

Por ello, se optó por utilizar el Test de las preguntas directas, puesto que tiene el grado de fiabilidad más elevado 94% a diferencia del Re test 89%, se aplicó la encuesta al total faltante en este caso a 60 pobladores (ver anexo 09 tabla 17), de nuestra unidad de análisis, se observó que dio el valor de .926 (ver anexo 10 tabla 20), de manera que se concluye que el instrumento es válido y se usará para la correlación entre variables con sus dimensiones de acuerdo a la pregunta y objetivos de la investigación contando con un 93% de fiabilidad la cual representa una excelente confiabilidad (ver anexo 11 tabla 21). Por último, procederemos a analizar los resultados definitivos de nuestra unidad de análisis con la escala de valores de Spearman (ver anexo 11 tabla 22), para la interpretación de nuestros objetivos e hipótesis planteadas en la investigación.

Objetivo general: Plusvalía urbana (V01) – Ocupación del suelo (V02)

Conforme al objetivo general: Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con la ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.

Contrastación:

Acorde a la **tabla 03** se logró establecer que, si existe una relación con una correlación positiva moderada (ver anexo 11 tabla 22), con un valor de Spearman $Rho = 0.543$ entre las variables Plusvalía urbana y Ocupación del suelo en la Asociación mercadores Cristo el Salvador, 2023. Este grado de relación se da por la ocupación informal del suelo que se dio en la Zona Agropecuaria, lo cual hizo que se regularice el uso de suelo y por ende se dio el aumento del valor del suelo llamado “plus valor”, el plus valor que se dio por el cambio de uso de suelo, tuvo como principal gestor el mercado informal puesto que al apropiarse informalmente del territorio perteneciente al municipio trajo consigo el regularizar el uso de suelo lo cual tenía un uso de suelo “ZA” zona Agropecuaria pasando a ser “RDM” residencial de densidad media (ver ficha de análisis documental tabla 27 anexo 14) y esta nueva zonificación trajo consigo luego de varias regularizaciones legales el poder de darles la “constancia de posesión” y el nombre de “pueblo joven” (ver ficha de análisis documental tabla 28 anexo 14) donde paulatinamente se les fue dando servicios públicos, comenzando con el alumbrado público y sucesivamente a los predios y en la actualidad se les viene instalando los servicios de desagüe y agua potable (ver ficha de observación tabla 26 anexo 13), la cual el mercado negro “tráfico de terrenos” el que está siendo el más beneficiado de todo ello siendo el catalizador de este aumento del valor del suelo, ya que en la actualidad existen varios terrenos vacíos donde están en venta siendo los dueños la organización del mercado negro (ver ficha de observación tabla 24 anexo 13), donde cada año el valor de terreno se incrementa, no obstante, en la actualidad no cuentan con servicios públicos (ver ficha de observación tabla 25 anexo 13), puesto así que hasta la actualidad esta problemática afecta al estado peruano ya que cuentan con sólidas sus normativas y leyes contra esta informalidad y más aún cuentan con programas que formalizan las viviendas (cofopri) y es aprovechada por la informalidad, con la consigna que las ocupaciones informales sigan con estos

patrones, siendo las personas cocientes de esta informalidad, que el cambio de uso de suelo les beneficio para adquirir una vivienda, aduciendo ellos que las ocupaciones informales son causadas por falta de una vivienda y por falta del apoyo del gobierno, que las personas de bajos recursos económicos tienen como único medio posible adquirir una vivienda de manera informal, respaldando ello con que el estado peruano no los incluyen en los créditos hipotecarios, sistemas financieros, donde los pocos programas de adquirir una vivienda formal, no les favorece por no tener una garantía para ello, sabiendo que con el tiempo el estado peruano les dará el título de propiedad (ver ficha de análisis documental tabla 29 anexo 14), la cual repercutió en que se genere plusvalía urbana pero no de manera alta, debido a que solamente se generó un aumento de valor por la clasificación y uso de suelo, dicho ello esta ocupación si bien es regularizada, no fue establecido por las inversiones públicas por parte del estado o inversiones privadas por parte de una entidad inmobiliaria, si no fue establecido por la consecuencia de la apropiación del suelo por parte de una entidad informal y como resultado de ello hasta la actualidad no cuentan con servicios públicos en su totalidad, espacios públicos, áreas verdes, equipamientos, zonas recreativas, pistas asfaltadas y una habilitación urbana, validando esta información con los resultados de las encuestas con el 69,74% está muy de acuerdo con que el monto de impuestos que se aplican a su predio, está vinculado a las condiciones actuales en la que se encuentra su localidad (ver figura 01 anexo 16), así mismo se contrasta con un 73,98% está muy de acuerdo que en su localidad se cuentan con servicios públicos en su localidad (ver figura 08 anexo 22) (ver ficha de observación tabla 26 anexo 13), por otro lado, se cuenta con un 86,64% está muy de acuerdo con que el aumento del valor del suelo de su predio, se dio por el cambio de uso de suelo (ver figura 11 anexo 26), así mismo se cuenta con un 85,53% que está muy de acuerdo con que el cambio de uso de suelo que hubo en su localidad, les beneficio para adquirir una vivienda (ver figura 12 anexo 27) y por último se tiene un total del 88,16% de encuestados que están muy de acuerdo con que el tráfico de terrenos es el único medio para adquirir una vivienda. (ver figura 15 anexo 30).

Objetivo Específico 1: Plusvalía urbana (V01) – Cambio de uso de suelo (D1)

Conforme al objetivo específico 1: Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con el cambio de uso de suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.

Contrastación:

Acorde a la **tabla 04** se logró establecer que, si existe una relación con una correlación positiva moderada (ver anexo 11 tabla 22), con un valor de Spearman $Rho = 0.412$ entre la variable Plusvalía urbana y la dimensión “cambio de uso de suelo” en la Asociación mercaderes Cristo el Salvador, 2023. Esto se debe a que el cambio de uso de suelo que hubo en el distrito de Villa el Salvador se dio por la ocupación informal del territorio, luego de varias disputas legales entre los invasores y la municipalidad, se dio la regularización de los usos de suelo, contando desde antes de que se ocupara el territorio un uso de suelo ZA “Zona Agropecuaria” pasando luego de las ocupaciones a RDM “Residencial de densidad media” (ver ficha de análisis documental tabla 27 anexo 14), teniendo como el motor principal para que se diera este cambio de uso, al tráfico de terrenos (mercado informal) y con ello trajo consigo el aumento del valor del suelo, pero debido a que se dio por una ocupación informal por parte del tráfico de terreno y los habitantes, este aumento de valor obtenido no se dio de manera alta puesto que el entorno y la habitabilidad no ha sido implementado u mejorado por parte del municipio debido a que no se dio el cambio de uso de suelo de forma formal, siendo un beneficio para los pobladores del adquirir una vivienda y sucesivamente contar con una constancia de posesión de su predio en lo que hoy es llamado asociación mercaderes Cristo el Salvador, validando esta información con los resultados de las encuestas con el 71,05% de personas que están muy de acuerdo con que el cambio de uso de suelo que se dio en su localidad, tuvo como principal motor el tráfico de terrenos (ver figura 10 anexo 25), así mismo se tuvo como resultado que el 86,64% de personas encuestadas estuvieron muy de acuerdo con que el aumento del valor de su predio, se dio por el cambio de uso de suelo (ver figura 11 anexo 26) y por último se cuenta con el 85,53% que está muy de acuerdo con que el cambio de uso de suelo les beneficio para adquirir una vivienda(ver figura 12 anexo 27).

Objetivo Específico 2: Plusvalía urbana (V01) – Mercado informal (D2)

Conforme al objetivo específico 2: Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con el mercado informal del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.

Contrastación:

Acorde a la **tabla 05** se logró establecer que, si existe una relación con una correlación positiva moderada (ver anexo 11 tabla 22), con un valor de Spearman $Rho = 0.401$ entre la variable Plusvalía urbana y la dimensión “mercado informal del suelo” en la Asociación mercadores Cristo el Salvador, 2023. Esto se debe a que el mercado informal de suelo que hubo en la Zona Agropecuaria, se dio por la falta de una vivienda y su necesidad de adquirir un predio teniendo como único medio el “tráfico de terrenos”, tomando de forma ilegal el territorio perteneciente al municipio, luego de varias reformas y juicios con el estado peruano, se dio el juicio a favor de la asociación mercaderes Cristo el Salvador de la mano con esta organización del mercado informal, puesto que el lugar nunca fue inscrito como propiedad municipal (ver ficha de análisis documental tabla 28 anexo 14), por lo que esta ocupación del suelo informal es causada por el poco apoyo del estado peruano con las personas de bajos recursos económicos puesto que todas las personas que están dentro de un sistema político deberían contar con una vivienda digna, dicho ello hace que se genere el aumento del valor del suelo, no obstante, este plus valor obtenido no se dio de manera alta puesto que se dio al ocupar el suelo de manera ilícita donde las personas de bajos recursos económicos recurrieron a la informalidad puesto que las leyes y normativas del estado peruano les permiten ocupar los territorios, teniendo programas como COFOPRI que legaliza esta informalidad, validando esta información con los resultados de las encuestas con el 71,05% de las personas que están muy de acuerdo con que las invasiones informales, son causadas por la falta de una vivienda (ver figura 13 anexo 28), así mismo se tuvo como resultado que el 86,84% de personas encuestadas están muy de acuerdo con que la ocupación informal el territorio se da por la falta del apoyo del gobierno (ver figura 14 anexo 29) y por último se cuenta con el 88,16% de encuestados que están muy de acuerdo que el tráfico de terrenos es el único medio para adquirir una vivienda en la actualidad por sus niveles económicos (ver figura 15 anexo 30).

Objetivo Específico 3: Plusvalía urbana (V01) – Recursos económicos (D3)

Conforme al objetivo específico 3: Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.

Contrastación:

Acorde a la **tabla 06** se logró establecer que, si existe una relación con una correlación positiva moderada (ver anexo 11 tabla 22), con un valor de Spearman $Rho = 0.529$ entre la variable Plusvalía urbana y la dimensión “recursos económicos” en la Asociación mercadores Cristo el Salvador, 2023. Esto se debe a que las personas de bajos recursos económicos que cuenta el distrito de Villa el Salvador, no pueden acceder a una vivienda formal puesto que es muy difícil para ellos debido a sus niveles bajos de recursos económicos, por lo que ocupar terrenos de forma informal es su único medio posible para contar con una vivienda digna (ver ficha de análisis documental tabla 29 anexo 14), eso se debe a que ellos se sienten fuera del sistema financiero de acceder a una vivienda formal, ya sea mediante programas de vivienda que tiene el estado, tampoco pueden acceder a un crédito hipotecario debido a que para el sistema bancario estas personas no cuentan con un aval de pago y son reconocidas como no acreditables, siendo el estado el principal responsable que las personas de bajos recursos económicos no cuenten con un sistema que le pueda insertar en el circuito capitalista, recurriendo a la informalidad de la mano con los traficantes de terrenos, generando una ocupación informal y con ello el aumento del valor del suelo pero este plus valor no se da de manera alta, ya que para el estado ellos son personas informales y debido a su nivel de pobreza no les dan la importancia necesaria, validando esta con los resultados de las encuestas con el 61,84% está de acuerdo con que invadir terrenos informales es la única manera que tienen las personas de bajos recursos de adquirir una vivienda (ver figura 16 anexo 31), así mismo se tuvo como resultado que el 73,68 de las personas encuestadas está muy de acuerdo con que acceder a una vivienda formal es muy difícil para una persona de bajos recursos (ver figura 17 anexo 32) y por último se cuenta con el 71,05% de encuestados que están muy de acuerdo con que acceder a un crédito hipotecario es muy difícil para las personas de bajos recursos (ver figura 18 anexo 33).

Interpretación de Hipótesis

En cuanto a la interpretación de la hipótesis general y específicas, se llevó a cabo la prueba de Kolmogorov, ya que nuestra muestra es mayor a 50 colaboradores (70 encuestados), para así poder saber si usar la Rho de Spearman o la R de Pearson. Teniendo como resultado la Sig. Asintótica (bilateral) del .000. esto quiere decir que se utilizará la Rho de Spearman donde rechaza la nula y acepta la alternativa, Se planteó si existe o no una relación entre nuestras variables “plusvalía urbana” y “ocupación del suelo”, como específicos la relación entre la variable 01 con las dimensiones las cuales son de la variable 02 (cambio de uso de suelo, mercado informal y recursos económicos).

A continuación, nuestros planteamientos de la hipótesis son:

HO: No existe relación entre las variables.

HA: Existe relación entre las variables

Los valores de nivel de significancia son:

$p > 0.005$ se acepta la hipótesis nula

$p > 0.005$ se acepta la hipótesis alternativa

Hipótesis general: Plusvalía urbana (V01) – Ocupación del suelo (V02)

HG: La plusvalía urbana se relaciona de manera muy alta con la ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria (ZA) del distrito de Villa el Salvador (VES), Lima 2023.

HO: No existe relación de manera muy alta entre la Plusvalía urbana y la ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, ZA del distrito de VES, Lima 2023.

HA: Existe relación de manera muy alta entre la Plusvalía urbana y la ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, ZA del distrito de VES, Lima 2023.

Tabla N° 03: Correlación entre la Plusvalía urbana y ocupación del suelo

		Correlaciones		Plusvalía urbana	Ocupación del suelo
Rho de Spearman	Plusvalía urbana	Coeficiente de correlación		1,000	,553**
		Sig. (bilateral)		.	,000
		N		70	70
	Ocupación del suelo	Coeficiente de correlación		,543**	1,000
		Sig. (bilateral)		,000	.
		N		70	70

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

Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

Interpretación: Según las notas estadísticas de la Tabla N° 03 se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alternativa con un valor de Spearman Rho= 0.553, la cual muestra que si existe una correlación positiva moderada (ver anexo 11 tabla 22), entre la variable Plusvalía urbana y Ocupación del suelo, con un nivel de significancia estadística de 0.000, esto quiere decir que la relación es directa puesto que si la ocupación del suelo aumenta la plusvalía urbana de igual manera, ya que el plusvalor que se genera de forma informal al ocupar el suelo.

Hipótesis Específica 1: Plusvalía urbana (V01) – Cambio de uso de suelo (D01)

H1: La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con el cambio de uso de suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria (ZA) del distrito de Villa el Salvador (VES), Lima 2023.

HO: No existe relación directa entre la plusvalía urbana y el cambio de uso de suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, ZA del distrito de VES, Lima 2023.

HA: Existe relación directa entre la plusvalía urbana y el cambio de uso de suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, ZA del distrito de VES, Lima 2023.

Tabla Nª 04: Correlación entre la Plusvalía urbana y cambio de uso de suelo

		Correlaciones	Plusvalía urbana	Cambio de uso de suelo
Rho de Spearman	Plusvalía Urbana	Coeficiente de correlación	1,000	,412**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	70	70
	Cambio de uso de suelo	Coeficiente de correlación	,412**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	70	70

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

Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

Interpretación: Según las notas estadísticas de la Tabla N° 04 se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alternativa con un valor de Spearman Rho=0.412, la cual demuestra que existe una correlación positiva moderado (ver anexo 11 tabla 22), entre la variable plusvalía urbana y la dimensión cambio de uso de suelo, con un nivel de significancia estadística del 0.000, esto quiere decir la relación es directa puesto que si el cambio de uso de suelo aumenta la plusvalía urbana del mismo modo, ya que al haber un cambio de uso de suelo en la localidad beneficio a la población para adquirir una vivienda, aumentando el valor del predio.

Hipótesis Específica 2: Plusvalía urbana (V01) – Mercado Informal (D02)

H1: La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con el mercado informal del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria (ZA) del distrito de Villa el Salvador (VES), Lima 2023.

HO: No existe relación directa entre la plusvalía urbana y el mercado informal del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, ZA del distrito de VES, Lima 2023.

HA: Existe relación directa entre la plusvalía urbana y el mercado informal del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, ZA del distrito de VES, Lima 2023.

Tabla Nª 05: Correlación entre la Plusvalía urbana y mercado informal del suelo

Correlaciones		Plusvalía urbana	Mercado informal del suelo	
Rho de Spearman	Plusvalía Urbana	Coefficiente de correlación	1,000	,401**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	70	70
	Mercado informal	Coefficiente de correlación	,401**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	70	70

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

Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

Interpretación: Según las notas estadísticas de la Tabla N° 05 se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alternativa con un valor de Spearman Rho= 0.401, la cual demuestra que existe una correlación positiva moderada (ver anexo 11 tabla 22), entre la variable plusvalía y la dimensión mercado informal del suelo, con un nivel de significancia estadística del 0.000, esto quiere decir que la relación es directa puesto que si el mercado informal aumenta la plusvalía urbana del mismo modo, ya que el mercado informal se da por la falta de vivienda, por el poco apoyo del gobierno hacia las personas de bajos recursos y tienen como único medio el tráfico de terrenos generando así el aumento del valor y consigo la plusvalía urbana.

Hipótesis Específica 3: Plusvalía urbana (V01) – Recursos económicos (D03)

H1: La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria (ZA) del distrito de Villa el Salvador (VES), Lima 2023.

HO: No existe relación directa entre la plusvalía urbana y los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, ZA del distrito de VES, Lima 2023.

HA: Existe relación directa entre la plusvalía urbana y los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, ZA del distrito de VES, Lima 2023.

Tabla Nª 06: Correlación entre la Plusvalía urbana y recursos económicos

Correlaciones		Plusvalía urbana	Recursos económicos	
Rho de Spearman	Plusvalía Urbana	Coeficiente de correlación	1,000	,529**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	70	70
	Recursos económicos	Coeficiente de correlación	,529**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	70	70

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

Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

Interpretación: Según las notas estadísticas de la Tabla N° 06 se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alternativa con un valor de Spearman Rho= 0.529, la cual demuestra que existe una correlación positiva moderada (ver anexo 11 tabla 22), entre la variable plusvalía urbana y la dimensión recursos económicos, con un nivel de significancia estadística del 0.000, esto quiere decir que la relación es directa puesto que, si los bajos recursos económicos aumentan la plusvalía urbana del mismo modo. Esto se da por los habitantes, al tener bajos recursos económicos, tienen como único medio las invasiones puesto que acceder a una vivienda formal es muy difícil y mucho más para un crédito hipotecario.

V. DISCUSIÓN

En relación al objetivo general, de acuerdo a los resultados se comprobó que, si existe una relación entre la variable independiente “plusvalía urbana” y la variable dependiente “ocupación del suelo” describiéndose esta, como una correlación positiva moderada, la cual se corrobora a través de los instrumentos utilizados en la investigación.

Esto concuerda con lo mencionado por los autores (Guevara , y otros, 2022) lo cual manifiestan que, las políticas que regulan el acceso al territorio urbanizado benefician más a las viviendas informales que a las viviendas formales, donde esta problemática es generada por la necesidad de las personas dígame rurales, crecimiento poblacional, de contar con un hogar como derecho ciudadano, por lo que se deberá implementar nuevas políticas para regularizar las informalidades para así el plusvalor que se da por el cambio de uso de suelo sea captado por las municipalidades, en nuestro caso de estudio las viviendas informales generadas repercutieron en el la regularización del uso de suelo, donde las políticas de vivienda favorecen al mercado informal, esta postura concuerda con el resultado obtenido.

Así mismo los autores (Garza, y otros, 2021) indican que, la recolección del valor del suelo dentro del sistema urbano que genera el capitalismo, no están siendo aprovechados debidamente por las políticas públicas, esto se ve reflejado en gran medida en los tributos que es una fuente ideal de ingresos públicos y con ello se generan los servicios públicos, y espacios públicos y su debido mantenimiento, por lo que es fundamental comenzar a implementar planes en las plusvalías generadas por los nuevos usos que se le da al suelo, en nuestro caso de estudio el incremento de valor se dio de manera informal puesto que, el capital obtenido no es aprovechado por el municipio si no por las entidades informales, esta postura concuerda con el resultado obtenido.

Del mismo modo lo autores (Espinoza , y otros, 2020) manifiestan que, a nivel nacional la expansión urbana trajo consigo problemas socioeconómicos donde estos problemas se evidencian en los asentamientos humanos “pueblos jóvenes”, debido al déficit de una vivienda donde se acrecienta la informalidad a la falta de normas y leyes. El 93 % de las viviendas en el Perú se da de forma informal estas son lotizaciones informales con un 46% y ocupaciones informales con 47% y solo el 7% son viviendas formales estas son, las urbanizaciones formales con un 6% y vivienda social con solo el 1%, nuestro caso de estudio se encuentra dentro del porcentaje de viviendas informales en el Perú debido a la carencia de acceso a una vivienda formal debido a los problemas socioeconómicos, donde esta postura concuerda con los resultados obtenidos.

Así mismo el autor (Cockburn, 2019), manifiesta que, al comparar políticas del Perú con respecto a las políticas del país Colombia y sobre todo Corea del sur, tuvo como resultado que las políticas en Corea del sur permiten acceder a todo el sistema financiero inmobiliario sin importar los grados socioeconómicos que ellos tengan, y los mercados inmobiliarios públicos tienen mayor porcentaje por otro lado en Colombia y Perú que son países aún en desarrollo el sistema de adquirir una vivienda se basa en los mercados inmobiliarios privados y la informalidad siendo esta última el mayor porcentaje de acceso a una vivienda, por el lado de nuestro caso de estudio la adquisición de las viviendas se dio a través de una entidad informal debido a que no se puede acceder a mercados inmobiliarios por la falta de un respaldo económico, esta postura concuerda con los resultados obtenidos.

Del mismo modo el autor (Garzón, 2019) indica que, las medidas más efectivas para hacer que las autoridades municipales hagan el correcto uso del plusvalor es necesario, analizar y comprender que los ordenamientos jurídicos y constituciones en el ámbito territorial tienen precarios fundamentos para la recolección de la plusvalía generado por el suelo, por lo que es necesario que se tenga que modificar para mejor esta problemática, las normativas y sistemas capitalistas de los países subdesarrollados y con ello mejorar la contribución de las autoridades municipales, en nuestro caso de estudio el aumento de valor del suelo fue generado de manera informal y el beneficiado fue el tráfico de terrenos, concordando con el resultado.

Además, esto concuerda con la ley 31313 “ley de desarrollo urbano sostenible” del decreto supremo N° 012-2022-VIVIENDA (Ministerio de vivienda, 2022), la cual menciona a la “plusvalía del suelo” en lo cual menciona la regularización de uso del suelo urbano, llamado plusvalor “incremento del suelo”, lo cual son producidos por los siguientes hechos generadores: por la “clasificación del suelo” que se entiende por la actualización de un cambio de uso de suelo, “uso del suelo” que nos dice que de acuerdo al uso que se le da al suelo el valor aumenta, también los equipamientos de servicios públicos o su mejoramiento u obras vinculadas a los implementos de servicios públicos u recreativos, y derechos edificatorios dígame por el aumento del área techada, altura de edificación los cuales “generen un incremento del valor del suelo”, teniendo como propósito producir viviendas sociales para la población de escasos recursos para el progreso de viviendas ordenadas y la adecuada gestión del suelo, relacionando ello con nuestro caso de estudio, los incrementos del aumento del valor son producidos por la clasificación y uso que se le da al suelo, servicios públicos y altura de una edificación y el área techada, llevándolo a nuestro caso de estudio el plus valor se da solamente por la clasificación y uso de suelo debido a la informalidad, esta ley concuerda con los resultados obtenidos.

De igual manera esto se complementa con la teoría del economista urbanista (Jaramillo Samuel, 2009), donde nos indica en cómo funciona el mecanismo de la renta del suelo urbano de las ciudades en desarrollo al capitalismo y el proceso de la distribución del valor del suelo generado por inversiones públicas dígame servicios públicos, espacios públicos e inversiones privadas dígame viviendas, pero en gran medida por las regularizaciones de los usos de suelo por parte de las entidades del estado, para generar el “plusvalor” siendo esto capitalizado en lo que conocemos como tributos municipales, donde si se llega a implementar bien las regularizaciones, la teoría nos dice que con el tiempo estos tributos generarían ganancias para los mantenimientos de los servicios y para el propio municipio, también la teoría nos dice que esta práctica si bien produce un beneficio también puede contribuir a una problemática si es que no se maneja bien las regularizaciones del suelo puesto que pueden existir agentes externos que puedan aprovecharse del nuevo uso de suelo urbano generado y es aquí donde se tiene que tener mayor énfasis en contar con políticas bien ordenadas y concisas que

mitiguen el querer sacar un beneficio del crecimiento urbano de la ciudad, no obstante, en nuestro caso de estudio asociación mercaderes Cristo el Salvador la regularización del suelo que hubo en la Zona Agropecuaria se dio por el tráfico de terrenos y con ello la regularización del suelo no se dio de forma eficaz ya que no fue dada por las inversiones privadas o públicas si no de manera informal, esta teoría concuerda con los resultados obtenidos.

De la misma manera se concuerda con la ficha de observación – características de las viviendas (anexo 13 tabla 24) donde se observa que, existen lotes en venta, siendo estos lotes de propietarios que se beneficiaron con esta ocupación del suelo agropecuario. Así mismo se relaciona con la ficha de observación – espacios públicos (ver anexo 13 tabla 25) donde manifiesta que, están descuidados debido al nulo mantenimiento por parte de la municipalidad, y no cuentan con equipamientos tales como postas, colegios, pistas, iglesia, etc. De igual manera se complementa con la ficha de observación – servicios públicos (ver anexo 13 tabla 26), que se observa que, actualmente se viene gestionando la implantación de servicios de agua, desagüe y luz por parte de la municipalidad luego de muchos años, puesto que los pobladores hasta hace poco solo se abastecían de cisternas y no contaban con desagüe, Del mismo se relaciona con la ficha de análisis documental – cambio de uso de suelo (ver anexo 14 tabla 27) la cual manifiesta que, el cambio de uso de suelo fue generado de forma informal al ocupar la Zona Agropecuaria, teniendo una regularización de suelo pasando a uso de suelo “residencial de densidad media”, por lo que se generó el aumento del valor, Además se relaciona con la ficha de análisis documental – mercado informal (ver anexo 14 tabla 28) en la cual indica que, existió el mercado informal en nuestra zona de estudio, contando una serie de juicios judiciales pero como resultado final salió beneficiario los poblados de la mano con el tráfico de terrenos esto se debe a que el lugar nunca fue inscrito como propiedad municipal, De igual manera esto concuerda con la ficha de análisis documental – acceso informal (ver anexo 14 tabla 29) la cual manifiesta que, las personas de bajos recursos económicos tuvieron como único medio el adquirir una vivienda de forma informal mediante la ocupación de la Zona Agropecuaria.

En lo que corresponde al objetivo 01, de acuerdo a los resultados se comprobó que, si existe una relación entre la variable independiente “plusvalía urbana” y la dimensión 01 “cambio de uso de suelo”, describiéndose esta como una correlación positiva moderada, la cual se corrobora a través de los instrumentos utilizados en la investigación.

Esto concuerda con los autores (Goytia , y otros, 2023) la cual mencionan que, al regularizar el cambio de uso de suelo que se dio de manera informal, por circunstancias de las migraciones, falta de programas para la adquisición de una vivienda formal y a la expansión urbana acelerada que se da en américa latina, todo esto contribuyó a generar asentamientos informales, puesto que es la única manera de adquirir una vivienda y gran responsabilidad tiene el estado al no tener una planificación viable y siendo ellos los reguladores de esta informalidad la cual son introducidas a la formalidad, marcando una tendencia en los países subdesarrollados, en nuestro caso de estudio el cambio de uso de suelo de forma informal debido a la falta de programas para adquirir una vivienda formal para las personas de bajos recursos económicos, debido al crecimiento poblacional, por la cual esta postura concuerda con el resultado obtenido.

Así mismo el autor (Santos, 2020) manifiesta que, mediante la teoría de la renta de la tierra, esta renta parte inicialmente del suelo agrícola “suelo rural” y es mediante las ocupaciones informales que esta renta pasa a ser una renta del “suelo urbano”, situados estas en las periferias, esto quiere decir que el valor de la tierra va de la mano con el capital que se obtuvo por este cambio de suelo, pero es la informalidad llámese mercado negro el que tiene más ganancias obtiene incluso más que el propio estado, donde las leyes contribuyen a que este círculo vicioso siga siendo la principal opción para los habitantes de bajos recursos, en nuestro caso de estudio el valor del suelo que se genero fue por medio del cambio de uso de suelo pasando uso de suelo agropecuario a suelo urbano, pero de forma informal por medio del tráfico de terrenos, por la cual esta postura concuerda con el resultado obtenido.

Del mismo modo los autores (Castagna, y otros, 2018) indican que, las diferentes invasiones irregulares que se dan por el crecimiento poblacional y expansión urbana a nivel habitacional, tienen un impacto en las condiciones que el estado deberá tener para transformarlos en una urbanización formal, el urbanizar áreas donde antes tenían otros usos, trajo consigo el incremento monetario del costo del suelo, esto tiene como conductor principal ente el mercado informal. puesto que ellos son los gestores de este cambio de uso de suelo, en nuestro caso de estudio el apropiarse del suelo de manera informal impactó de forma positiva para los traficantes de terrenos en que el municipio regularice el uso de suelo generando así un aumento del valor del suelo, esta postura concuerda con el resultado.

Además, se concuerda con la teoría del economista urbanista (Jaramillo Samuel, 2009), donde nos indica en cómo funciona el mecanismo de la renta del suelo urbano de las ciudades en desarrollo al capitalismo y el proceso de la distribución del valor adquirido de acuerdo a las inversiones públicas o privadas, donde en el presente se están dando debido a los constantes cambios de uso de suelo en cuanto al sistema inmobiliario, donde la ciudades empiezan a crecer de forma vertical, el estado regula el uso de suelo para que estas puedan ser invertidas por entidades privadas y así generar el llamado “plusvalor”, esto genera el capitalismo debido al sistema económico que tienen los países especialmente en América del Sur, no obstante, en nuestro caso de estudio se pasó de uso de suelo ZA a RDM, pero este cambio se dio por la toma del territorio por parte del tráfico de terrenos, no pudiendo así mejorar el entorno y aumentar de manera alta el valor del suelo debido a que se dio de forma informal, esta postura concuerda con el resultado.

De igual manera se complementa con la ficha de análisis documental cambio de uso de suelo (ver anexo 14 tabla 27), la cual indica que, si existió un cambio de uso de suelo del año 2012 al 2016, pasando de un uso de suelo “Zona Agropecuaria” (ZAP) a uso de suelo urbano (RDM), debido a las ocupaciones informales y al no tener una base sólida por parte de la municipalidad, donde el aumento del valor se dio por el cambio de uso de suelo de forma informal, siendo el mercado informal el más favorecido.

En lo que corresponde al objetivo 02, de acuerdo a los resultados se comprobó que, si existe una relación entre la variable independiente “plusvalía urbana” y la dimensión 02 “Mercado informal del suelo”, describiéndose esta como una correlación positiva moderada, la cual se corrobora a través de los instrumentos utilizados en la investigación

Esto concuerda con el autor (Monayar, 2022), que menciona que las ocupaciones informales están vinculadas a las formas del crecimiento territorial que se da en Latinoamérica debido a la falta de vivienda y accesibilidad para adquirirlas, este acelerado crecimiento hace que no se cuente con un plan de contingencia de planificación urbana del territorio y es donde las personas debido a la falta de recursos económicos recurren a la informalidad, en nuestro caso de estudio las ocupaciones informales se dan por la falta de accesibilidad en adquirir una vivienda formal, esta postura concuerda con el resultado

Así mismo los autores (Torres, y otros, 2019), complementan que, las políticas peruanas tienen un predominio negativa sobre la informalidad urbana habitacional que existe en el territorio peruano, puesto que el gobierno nacional ha llevado la valorización de las inversiones privadas sobre el derecho a una vivienda, donde el sistema económico del País hace que el capitalismo se de en ciertos lugares que beneficia al inversionista y con ello trae el poco interés del gobierno por las zonas desfavorables y como consecuencia se da las ocupaciones del suelo de la mano con el mercado informal, en nuestro caso de estudio las políticas de estado, benefician las inversiones privadas inmobiliarias en lugares económicamente bien donde se deja de lado a las personas pobres, esto concuerda con el resultado.

Del mismo modo el autor (Monayar, 2018), manifiesta que, las ocupaciones informales en la actualidad son reguladas por parte de los gobiernos latinoamericanos y esto va de la mano con las entidades municipales, puesto que el gobierno no cuenta con entes reguladores y bases legales para obstaculizar esta incongruencia que significa el tráfico de terrenos, por lo que estas ocupaciones informales se integrarán a la forma urbana y la línea territorial contando con los servicios y espacios públicos, en nuestro caso de estudio la informalidad fue

regulada parcialmente por el estado debido a que no cuentan con sólidas normativas que mitiguen esta informalidad, la cual concuerda con los resultados.

Adicional, se concuerda con la teoría de la urbanista socióloga (Maria Cavrino, 2022) en la cual manifiesta que, las personas deberían tener un mecanismo para poder acceder a una vivienda, pero de una forma netamente formal, puesto que todo habitante que esté dentro de un gobierno con leyes y normas, tiene el total derecho a contar con una ciudad donde esta pueda darle una vivienda digna diferentemente a las condiciones económicas que éstas puedan tener y que el estado sea el ente proveedor de ello, por lo que estas personas recurren a la informalidad dígase tráfico de terrenos, mercados piratas, lotizaciones irregulares, etc. Pero no porque ellos lo quieran así es por los niveles económicos que ellos cuentan y buscarán el medio posible para contar con una vivienda siendo esta una necesidad principal de todo habitante, ante las grandes inversiones capitalistas el estado se enfoca netamente en su sistema económico dejando de lado a sus habitantes donde el derecho a la ciudad debería radicar en darles a toda la oportunidad de optar por un espacio confortable dejando de lado los niveles económicos de acceso a ello, no obstante, en nuestro caso de estudio las personas de bajos recursos económicos recurren a la informalidad puesto que las leyes y normativas del estado peruano les permiten ocupar los territorios de manera factible e incluso teniendo programas como COFOPRI que regulariza la informalidad, concordando esta postura con los resultados obtenidos.

De igual manera se complementa con la ficha de análisis documental mercado informal (ver anexo 14 tabla 28) la cual manifiesta que, sí existió el mercado informal en lo que era la Zona Agropecuaria del distrito de VES, la cual de forma masiva esta organización tomó a la fuerza todo el terreno, teniendo un sustento del cual decían que dicho terreno no le pertenecía al municipio si no a una persona mucho antes de que villa el salvador sea denominado como distrito, para finalmente de acuerdo a la resolución “problemática del territorio de 148,658.80 m2 destinado para cementerio en el distrito de VES” emitida por el ministerio de vivienda construcción y saneamiento” en el año 2012, les den la razón a el mercado informal y con esto llevo a la regularizaciones y títulos de propiedad.

En lo que corresponde al objetivo 03, de acuerdo a los resultados se comprobó que, si existe una relación entre la variable independiente “plusvalía urbana” y la dimensión 03 “Recursos económicos”, describiéndose esta como una correlación positiva moderada, la cual se corrobora a través de los instrumentos utilizados en la investigación.

Esto concuerda con los autores (Prieto, y otros, 2021) manifiestan que las ocupaciones informales del suelo que se dan al nivel nacional en el territorio, son debido al cambio radical que se da de la zona rural a la zona urbana, esto debido a que las personas de bajos recursos cuentan con mayores oportunidades al estar en la capital, no obstante, al tener bajos recursos económicos es muy difícil acceder a una vivienda formal por lo que optan por recurrir a la adquisición de una vivienda informal, en nuestro caso de estudio las personas de bajos recursos económicos optaron a la informalidad debido a que sus condiciones económicas no les permite adquirir una vivienda formal, por la cual esta postura concuerda con el resultado.

Así mismo con el autor (Olivera, 2018) manifiesta que, las personas de bajos recursos son los empleadores principales de la informalidad, esto se debe en gran medida a las políticas de vivienda planteadas de manera injusta, donde la categoría de personas de bajos recursos económicos no tienen ningún beneficio dentro de la sociedad y del estado, puesto que al pertenecer a una categoría muy baja dentro de los niveles socioeconómicos siempre estarán ligados a las malas prácticas de la informalidad del suelo ya que no cuentan con una buena economía para tener una vivienda digna y formal, en nuestro caso de estudio las personas de bajos recursos económicos son los principales empleadores de la informalidad ya que el estado no les permite tener un beneficio u apoyo para optar de manera formal en adquirir una vivienda, por la cual esta postura concuerda con el resultado obtenido.

Del mismo modo los autores (De Olivera, y otros, 2019) manifiestan que, comprender la falta de acceso al suelo urbano formal, tiene muchos indicios tales como las invasiones informales e ilegales, las migraciones rurales, la falta de un empleo y familias de bajos recursos económicos que existe en nuestro país debido al crecimiento poblacional, contando con una estructura netamente informal la cual

las familias de bajos recursos económicos tienen como único medio el optar por este camino puesto que ellos están excluidos de todo sistema financiero adquisitivo para contar con una vivienda formal y que hasta en la actualidad este problema sigue existiendo en países subdesarrollados, en nuestro caso de estudio debido al crecimiento poblacional y la falta de un trabajo estable, las personas de bajos recursos económicos recurren invadir territorios ilegales, debido a la necesidad de contar con una vivienda, esta postura concuerda con el resultado obtenido.

Adicional, se concuerda con la teoría del economista (Hernando de Soto, 2000), donde manifiesta que, los fracasos económicos de los países pobres son por no darles acceso al circuito económico a las personas de bajos recursos y explica cómo superar las fallas económicas de los países en desarrollo y como corregirlas, la teoría nos dice en cómo se puede generar capital a través de un sistema legal, la propiedad eficiente formal permite salir de la pobreza y comenzar a convertir un predio en un capital para insertarse en el sistema financiero y con ello abrir puertas para inversiones de aumento de capital, para así romper con las segregaciones socio espaciales e incorporar a las personas de bajos recursos económicos en un sistema que les permitirá generar capital, como es el caso del occidente siendo más específico EE.UU, esto quiere decir que el capital de los países dependerá de su capacidad para que los gobiernos cumplan con sus obligaciones para con sus ciudadanos sin importar los niveles económicos que ellos tengan, no obstante, en nuestro caso de estudio, actualmente las personas de bajos recursos económicos, son excluidas de todo sistema financiero y programas de vivienda y consigo recurren como único medio a la informalidad.

De igual manera se complementa con la ficha de análisis documental acceso informal (ver anexo 14 tabla 29) la cual manifiesta que, que si existió el tráfico de terrenos donde las personas de bajos recursos se apropiaron de la Zona Agropecuaria, donde estas personas de bajos recursos eran conscientes de esta informalidad pero era el único medio para ellos de adquirir un predio, puesto que ellos no cuentan con el apoyo del estado, y mucho menos del sistema financiero bancario, siendo totalmente excluidos de cualquier plan de adquirir una vivienda digna por los niveles económicos que ellos tienen.

VI. CONCLUSIONES

- 1. Para el objetivo general,** De acuerdo a la discusión centrada en la concordancia de opiniones de los autores tales como; Guevara (2022), Garza (2021), Espinoza (2020), Cockburn (2019), Garzón (2019), la ley 31313 (2022) y la teoría de Samuel Jaramillo (2009) acerca de la relación positiva moderada existente entre la variable “plusvalía urbana” y la variable “ocupación del suelo”, respaldando así la hipótesis en la cual, estas se relacionan de manera directa, al respecto se concluye que, La regularización del suelo urbano en la Zona agropecuaria, ayudó a consolidar la ocupación del suelo originado por el tráfico de terrenos, convirtiéndola en un AAHH con constancia de posesión de los habitantes, causando de manera moderada el aumento del plus valor del suelo pero de forma informal, Esto producido por, los pocos programas de acceso a una vivienda por parte del estado, falta de inversiones públicas y privadas en las zonas excluidas de la ciudad, el poco interés por las personas de bajos recursos económicos, las cuales no pueden adquirir una vivienda formal debido a la falta de un raspado económico y la restricción de acceso al sistema financiero, el crecimiento poblacional, la expansión urbana informal.
- 2. Para el objetivo específico 01,** De acuerdo a la discusión centrada en la concordancia de opiniones de los autores tales como; Goytia (2023), Santos (2020), Castagna (2018) y la teoría de Samuel Jaramillo (2009) acerca de la relación positiva moderada existente entre la variable “plusvalía urbana” y la dimisión “cambio de uso de suelo”, respaldando así la hipótesis en la cual, estas se relacionan de manera directa, al respecto se concluye que, el cambio de uso de suelo que se generó en la Zona Agropecuaria (ZA) pasando a uso de suelo Residencial de densidad media (RDM) impulsado por la ocupación informal del territorio por parte del tráfico de terrenos, repercutió de manera regular en el incremento del valor del suelo, esto se debe a que, la transición del suelo rural a urbano, revela en cómo la informalidad se convierte en un motor que, transforma los usos de suelo, derivado de la falta de programas formales para la adquisición de una vivienda y la rápida expansión urbana irregular en las periferias de la ciudad y la falta de inversiones públicas o privadas por el estado.

- 3. Para el objetivo específico 02,** De acuerdo a la discusión centrada en la concordancia de opiniones de los autores tales como; Monayar (2022), Torres (2019), Monayar (2018) y la teoría de María Cavrino (2022) acerca de la relación positiva moderada existente entre la variable “plusvalía urbana” y la dimensión “mercado informal del suelo”, respaldando así la hipótesis en la cual, estas se relacionan de manera directa, al respecto se concluye que, la presencia del mercado informal del suelo en la Zona Agropecuaria ha repercutido de manera regular en el aumento del valor del suelo, este incremento se origina producto a que la informalidad habitacional se da por la carencia de adquirir una vivienda formal debido al crecimiento poblacional acelerado, donde el tráfico de terrenos emerge como el único medio posible para las personas de bajos recursos económicos, aunque ilegal, de satisfacer la necesidad de adquirir un terreno. Las políticas urbanas tienen un impacto disuasivo ante esta entidad informal, puesto que las normativas y leyes tienen programas tales como COFOPRI la cual regula la informalidad.
- 4. Para el objetivo específico 03,** De acuerdo a la discusión centrada en la concordancia de opiniones de los autores tales como; Prieto (2021), De Olivera (2019), Olivera (2018) y la teoría de Hernando de Soto (2000) acerca de la relación positiva moderada existente entre la variable “plusvalía urbana” y la dimensión “recursos económicos”, respaldando así la hipótesis en la cual, estas se relacionan de manera directa, al respecto se concluye que, las personas de bajos recursos económicos de la Zona Agropecuaria, no pueden acceder a una vivienda formal debido a que, se encuentran excluidos del sistema bancario crediticio y de los programas de vivienda social debido a la falta de un respaldo económico, ante esta situación, las personas de bajos recursos económicos encuentran mayores oportunidades en optar por adquirir una vivienda por medio de las ocupaciones informales impulsadas por el tráfico de terrenos, ya que para ellos es el único medio posible de adquirir un terreno, esto se debe a las políticas de vivienda injustas por parte del estado, repercutiendo de manera regular en el incremento del valor del suelo.

VII. RECOMENDACIONES

- 1. En relación al objetivo general**, de acuerdo la conclusión establecida se recomienda para las futuras investigaciones, tesis y e instituciones vinculadas al tema de estudio, estudiar la variable “ocupación del suelo” con la metodología cualitativa puesto que sería favorable en comprender la parte subjetiva de este tema en relación con similares casos de estudio, De igual manera se recomienda profundizar la variable “plusvalía urbana” ya que es un tema poco estudiado y las actuales políticas de planificación no lo emplean de manera eficaz, enfocándose en la categoría “captura del valor del suelo” donde se podría mejorar la comprensión del tema y ampliar los conocimientos, Así mismo se recomienda aplicar los instrumentos utilizados de nuestra investigación a otro sector de estudio, puesto que nos orientó de manera positiva en la recolección de datos que fueron fundamentales para el desarrollo de la investigación, Del mismo modo se sugiere considerar estrategias que aborden la informalidad en la ocupación del territorio, donde se promuevan programas de vivienda social para las personas de bajos recursos económicos, De igual manera se sugiere implementar la ley 31313 en las normativas municipales para el entendimiento de generar plusvalor con las inversiones públicas y privadas.
- 2. En relación al objetivo específico 01**, de acuerdo la conclusión establecida se recomienda para las futuras investigaciones, tesis y e instituciones vinculadas al tema de estudio, estudiar los términos “regularización del suelo” y “suelo urbano” en el contexto de ocupaciones informales y aumento del valor de suelo, Así mismo se recomienda seguir utilizando los instrumentos, cuestionario, ficha de observación y ficha de análisis documental donde la recolección de dichos datos, fueron fundamentales para nuestra investigación, Del mismo modo sugiere implementar políticas urbanas integrales que regulen y planifiquen el cambio de uso de suelo, enfocadas en mitigar las ocupaciones informales, así mismo incluir estrategias para regular la expansión urbana que se dan en las periferias de la ciudad para así impulsar un crecimiento más equitativo y ordenado.

- 3. En relación al objetivo específico 02,** de acuerdo la conclusión establecida se recomienda para las futuras investigaciones, tesis e instituciones vinculadas al tema de estudio, estudiar más a profundidad el término “tráfico de terrenos” en el contexto de apropiación del suelo en las periferias de la ciudad, Así mismo se recomienda seguir utilizando los instrumentos, cuestionario, ficha de observación y ficha de análisis documental donde la recolección de dichos datos fueron fundamentales para nuestra investigación, Del mismo modo sugiere diseñar estrategias integrales que aborden esta problemática, mediante programas de vivienda accesible para todas las personas sin importar sus niveles económicos donde se desarrollen políticas que fomenten un mercado inmobiliario formal más inclusivo en la cual se generen no solo en ciertos puntos económicamente estables en la ciudad sino en su totalidad.
- 4. En relación al objetivo específico 03,** de acuerdo la conclusión establecida se recomienda para las futuras investigaciones, tesis e instituciones vinculadas al tema de estudio, emplear el tipo de metodología mixta, donde les permitirá desde el punto de vista cualitativo “recursos económicos” analizar la parte subjetiva de la población en el caso de estudio, y mediante el punto de vista cuantitativa “plusvalía urbana” analizar los datos números ya obtenidos en nuestra investigación, de esta forma se podrá mejorar los hallazgos encontrados en la investigación, Asimismo se sugiere estudiar a profundidad el término “vivienda formal” , en el contexto de acceder a una vivienda por el conducto regular, Así mismo se recomienda seguir utilizando los instrumentos, cuestionario, ficha de observación y ficha de análisis documental donde la recolección de dichos datos fueron fundamentales para nuestra investigación, Del mismo modo sugiere abordar la problemática acceso crediticio con la creación de programas financieros específicos que atiendan las necesidades de crédito de personas con ingresos limitados, facilitando el acceso a préstamos para acceder a una vivienda formal.

REFERENCIAS:

1. **Cabrino, María; 2022.** *Hacia Derecho a la ciudad en América Latina: Políticas públicas, reforma urbana y mercado de suelo: 2da Ed Ediciones UNGS, 2022. 277 pp.* ISBN: 978-987-630-622-5

<https://biblioteca-repositorio.clacso.edu.ar/bitstream/CLACSO/169760/1/Derecho-ciudad-LA2.pdf>

2. **Castagna Alicia, Raposo Isabel, Lidia María; 2018.** *Assentamentos irregulares em Rosário, Argentina. conflitos urbanos e vulnerabilidade social: Saberes, 2018. Vol. 10. ISSN: 1852-4222.*

http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1852-42222018000100005&lang=pt

3. **Cockburn Julio; 2019** *Política de vivienda y gestión del suelo urbano. Casos de Corea, Colombia y Perú (1990-2015), Colombia - Perú: Territorios, 2019. Vol. 46. ISSN: 0123-8418.*

<https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/6608>

4. **Contreras Yenci; 2021.** *Instrumento de captura de captura de valor: Evolución de la participación en plusvalía en Colombia 1997-2017, Colombia: Investigaciones generales, 2021. Vol. 51. ISSN: 1695-7253.* <https://doi.org/10.38191/iirr-jorr.21.024>

5. **De Oliveira Lindon; 2019.** *“Mapeamento da distribuição do uso da terra urbana no município de santos (SP)”. Santos - Brasil: Ra e ga o esp. geográf. análisis, 2019. Vol. 46. ISSN: 1516-4136.* <https://revistas.ufpr.br/raega/article/view/58964>

6. **De silvestre Francisco; 2022.** *Ley N° 31313 de desarrollo urbano sostenible: Plusvalía del suelo urbano: Diario El Peruano, 2022.*

<https://elperuano.pe/noticia/126367-la-ley-no-31313-y-la-plusvalia-del-suelo>

- 7. Diario peruano Perú 21; 2009.** *Denuncian la invasión de un cementerio municipal en Villa el Salvador*: diario digital Perú 21, 2009
<http://archivo.peru21.pe/noticia/250019/denuncian-invasion-cementerio-municipal-villa-salvador>
- 8. Diario oficial de la república del Perú; 2021.** *Ley N° 31313 de la plusvalía del suelo*: diario el peruano, 2021
<https://elperuano.pe/noticia/126367-la-ley-no-31313-y-la-plusvalia-del-suelo#:~:text=Estas%20tasas%20oscilan%20entre%2010,viviendas%20de%20%E2%80%9Cinter%C3%A9s%20social%E2%80%9D>.
- 9. Domínguez Andrés, Sierra Hernán, Ballesteros Nicolás; 2020.** *Regional spatial structure and land use: evidence from Bogotá and 17 municipalities*, Bogotá - Colombia: Land Suiza, 2021. Vol. 908. ISSN: 2073-445x.
<https://www.mdpi.com/2073-445X/10/9/908>
- 10. Espinoza Álvaro, Fort Ricardo; 2020.** *Mapeo y tipología de la expansión urbana en el Perú*, Lima: Grade, 2020. Vol.03 ISSN: 2001-0562
<https://www.grade.org.pe/publicaciones/mapeo-y-tipologia-de-la-expansion-urbana-en-el-peru/>
- 11. Garza Néstor, Lizieri Colin; 2019.** *An empirical approach to urban land monopoly: a case study of the city of Barranquilla, Colombia*, Barranquilla - Colombia: Urban Studies, 2019. Vol. 56. ISSN: 0042-0980.
<https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0042098018781306>
- 12. Garza Nestor, Gonzalez Ivan; 2021.** *An urban system assessment of land value capture: the colombian case, área metropolitana* - Colombia: Land use policy, 2021. Vol. 109. ISSN: 0264-8377.
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837721003215>

13. GARZON ZABALA; 2019. *La participación del estado. en la plusvalía como una deuda ciudadana, Brasil - Uruguay.* Revista República, 2019. Vol. 14. ISSN: 2619-4066. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=585762914010>

14. Guevara Tomas, Wallace Julieta; 2022 *Urb. land pólíce in San Carlos de Bariloche (2001-2019): Contributions for a critical balance,* 2022: Urbano Vol. 45. ISSN:0717-3997.
<https://web.s.ebscohost.com/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=3&sid=b181f047-3ed7-45f7-95b5-93ad9ec81777%40redis>

15. Goytia Cinthia, Heikkila Erick, Pasquini Ricardo; 2023. *¿Do land use regulations help give rise to informal settlements? evidence from Buenos Aires,* Buenos Aires - Argentina: Land use policy, 2023. Vol. 125. ISSN: 0264-8377.
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837722005117>

16. Hernández Sampieri, Mendoza Christian; 2018. *Metodología de la investigación, las rutas cuantitativas, cualitativas y mixta – Ciudad de México:* Editorial Mc Hill Education, 2018. 714 pp. ISBN: 978-1-4562-6096-5.
<https://virtual.cuautitlan.unam.mx/rudics/?p=2612>

17. Hernando de soto; 2000. *“El misterio del capital” Porque el capitalismo triunfa en occidente y fracasa en el resto del mundo:* El comercio S.A., 2000. 287 pp. ISBN: 046-501-614-6. <http://bvs.minsa.gob.pe/local/MINSA/5801.pdf>

18. Isunza Vizuet, Georgina Edinson, Munévar Claudia; 2021. *La plusvalía como sistema de financiación urbano: un estudio. comparativo en la ciudad de México y Manizales (Colombia), México - Colombia:* Eure, 2021. Vol. 47. ISSN: 0250-7161.
<https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/EURE.47.142.11>

19. International Organization for Standardization; 2021. *Citations and preparation of bibliographies: ISO 690 Standard 2021*
<https://www.iso.org/home.htm>

- 20. Jaramillo, Samuel; 2009.** *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*: 2da Ed Universidad de los Andes, 2009. 472 pp. ISBN:978-958-695-365-8
<https://economia.uniandes.edu.co/publicaciones/libros/hacia-una-teoria-de-la-renta-del-suelo-urbano>
- 21. Li Zhichao, Gurgel Helen, Li Minmin, Dessay Nadine, Gong Peng; 2022.** *Urban land expansion from scratch to urban agglomeration in the federal district of Brazil in the past 60 years*, Distrito Federal - Brasil: International journal of environmental research and public health, 2022. Vol. 1032. ISSN: 1661-7827.
<https://www.mdpi.com/1660-4601/19/3/1032>
- 22. Marx Karl; 2007** *El Capital*: Los libros de la frontera., 2007. 551 pp. ISBN: 978-848-255-074-9 <http://biblio3.url.edu.gt/Libros/CAPTOM1.pdf>
- 23. Martínez Rebollar, Campos Francisco; 2017.** *The correlation among social interaction activities registered thorough new technologies and elderly´s social isolation level*, México: Revista mexicana ingeniería biomédica, 2017. Vol. 36. ISSN: 2395-9126 <https://www.rmib.mx/index.php/rmib/index>
- 24. Monayar María; 2018.** *Ocupación informal del espacio. urbano; situaciones, características y factores determinantes en el municipio de Córdoba, Argentina (1990-2010)*, Córdoba - Argentina: Arquitectura, ciudad y medio ambiente, 2018. Vol. 60. ISSN: 1887-7052. <https://revistes.upc.edu/index.php/ACE/article/view/4800>
- 25. Monayar, María; 2022.** *Las tomas de tierra en Córdoba: Formas de crecimiento y variables. territoriales vinculad.*, Córdoba - Argentina: Urbe, 2022. Vol. 12(36). ISSN: 2175-3369. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.014.e20210291>
- 26. Munévar Claudia, Hernández Nathalia, Jaramillo Alejandra; 2019.** *La eficacia de la participación de la plusvalía urbana en el Municipio de Manizales - Colombia*: Revista Republicana, 2019. Vol. 24. ISSN: 1909-4450.
<http://dx.doi.org/10.21017/Rev.Repub.2018.v24.a39>

27. Municipalidad distrital de villa el salvador; 2023. *Normativas y documentos: Plataforma digital única del estado peruano Perú*, 2023
<https://www.gob.pe/munivillaelsalvador>

28. Ñaupas Paitan, Valdivia Dueñas, Palacios Vilela; 2018. *Metodología de la investigación cuantitativa – cualitativa y redacción de la tesis*, Bogotá: Ediciones de la U 5ta edición, 2018. 562 pp. ISBN: 978-958-762-877-7
[http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales de consulta/Drogas de Abu so/Articulos/MetodologiaInvestigacionNaupas.pdf](http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales_de_consulta/Drogas_de_Abu_so/Articulos/MetodologiaInvestigacionNaupas.pdf)

29. Olivera Guillermo; 2018. *Continuidade da urbanização informal em espaços metropolitanos de pobreza, Cuernavaca-México: Territorios*, 2018. Vol. 39. ISSN: 0123-8418. <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/5412>

30. Paramo Carolina, López Ernesto; 2020. *Principios., progresividad. y factibilidades de la recuperación de “plusvalías” urbanas. en el chile actual, Santiago de Chile - Chile: Revista. de geografía norte grande*, 2020. Vol. 76. ISSN: 0379-8682. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022020000200121>

31. Peña Gonzalo; 2021. *Spatial classification of urban land by speculative land value and msi satellite imagery using k-means, in Huancayo, Perú: Revista Urbano*, 2021. Vol. 44. ISSN: 0717-3997
<https://web.p.ebscohost.com/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=0&sid=47da5f42-9d23-4a07-855c-765690933977%40redis>

32. Prieto Guillermo, Torero Domingo, Rondón Gustavo, Hnaire Cintya; 2021. *Nuevas herramientas para analizar la ocupación del territorio peruano: Hacia un cambio de paradigma en la gestión pública, Perú: Espacio y desarrollo*, 2021. Vol. 35. ISSN: 1016-9148.
<https://web.p.ebscohost.com/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=12&sid=7d8aca04-411f-4eb5-9d5b-94828053f3da%40redis>

- 33. Ramos Carlos Alberto; 2017.** *Los paradigmas de la investigación científica, Ecuador: Revista de la facultad de psicología y humanidades, 2017. Vol. 23.*
ISSN: 1812-9536 <https://doi.org/10.33539/avpsicol.2015.v23n1.167>
- 34. Radio programas Perú RPP; 2009.** *Traficantes de tierras invaden cementerio municipal de villa el salvador: diario digital de RPP, 2009*
<https://rpp.pe/peru/actualidad/traficantes-de-tierras-invaden-cementerio-municipal-de-villa-el-salvador-noticia-165989?ref=rpp>
- 35. Riegel Alves, Darlan Leonardo, Roque Douglas; 2019.** *Classificação do uso e ocupação. do solo com ênfase em áreas urbanas, Novo Hamburgo - Brasil: Anuario del instituto geociencias, 2019. Vol. 42. ISSN: 0101-9759.*
<https://revistas.ufrj.br/index.php/aigeo/article/view/31221>
- 36. Santos Edmar; 2020.** *Debate sobre a teoria da renda da terra no contexto agrícola, urb. e atual do Brasil., Brasil: Cadernos Metr pole, 2020. Vol. 22. ISSN: 2236-9996.* <https://www.scielo.br/j/cm/a/TDHkmbSWkSpcYxwWsvqFxJw/?lang=pt>
- 37. Silva Giannotti, Almeida Claudia; 2020.** *Dynamic model. to support an integrated analys. among land use change, accessibilit. and gentrificat., Sao Paulo - Brasil: Land use policy, 2020. Vol. 99. ISSN: 0264-8377.*
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837719317211>
- 38. Soria Palacios, M nica Claudia; 2020.** *Governance and policy limitation for sustainable. urban land planning. The case of Mex., Querétaro - México: Diario de gestión ambiental, 2020. Vol. 259. ISSN: 0301-4797.*
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0301479719312939>
- 39. Torres Diana, Ruiz Javier; 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), Lima - Perú: Eure, 2019. Vol. 45. ISSN: 0250-7161.*
https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S025071612019000300005&lng=en&nrm=iso&tlng=en

40. Triola F. Mario; 2018. *Estadística, México*: Pearson Educación México, 2018.
764 pp. ISBN: 9786073243780, 6073243782
<https://www.google.com.pe/books/edition/Estad%C3%ADstica/prz8vQEACAAJ?hl=es>

ANEXOS

ANEXO N°01:

Tabla N° 07: Cuadro de operacionalización de Variable 01 - Plusvalía urbana

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIÓN	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
V1. PLUSVALÍA URBANA	La plusvalía urbana se relaciona al “aumento del valor del terreno los cuales están relacionados directa e indirectamente a las actuaciones de las entidades públicas, el cual se da mediante el incremento de inversiones en infraestructura pública o paisajística urbana”, reflejándose en un plus valor a la propiedad o terreno existente. Dicho ello este incremento se avizora, mediante el mejoramiento del espacio público relacionado a un mayor distribución y control público, políticas de vivienda y aspectos de mejoramiento de la calidad habitacional, etc. Cabe mencionar que dicho incremento encaminado del esfuerzo social, debe ser canalizado hacia la localidad. En conclusión: el Derecho generado por la generación de valor producto del esfuerzo de la colectividad o del esfuerzo local debe ser retribuido directamente hacia la misma localidad mediante obras públicas y mejoramiento sanitario o urbano. (Samuel Jaramillo,2009)	“Plusvalía urbana” es el trabajo colectivo direccionado a la gestión o uso del suelo mediante un mejoramiento o decisión administrativa de políticas públicas, de la forma que genere una mejor explotación del mismo diversificando una mayor amplitud o densificación del mismo, así mismo una vez diversificado o regulado por parte del estado o entidad pública, u aplicado los instrumentos respectivos, se aplica el hecho generador de incremento del mercado y valor del suelo, generando un incremento o mejoramiento de los niveles económicos capitalizable. (Samuel Jaramillo,2009)	VALOR DEL SUELO	Renta del suelo	Ordinal
				Precio del suelo	
				Organización del suelo	
			NIVEL SOCIOECONÓMICO	Ingreso económico	
				Características de la vivienda	
				Nivel educativo del jefe de hogar	
			INVERSIONES PUBLICAS	Espacios públicos	
				Servicios públicos	
				Políticas públicas	

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°02:

Tabla N° 08: Cuadro de operacionalización de Variable 02 - Ocupación del suelo

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIÓN	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
V2. OCUPACIÓN DEL SUELO	Es la ocupación informal, denominada en su concepto resumido invasión de propiedad, por lo que hace referencia al espacio que ocupa cierta población, mediante la apropiación del mismo, sin tener el derecho de la propiedad definitiva, en la mera posibilidad de construir de forma informal reconociéndolo como su propiedad o territorio, ya que han existido los esfuerzos para su mejoramiento de su hábitat poblacional. Relacionado a ello está el mejoramiento físico, urbanístico, político y administrativo del espacio en si dentro del mismo territorio. (Hernando de soto, 2000)	En general, en su definición operacional está relacionado a las actuaciones de transgredir ocupaciones de tierra o suelo sin tener la propiedad definitiva del mismo, así como la transgresión de normativas, reglas, reglamentos y leyes impuestas por el estado. Cabe mencionar que está relacionado a la precariedad o bajo nivel de políticas del estado referente a los escasos de espacios o dificultad de la adquisición de predios. En este sentido, responden a la necesidad habitacional siendo no la forma, sino otra de toma de medidas para la adquisición de territorios para su propiedad debido a una alta necesidad del mismo. En otras medidas o conceptualizaciones se trata de la toma de territorios propiedad de otros individuos, códigos, meramente diferentes a los definidos por el mercado capitalista. (María Cavrino, 2022)	CAMBIO DE USO DEL SUELO	Gestión del suelo	Ordinal
				Regularización del suelo	
				Uso del suelo	
			MERCADO INFORMAL DEL SUELO	Apropiación del suelo	
				Acceso informal	
				Tráfico de terrenos	
			RECURSOS ECONÓMICOS	Bajos recursos económicos	
				Acceso a una vivienda	
				Acceso crediticio	

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°03:

Tabla Nª 09: Cuadro matriz de consistencia

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL	VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADORES	ESC. DE MEDICIÓN	TEC. / INSTR.			
¿De qué manera se relaciona la plusvalía urbana y la ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.?	Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con la ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona directamente con la ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	V1. PLUSVALÍA URBANA	VALOR DEL SUELO	RENTA DE SUELO	Ordinal Escala de Likert - para cuestionario "Muy de acuerdo" (05) "De acuerdo" (04) "Ni de acuerdo, Ni en desacuerdo" (03) "En desacuerdo" (02) "Muy en Desacuerdo" (01)	Encuesta / Cuestionario Observación / Ficha de observación Análisis documental / Ficha de análisis documental			
	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS ESPECÍFICOS			CAMBIO DE USO DE SUELO			PRECIO DE SUELO		
								ORGANIZACIÓN DEL SUELO		
	Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con el cambio de uso de suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con el cambio de uso de suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.		MERCADO INFORMAL DEL SUELO				INGRESO ECONÓMICO		
					CARACTERÍSTICAS DE VIVIENDA					
	Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con el mercado informal en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023..	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con el mercado informal en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.		RECURSOS ECONÓMICOS	NIVEL EDUCATIVO DEL JEFE DE HOGAR					
			INVERSIONES PUBLICAS							
	Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	RECURSOS ECONÓMICOS	ESPACIOS PÚBLICOS						
				SERVICIOS PÚBLICOS						
				POLÍTICAS PÚBLICAS						
				ACCESO A UNA VIVIENDA						
								ACCESO CREDITICIO		

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°04:

Tabla Nª 10: Ubicación de la zona de estudio – Asociación mercaderes Cristo el Salvador, Villa el Salvador 2023.



Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°05:

Tabla N° 11: Cuadro de aplicación de ficha de observación y análisis documental

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADORES	PREGUNTAS	TÉCNICAS / INSTRUMENTOS
V1. PLUSVALÍA URBANA	VALOR DEL SUELO	RENTA DE SUELO	El monto de impuestos que se aplican a mi predio, está vinculado a las condiciones actuales en que se encuentra el mismo	<i>Resultados de Cuestionario</i>
		PRECIO DE SUELO	Actualmente las normativas me permiten adquirir una propiedad en mi localidad	<i>Resultados de Cuestionario</i>
		ORGANIZACIÓN DEL SUELO	Las áreas verdes, zonas recreativas u equipamientos (colegios, posta de salud, parques, etc.) Están desigualmente distribuidas	Ficha de observación
	NIVEL SOCIOECONÓMICO	INGRESO ECONÓMICO	El monto que gano a diario por mis labores, se desajusta a mis gastos	<i>Resultados de Cuestionario</i>
		CARACTERÍSTICAS DE VIVIENDA	El material del que está construido mi vivienda es el adecuado para vivir según mis ingresos económicos	Ficha de observación
		NIVEL EDUCATIVO DEL JEFE DE HOGAR	Es importante el nivel de educación del jefe del hogar	<i>Resultados de Cuestionario</i>
	INVERSIONES PUBLICAS	ESPACIOS PÚBLICOS	En mi localidad, las áreas verdes están descuidadas	Ficha de observación
		SERVICIOS PÚBLICOS	En mi localidad se cuenta con servicios públicos (agua, desagüe, luz) en su totalidad	Ficha de observación
		POLÍTICAS PÚBLICAS	En mi localidad veo que se aplican las leyes y normas a todos por igual	<i>Resultados de Cuestionario</i>
V2. OCUPACIÓN DEL SUELO	CAMBIO DE USO DE SUELO	GESTIÓN DEL SUELO	El cambio de uso de suelo que se dio en su localidad, tuvo como principal motor el tráfico de terrenos	Análisis documental
		REGULARIZACIÓN DEL SUELO	El aumento del valor de mi predio, se da por el cambio de uso de suelo	Análisis documental
		USO DE SUELO	El cambio de uso de suelo que hubo en su localidad, me beneficio para adquirir mi vivienda	Análisis documental
	MERCADO INFORMAL DEL SUELO	APROPIACIÓN DEL SUELO	Las invasiones informales, son causadas por la falta de una vivienda	Análisis documental
		ACCESO INFORMAL	La ocupación informal del territorio se da por la falta de apoyo del gobierno	Análisis documental
		TRAFICO DE TERRENO	El tráfico de terrenos es el único medio para adquirir una vivienda en mi localidad	Análisis documental
	RECURSOS ECONÓMICOS	BAJOS RECURSOS ECONÓMICOS	Invadir terrenos informales es la única manera que tienen los pobladores de bajos recursos de adquirir una vivienda	<i>Resultados de Cuestionario</i>
		ACCESO A UNA VIVIENDA	Acceder a una vivienda formal es muy difícil para una persona de bajo recursos	<i>Resultados de Cuestionario</i>
		ACCESO CREDITICIO	Acceder a un crédito hipotecario es muy difícil para las personas de bajo recursos	<i>Resultados de Cuestionario</i>

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°06:

Tabla N° 12: Cuadro de preguntas escala de Likert –encuesta /cuestionario

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADORES	PREGUNTAS DIRECTAS	PREGUNTAS INVERTIDAS
V1. PLUSVALÍA URBANA	VALOR DEL SUELO	RENTA DE SUELO	El monto de impuestos que se aplican a mi predio, está vinculado a las condiciones actuales en que se encuentra el mismo	El monto de impuestos que se me aplican a mi predio, no está desvinculado a las condiciones actuales en que se encuentra el mismo
		PRECIO DE SUELO	Actualmente las normativas me permiten adquirir una propiedad en mi localidad	Actualmente las normativas no me impiden adquirir una propiedad en mi localidad
		ORGANIZACIÓN DEL SUELO	Las áreas verdes, zonas recreativas u equipamientos (colegios, posta de salud, parques, etc.) Están desigualmente distribuidas	Las áreas verdes, zonas recreativas u equipamientos (colegios, posta de salud, parques, iglesias, etc.) No están igualmente distribuidas
	NIVEL SOCIOECONÓMICO	INGRESO ECONÓMICO	El monto que gano a diario por mis labores, se desajusta a mis gastos	El monto que gano a diario por mis labores, no se ajusta a mis gastos
		CARACTERÍSTICAS DE VIVIENDA	El material del que está construido mi vivienda es el adecuado para vivir según mis ingresos económicos	El material del que está construido mi vivienda, no es inadecuado para vivir según mis ingresos económicos
		NIVEL EDUCATIVO DEL JEFE DE HOGAR	Es importante el nivel de educación del jefe del hogar	No es menos importante el nivel de educación del jefe de hogar
	INVERSIONES PUBLICAS	ESPACIOS PÚBLICOS	En mi localidad, las áreas verdes están descuidadas	En mi localidad, las áreas verdes no están cuidadas
		SERVICIOS PÚBLICOS	En mi localidad se cuenta con servicios públicos (agua, desagüe, luz) en su totalidad	En mi localidad no se deja de lado los servicios públicos(agua, desagüe, luz) en su totalidad
		POLÍTICAS PÚBLICAS	En mi localidad veo que se aplican las leyes y normas a todos por igual	En mi localidad no veo que no se aplican las leyes y normas a todos por igual
V2. OCUPACIÓN DEL SUELO	CAMBIO DE USO DE SUELO	GESTIÓN DEL SUELO	El cambio de uso de suelo que se dio en su localidad, tuvo como principal motor el tráfico de terrenos	El cambio de uso de suelo que se dio en su localidad, el tráfico de terrenos no fue el motor secundario
		REGULARIZACIÓN DEL SUELO	El aumento del valor de mi predio, se da por el cambio de uso de suelo	El aumento del valor de mi predio, no se da por conservar el cambio de uso de suelo
		USO DE SUELO	El cambio de uso de suelo que hubo en su localidad, me beneficio para adquirir mi vivienda	El cambio de uso de suelo que hubo en su localidad, no me perjudico para adquirir mi vivienda
	MERCADO INFORMAL DEL SUELO	APROPIACIÓN DEL SUELO	Las invasiones informales, son causadas por la falta de una vivienda	Las invasiones informales, son causadas por abundancia de viviendas
		ACCESO INFORMAL	La ocupación informal del territorio se da por la falta de apoyo del gobierno	La ocupación informal del territorio no se da por la poca atención del gobierno
		TRAFICO DE TERRENO	El tráfico de terrenos es el único medio para adquirir una vivienda en mi localidad	No hay varios medios como el tráfico de terrenos para adquirir una vivienda en mi localidad
	RECURSOS ECONÓMICOS	BAJOS RECURSOS ECONÓMICOS	Invadir terrenos informales es la única manera que tienen los pobladores de bajos de recursos de adquirir una vivienda	No hay muchas alternativas para los pobladores de bajos recursos que invadir terrenos informales para adquirir una vivienda
		ACCESO A UNA VIVIENDA	Acceder a una vivienda formal es muy difícil para una persona de bajo recursos	Acceder a una vivienda formal no es fácil para una persona de bajo recursos
		ACCESO CREDITICIO	Acceder a un crédito hipotecario es muy difícil para las personas de bajo recursos	Acceder a un crédito hipotecario no es fácil para las personas de bajo recursos

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°07:

Tabla N° 13: Cuestionario de entrevista

CUESTIONARIO PARA MEDIR LA VARIABLE PLUSVALÍA URBANA

EDAD _____

SEXO: MASCULINO ()

FEMENINO ()

NOMBRE Y APELLIDO: _____

Nota: La aplicación del Presente cuestionario se hará con el fin de verificar la relación entre la variable independiente plusvalía urbana con la variable dependiente ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023 lo cual se solicita marcar de acuerdo a su criterio de manera objetiva, veraz y de manera ordenada, por lo cual la veracidad de sus respuestas serán un aporte importante para nuestra investigación.

INSTRUCCIONES:

Para la aplicabilidad del formulario consta de 9 ítems, donde cada ítem incluye cinco opciones para su presente contestación. Se le menciona leer detenidamente cada ítem y marcar su debida respuesta. Por lo tanto, para marcar cada ítem se realizará con una equis (X), según su criterio o respuesta a lo que considera semejante a tu condición actual en la que se encuentra.

LEYENDA:

No Está de Acuerdo, marca (X) la opción **MUY EN DESACUERDO (1)**

Está algo en desacuerdo, marca (X) la opción **EN DESACUERDO (2)**

No sabe, No opina, marca (X) la opción **NI ACUERDO, NI EN DESACUERDO (3)**

Algo de Acuerdo, marca (X) la opción **DE ACUERDO (4)**

Muy de Acuerdo, marca (X) la opción **MUY DE ACUERDO (5)**

Nº	ÍTEMS	MUY EN DESACUE RDO (1)	EN DESACUER DO (2)	NI ACUERDO, NI EN DESACUER DO (3)	DE ACUERDO (4)	MUY DE ACUERDO (5)
Valor del Suelo						
1	¿El monto de impuestos que se aplican a mi predio, está vinculado a las condiciones actuales en que se encuentra el mismo?					
2	¿Actualmente las normativas me permiten adquirir una propiedad en mi localidad?					
3	¿Las áreas verdes, zonas recreativas u equipamientos (colegios, posta médica, parques, etc.) están desigualmente distribuidas?					
Nivel socioeconómico						
4	¿El monto que ganó a diario por mis labores, se desajusta a mis gastos?					
5	¿El material del que está construido mi vivienda es el adecuado para vivir según mis ingresos económicos?					
6	¿Es importante el nivel de educación del jefe del hogar?					
Inversiones públicas						
7	¿En mi localidad, las áreas verdes están descuidadas?					
8	¿En mi localidad se cuenta con servicios públicos (agua, desagüe, luz) en su totalidad?					
9	¿En mi localidad veo que se aplican las leyes y normas a todos por igual?					

CUESTIONARIO PARA MEDIR LA VARIABLE OCUPACIÓN DEL SUELO

EDAD _____

SEXO: MASCULINO ()

FEMENINO ()

NOMBRE Y APELLIDO: _____

Nota: La aplicación del Presente cuestionario se hará con el fin de verificar la relación entre la variable independiente plusvalía urbana con la variable dependiente ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023 lo cual se solicita marcar de acuerdo a su criterio de manera objetiva, veraz y de manera ordenada, por lo cual la veracidad de sus respuestas serán un aporte importante para nuestra investigación.

INSTRUCCIONES:

Para la aplicabilidad del formulario consta de 9 ítems, donde cada ítem incluye cinco opciones para su presente contestación. Se le menciona leer detenidamente cada ítem y marcar su debida respuesta. Por lo tanto, para marcar cada ítem se realizará con una equis (X), según su criterio o respuesta a lo que considera semejante a tu condición actual en la que se encuentra.

LEYENDA:

No Está de Acuerdo, marca (X) la opción **MUY EN DESACUERDO (1)**

Está algo en desacuerdo, marca (X) la opción **EN DESACUERDO (2)**

No sabe, No opina, marca (X) la opción **NI ACUERDO, NI EN DESACUERDO (3)**

Algo de Acuerdo, marca (X) la opción **DE ACUERDO (4)**

Muy de Acuerdo, marca (X) la opción **MUY DE ACUERDO (5)**

Nº	ÍTEMS	MUY EN DESACUERDO (1)	EN DESACUERDO (2)	NI ACUERDO, NI EN DESACUERDO (3)	DE ACUERDO (4)	MUY DE ACUERDO (5)
Cambio de uso de suelo						
10	¿El cambio de uso de suelo que se dio en su localidad, tuvo como principal motor el tráfico de terrenos?					
11	El aumento del valor de mi predio, se da por el cambio de uso de suelo					
12	¿El cambio de uso de suelo que hubo en su localidad, me benefició para adquirir mi vivienda?					
Mercado informal del suelo						
13	¿Las invasiones informales, son causadas por la falta de una vivienda?					
14	¿La ocupación informal del territorio se da por la falta de apoyo del gobierno?					
15	¿El tráfico de terrenos es el único medio para adquirir una vivienda en mi localidad?					
Recursos Económicos						
16	¿Invadir terrenos informales es la única manera que tienen los pobladores de bajos de recursos de adquirir una vivienda?					
17	¿Acceder a una vivienda formal es muy difícil para una persona de bajo recursos?					
18	¿Acceder a un crédito hipotecario es muy difícil para las personas de bajos recursos?					

ANEXO N°08:

Tabla N° 14: Validación de instrumentos por juicio de expertos

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor: Arquitecto MsC. Pedro Nicolás Chávez Prado

Presente

Asunto: **VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.**

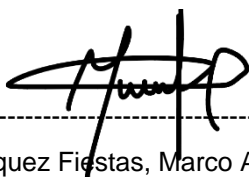
Es un placer comunicarnos con usted para expresarles nuestros cordiales saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante de la Escuela Profesional de Arquitectura de la Universidad Cesar Vallejo – Lima norte, requerimos validar el instrumento con el cual se recolecta la información necesaria para poder desarrollar nuestra Proyecto de Investigación, con el cual se obtendrá el Título profesional en Arquitectura.

El título de nuestro proyecto de investigación es: "Plusvalía urbana y ocupación del suelo: Asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito Villa el Salvador, Lima 2023.". Asimismo, las encuestas se dirigen a una población específica, tomando como referencias a aquellas que tienen relación directa con la variable "Plusvalía urbana" y "Ocupación del suelo". y siendo imprescindible contar con la aprobación de un especialista para poder aplicar el instrumento en mención, hemos considerado conveniente recurrir a usted debido a sus conocimientos referentes a la carrera de Arquitectura y el tema de investigación.

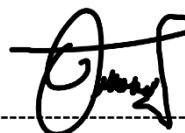
El expediente de validación que se le hace llegar contiene:

1. Anexo 1: Carta de presentación
2. Anexo 2: Matriz de operacionalización
3. Anexo 3: Matriz de consistencia
4. Anexo 4: Modelo de encuesta
5. Anexo 5: Certificado de validez de contenido de instrumentos

Expresándole nuestros agradecimientos por su consideración en la participación de este proyecto. Atentamente.



Vasquez Fiestas, Marco Antonio
DNI: 72215802



Quispe Palomino, Leonardo Joel
DNI: 44424213

ANEXO N°02:

Cuadro de operacionalización de Variable 01 - Plusvalía urbana

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIÓN	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
V1. PLUSVALÍA URBANA	La plusvalía urbana se relaciona al “aumento del valor del terreno los cuales están relacionados directa e indirectamente a las actuaciones de las entidades públicas, el cual se da mediante el incremento de inversiones en infraestructura pública o paisajística urbana”, reflejándose en un plus valor a la propiedad o terreno existente. Dicho ello este incremento se avizora, mediante el mejoramiento del espacio público relacionado a un mayor distribución y control público, políticas de vivienda y aspectos de mejoramiento de la calidad habitacional, etc. Cabe mencionar que dicho incremento encaminado del esfuerzo social, debe ser canalizado hacia la localidad. En conclusión: el Derecho generado por la generación de valor producto del esfuerzo de la colectividad o del esfuerzo local debe ser retribuido directamente hacia la misma localidad mediante obras públicas y mejoramiento sanitario o urbano. (Samuel Jaramillo,2009)	“Plusvalía urbana” es el trabajo colectivo direccionado a la gestión o uso del suelo mediante un mejoramiento o decisión administrativa de políticas públicas, de la forma que genere una mejor explotación del mismo diversificando una mayor amplitud o densificación del mismo, así mismo una vez diversificado o regulado por parte del estado o entidad pública, u aplicado los instrumentos respectivos, se aplica el hecho generador de incremento del mercado y valor del suelo, generando un incremento o mejoramiento de los niveles económicos capitalizable. (Samuel Jaramillo,2009)	VALOR DEL SUELO	Renta del suelo	Ordinal
				Precio del suelo	
				Organización del suelo	
			NIVEL SOCIOECONÓMICO	Ingreso económico	
				Características de la vivienda	
				Nivel educativo del jefe de hogar	
			INVERSIONES PUBLICAS	Espacios públicos	
				Servicios públicos	
				Políticas públicas	

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°02:

Cuadro de operacionalización de Variable 02 - Ocupación del suelo

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIÓN	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
V2. OCUPACIÓN DEL SUELO	Es la ocupación informal, denominada en su concepto resumido invasión de propiedad, por lo que hace referencia al espacio que ocupa cierta población, mediante la apropiación del mismo, sin tener el derecho de la propiedad definitiva, en la mera posibilidad de construir de forma informal reconociéndolo como su propiedad o territorio, ya que han existido los esfuerzos para su mejoramiento de su hábitat poblacional. Relacionado a ello está el mejoramiento físico, urbanístico, político y administrativo del espacio en si dentro del mismo territorio. (Hernando de soto, 2000)	En general, en su definición operacional está relacionado a las actuaciones de transgredir ocupaciones de tierra o suelo sin tener la propiedad definitiva del mismo, así como la transgresión de normativas, reglas, reglamentos y leyes impuestas por el estado. Cabe mencionar que está relacionado a la precariedad o bajo nivel de políticas del estado referente a los escasos de espacios o dificultad de la adquisición de predios. En este sentido, responden a la necesidad habitacional siendo no la forma, sino otra de toma de medidas para la adquisición de territorios para su propiedad debido a una alta necesidad del mismo. En otras medidas o conceptualizaciones se trata de la toma de territorios propiedad de otros individuos, códigos, meramente diferentes a los definidos por el mercado capitalista. (María Cavrino, 2022)	CAMBIO DE USO DEL SUELO	Gestión del suelo	Ordinal
				Regularización del suelo	
				Uso del suelo	
			MERCADO INFORMAL DEL SUELO	Apropiación del suelo	
				Acceso informal	
				Tráfico de terrenos	
			RECURSOS ECONÓMICOS	Bajos recursos económicos	
				Acceso a una vivienda	
				Acceso crediticio	

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°03:

Cuadro matriz de consistencia

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL	VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADORES	ESC. DE MEDICIÓN	TEC. / INSTR.		
¿De qué manera se relaciona la plusvalía urbana y la ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.?	Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con la ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona directamente con la ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	V1. PLUSVALÍA URBANA	VALOR DEL SUELO	RENTA DE SUELO	Ordinal Escala de Likert - para cuestionario "Muy de acuerdo" (05) "De acuerdo" (04) "Ni de acuerdo, Ni en desacuerdo" (03) "En desacuerdo" (02) "Muy en Desacuerdo" (01)	Encuesta / Cuestionario Observación / Ficha de observación Análisis documental / Ficha de análisis documental		
	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS ESPECÍFICOS			CAMBIO DE USO DE SUELO			NIVEL SOCIOECONÓMICO	PRECIO DE SUELO
									ORGANIZACIÓN DEL SUELO
	Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con el cambio de uso de suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con el cambio de uso de suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.		INVERSIONES PUBLICAS				INGRESO ECONÓMICO	
	Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con el mercado informal en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023..	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con el mercado informal en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.			ESPACIOS PÚBLICOS				
					Características de vivienda				
	Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	RECURSOS ECONÓMICOS	NIVEL EDUCATIVO DEL JEFE DE HOGAR					
				Políticas públicas					
				USO DE SUELO					
				ACCESO INFORMAL					
	Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	RECURSOS ECONÓMICOS	GESTIÓN DEL SUELO					
				REGULARIZACIÓN DEL SUELO					
				TRAFICO DE TERRENO					
	Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	RECURSOS ECONÓMICOS	APROPIACIÓN DEL SUELO					
				BAJOS RECURSOS ECONÓMICOS					
				ACCESO A UNA VIVIENDA					
Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	RECURSOS ECONÓMICOS	ACCESO CREDITICIO						

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°03:

Tabla N° 13: Cuestionario de entrevista

CUESTIONARIO PARA MEDIR LA VARIABLE PLUSVALÍA URBANA

EDAD _____

SEXO: MASCULINO ()

FEMENINO ()

NOMBRE Y APELLIDO: _____

Nota: La aplicación del Presente cuestionario se hará con el fin de verificar la relación entre la variable independiente plusvalía urbana con la variable dependiente ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023 lo cual se solicita marcar de acuerdo a su criterio de manera objetiva, veraz y de manera ordenada, por lo cual la veracidad de sus respuestas serán un aporte importante para nuestra investigación.

INSTRUCCIONES:

Para la aplicabilidad del formulario consta de 9 ítems, donde cada ítem incluye cinco opciones para su presente contestación. Se le menciona leer detenidamente cada ítem y marcar su debida respuesta. Por lo tanto, para marcar cada ítem se realizará con una equis (X), según su criterio o respuesta a lo que considera semejante a tu condición actual en la que se encuentra.

LEYENDA:

No Está de Acuerdo, marca (X) la opción **MUY EN DESACUERDO (1)**

Está algo en desacuerdo, marca (X) la opción **EN DESACUERDO (2)**

No sabe, No opina, marca (X) la opción **NI ACUERDO, NI EN DESACUERDO (3)**

Algo de Acuerdo, marca (X) la opción **DE ACUERDO (4)**

Muy de Acuerdo, marca (X) la opción **MUY DE ACUERDO (5)**

Nº	ÍTEMS	MUY EN DESACUE RDO (1)	EN DESACUER DO (2)	NI ACUERDO, NI EN DESACUER DO (3)	DE ACUERDO (4)	MUY DE ACUERDO (5)
Valor del Suelo						
1	¿El monto de impuestos que se aplican a mi predio, está vinculado a las condiciones actuales en que se encuentra el mismo?					
2	¿Actualmente las normativas me permiten adquirir una propiedad en mi localidad?					
3	¿Las áreas verdes, zonas recreativas u equipamientos (colegios, posta médica, parques, etc.) están desigualmente distribuidas?					
Nivel socioeconómico						
4	¿El monto que ganó a diario por mis labores, se desajusta a mis gastos?					
5	¿El material del que está construido mi vivienda es el adecuado para vivir según mis ingresos económicos?					
6	¿Es importante el nivel de educación del jefe del hogar?					
Inversiones públicas						
7	¿En mi localidad, las áreas verdes están descuidadas?					
8	¿En mi localidad se cuenta con servicios públicos (agua, desagüe, luz) en su totalidad?					
9	¿En mi localidad veo que se aplican las leyes y normas a todos por igual?					

CUESTIONARIO PARA MEDIR LA VARIABLE OCUPACIÓN DEL SUELO

EDAD _____

SEXO: MASCULINO ()

FEMENINO ()

NOMBRE Y APELLIDO: _____

Nota: La aplicación del Presente cuestionario se hará con el fin de verificar la relación entre la variable independiente plusvalía urbana con la variable dependiente ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023 lo cual se solicita marcar de acuerdo a su criterio de manera objetiva, veraz y de manera ordenada, por lo cual la veracidad de sus respuestas serán un aporte importante para nuestra investigación.

INSTRUCCIONES:

Para la aplicabilidad del formulario consta de 9 ítems, donde cada ítem incluye cinco opciones para su presente contestación. Se le menciona leer detenidamente cada ítem y marcar su debida respuesta. Por lo tanto, para marcar cada ítem se realizará con una equis (X), según su criterio o respuesta a lo que considera semejante a tu condición actual en la que se encuentra.

LEYENDA:

No Está de Acuerdo, marca (X) la opción **MUY EN DESACUERDO (1)**

Está algo en desacuerdo, marca (X) la opción **EN DESACUERDO (2)**

No sabe, No opina, marca (X) la opción **NI ACUERDO, NI EN DESACUERDO (3)**

Algo de Acuerdo, marca (X) la opción **DE ACUERDO (4)**

Muy de Acuerdo, marca (X) la opción **MUY DE ACUERDO (5)**

Nº	ÍTEMS	MUY EN DESACUERDO (1)	EN DESACUERDO (2)	NI ACUERDO, NI EN DESACUERDO (3)	DE ACUERDO (4)	MUY DE ACUERDO (5)
Cambio de uso de suelo						
10	¿El cambio de uso de suelo que se dio en su localidad, tuvo como principal motor el tráfico de terrenos?					
11	El aumento del valor de mi predio, se da por el cambio de uso de suelo					
12	¿El cambio de uso de suelo que hubo en su localidad, me benefició para adquirir mi vivienda?					
Mercado informal del suelo						
13	¿Las invasiones informales, son causadas por la falta de una vivienda?					
14	¿La ocupación informal del territorio se da por la falta de apoyo del gobierno?					
15	¿El tráfico de terrenos es el único medio para adquirir una vivienda en mi localidad?					
Recursos Económicos						
16	¿Invadir terrenos informales es la única manera que tienen los pobladores de bajos de recursos de adquirir una vivienda?					
17	¿Acceder a una vivienda formal es muy difícil para una persona de bajo recursos?					
18	¿Acceder a un crédito hipotecario es muy difícil para las personas de bajos recursos?					

VARIABLE 01: “PLUSVALÍA URBANA”

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE INSTRUMENTOS: “ESCALA DE LIKERT”

N.º	DIMENSIONES / ítems	Claridad ¹		Pertinencia ²		Relevancia ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
VALOR DEL SUELO								
1	El monto de impuestos que se aplican a mi predio, está vinculado a las condiciones actuales en que se encuentra el mismo	X		X		X		
2	Actualmente las normativas me permiten adquirir una propiedad en mi localidad.	X		X		X		
3	Las áreas verdes, zonas recreativas u equipamientos (colegios, posta de salud, parques, etc.) están desigualmente distribuidas	X		X		X		
NIVEL SOCIOECONÓMICO								
4	El monto que gano a diario por mis labores, se desajusta a mis gastos	X		X		X		
5	El material del que está construido mi vivienda es el adecuado para vivir según mis ingresos económicos	X		X		X		
6	Es importante el nivel de educación del jefe del hogar	X		X		X		
INVERSIONES PÚBLICAS								
7	En mi localidad, las áreas verdes están descuidadas	X		X		X		
8	En mi localidad se cuenta con servicios públicos (agua, desagüe, luz) en su totalidad	X		X		X		
9	En mi localidad veo que se aplican las leyes y normas a todos por igual	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia):

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [x] Aplicable después de corregir []

No aplicable []

Apellidos y nombres del juez evaluador: Chávez Prado, Pedro Nicolás

DNI: 09140833

Grado del evaluador: Magister

Especialidad del evaluador: Magister en ciencias con mención en Arquitectura



Firma

VARIABLE 02: “OCUPACIÓN DEL SUELO”

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE INSTRUMENTOS: “ESCALA DE LIKERT”

N.º	DIMENSIONES / ítems	Claridad ¹		Pertinencia ²		Relevancia ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
CAMBIO DE USO DE SUELO								
10	El cambio de uso de suelo que se dio en su localidad, tuvo como principal motor el tráfico de terrenos	X		X		X		
11	El aumento del valor de mi predio, se da por el cambio de uso de suelo	X		X		X		
12	El cambio de uso de suelo que hubo en su localidad, me beneficio para adquirir mi vivienda	X		X		X		
MERCADO INFORMAL DEL SUELO								
13	Las invasiones informales, son causadas por la falta de una vivienda	X		X		X		
14	La ocupación informal del territorio no se da por la poca atención del gobierno	X		X		X		
15	El tráfico de terrenos es el único medio para adquirir una vivienda en mi localidad	X		X		X		
RECURSOS ECONÓMICOS								
16	Invadir terrenos informales es la única manera que tienen los pobladores de bajos de recursos de adquirir una vivienda	X		X		X		
17	Acceder a una vivienda formal es muy difícil para una persona de bajo recursos	X		X		X		
18	Acceder a un crédito hipotecario es muy difícil para las personas de bajo recursos	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia):

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [x] Aplicable después de corregir []

No aplicable []

Apellidos y nombres del juez evaluador: Chávez Prado, Pedro Nicolás

DNI: 09140833

Grado del evaluador: Magister

Especialidad del evaluador: Magister en ciencias con mención en Arquitectura



Firma

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor: Arquitecto MsC. Harry Cubas Aliaga

Presente

Asunto: **VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.**

Es un placer comunicarnos con usted para expresarles nuestros cordiales saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante de la Escuela Profesional de Arquitectura de la Universidad Cesar Vallejo – Lima norte, requerimos validar el instrumento con el cual se recolecta la información necesaria para poder desarrollar nuestra Proyecto de Investigación, con el cual se obtendrá el Título profesional en Arquitectura.

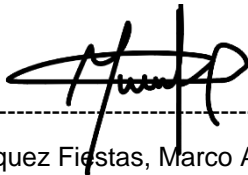
El título de nuestro proyecto de investigación es: “Plusvalía urbana y ocupación del suelo: Asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito Villa el Salvador, Lima 2023.”. Asimismo, las encuestas se dirigen a una población específica, tomando como referencias a aquellas que tienen relación directa con la variable “Plusvalía urbana” y “Ocupación del suelo”. y siendo imprescindible contar con la aprobación de un especialista para poder aplicar el instrumento en mención, hemos considerado conveniente recurrir a usted debido a sus conocimientos referentes a la carrera de Arquitectura y el tema de investigación.

El expediente de validación que se le hace llegar contiene:

1. Anexo 1: Carta de presentación
2. Anexo 2: Matriz de operacionalización
3. Anexo 3: Matriz de consistencia
4. Anexo 4: Modelo de encuesta
5. Anexo 5: Certificado de validez de contenido de instrumentos

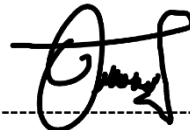
Expresándole nuestros agradecimientos por su consideración en la participación de este proyecto.

Atentamente.



Vasquez Fiestas, Marco Antonio

DNI: 72215802



Quispe Palomino, Leonardo Joel

DNI: 44424213

ANEXO N°02:

Cuadro de operacionalización de Variable 01 - Plusvalía urbana

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIÓN	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
V1. PLUSVALÍA URBANA	La plusvalía urbana se relaciona al “aumento del valor del terreno los cuales están relacionados directa e indirectamente a las actuaciones de las entidades públicas, el cual se da mediante el incremento de inversiones en infraestructura pública o paisajística urbana”, reflejándose en un plus valor a la propiedad o terreno existente. Dicho ello este incremento se avizora, mediante el mejoramiento del espacio público relacionado a un mayor distribución y control público, políticas de vivienda y aspectos de mejoramiento de la calidad habitacional, etc. Cabe mencionar que dicho incremento encaminado del esfuerzo social, debe ser canalizado hacia la localidad. En conclusión: el Derecho generado por la generación de valor producto del esfuerzo de la colectividad o del esfuerzo local debe ser retribuido directamente hacia la misma localidad mediante obras públicas y mejoramiento sanitario o urbano. (Samuel Jaramillo 2009)	“Plusvalía urbana” es el trabajo colectivo direccionado a la gestión o uso del suelo mediante un mejoramiento o decisión administrativa de políticas públicas, de la forma que genere una mejor explotación del mismo diversificando una mayor amplitud o densificación del mismo, así mismo una vez diversificado o regulado por parte del estado o entidad pública, u aplicado los instrumentos respectivos, se aplica el hecho generador de incremento del mercado y valor del suelo, generando un incremento o mejoramiento de los niveles económicos capitalizable. (Samuel Jaramillo 2009)	VALOR DEL SUELO	Renta del suelo	Ordinal
				Precio del suelo	
				Organización del suelo	
			NIVEL SOCIOECONÓMICO	Ingreso económico	
				Características de la vivienda	
				Nivel educativo del jefe de hogar	
			INVERSIONES PÚBLICAS	Espacios públicos	
				Servicios públicos	
				Políticas públicas	

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°01:

Cuadro de operacionalización de Variable 02 - Ocupación del suelo

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIÓN	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
V2. OCUPACIÓN DEL SUELO	Es la ocupación informal, denominada en su concepto resumido invasión de propiedad, por lo que hace referencia al espacio que ocupa cierta población, mediante la apropiación del mismo, sin tener el derecho de la propiedad definitiva, en la mera posibilidad de construir de forma informal reconociéndolo como su propiedad o territorio, ya que han existido los esfuerzos para su mejoramiento de su hábitat poblacional. Relacionado a ello está el mejoramiento físico, urbanístico, político y administrativo del espacio en si dentro del mismo territorio. (Hernando de soto, 2000)	En general, en su definición operacional está relacionado a las actuaciones de transgredir ocupaciones de tierra o suelo sin tener la propiedad definitiva del mismo, así como la transgresión de normativas, reglas, reglamentos y leyes impuestas por el estado. Cabe mencionar que está relacionado a la precariedad o bajo nivel de políticas del estado referente a la escasez de espacios o dificultad de la adquisición de predios. En este sentido, responden a la necesidad habitacional siendo no la forma, sino otra de toma de medidas para la adquisición de territorios para su propiedad debido a una alta necesidad del mismo. En otras medidas o conceptualizaciones se trata de la toma de territorios propiedad de otros individuos, códigos, meramente diferentes a los definidos por el mercado capitalista. (María Cavrino, 2022)	CAMBIO DE USO DEL SUELO	Gestión del suelo	Ordinal
				Regularización del suelo	
				Uso del suelo	
			MERCADO INFORMAL DEL SUELO	Apropiación del suelo	
				Acceso informal	
				Tráfico de terrenos	
			RECURSOS ECONÓMICOS	Bajos recursos económicos	
				Acceso a una vivienda	
				Acceso crediticio	

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°02:

Cuadro matriz de consistencia

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL	VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADORES	ESC. DE MEDICIÓN	TEC. / INSTR.		
¿De qué manera se relaciona la plusvalía urbana y la ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.?	Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con la ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona directamente con la ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	V1. PLUSVALÍA URBANA	VALOR DEL SUELO	RENTA DE SUELO	Ordinal Escala de Likert - para cuestionario "Muy de acuerdo" (05) "De acuerdo" (04) "Ni de acuerdo, Ni en desacuerdo" (03) "En desacuerdo" (02) "Muy en Desacuerdo" (01)	Encuesta / Cuestionario Observación / Ficha de observación Análisis documental / Ficha de análisis documental		
	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS ESPECÍFICOS			La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con el cambio de uso de suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.			NIVEL SOCIOECONÓMICO	PRECIO DE SUELO
									ORGANIZACIÓN DEL SUELO
	Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con el cambio de uso de suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con el cambio de uso de suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.		INVERSIONES PUBLICAS	CAMBIO DE USO DE SUELO			INGRESO ECONÓMICO	
								ESPACIOS PÚBLICOS	
	Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con el mercado informal en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023..	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con el mercado informal en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.		MERCADO INFORMAL DEL SUELO	RECURSOS ECONÓMICOS			CARACTERÍSTICAS DE VIVIENDA	
			SERVICIOS PÚBLICOS						
	Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	RECURSOS ECONÓMICOS	RECURSOS ECONÓMICOS	NIVEL EDUCATIVO DEL JEFE DE HOGAR				
					POLÍTICAS PÚBLICAS				
	Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	RECURSOS ECONÓMICOS	RECURSOS ECONÓMICOS	GESTIÓN DEL SUELO				
					USO DE SUELO				
	Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	RECURSOS ECONÓMICOS	RECURSOS ECONÓMICOS	REGULARIZACIÓN DEL SUELO				
					ACCESO INFORMAL				
	Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	RECURSOS ECONÓMICOS	RECURSOS ECONÓMICOS	APROPIACIÓN DEL SUELO				
					TRAFICO DE TERRENO				
	Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	RECURSOS ECONÓMICOS	RECURSOS ECONÓMICOS	BAJOS RECURSOS ECONÓMICOS				
ACCESO A UNA VIVIENDA									
Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	RECURSOS ECONÓMICOS	RECURSOS ECONÓMICOS	ACCESO CREDITICIO					

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°03:

Tabla N° 13: Cuestionario de entrevista

CUESTIONARIO PARA MEDIR LA VARIABLE PLUSVALIA URBANA

EDAD _____

SEXO: MASCULINO ()

FEMENINO ()

NOMBRE Y APELLIDO: _____

Nota: La aplicación del Presente cuestionario se hará con el fin de verificar la relación entre la variable independiente plusvalía urbana con la variable dependiente ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023 lo cual se solicita marcar de acuerdo a su criterio de manera objetiva, veraz y de manera ordenada, por lo cual la veracidad de sus respuestas serán un aporte importante para nuestra investigación.

INSTRUCCIONES:

Para la aplicabilidad del formulario consta de 9 ítems, donde cada ítem incluye cinco opciones para su presente contestación. Se le menciona leer detenidamente cada ítem y marcar su debida respuesta. Por lo tanto, para marcar cada ítem se realizará con una equis (X), según su criterio o respuesta a lo que considera semejante a tu condición actual en la que se encuentra.

LEYENDA:

No Está de Acuerdo, marca (X) la opción **MUY EN DESACUERDO (1)**

Está algo en desacuerdo, marca (X) la opción **EN DESACUERDO (2)**

No sabe, No opina, marca (X) la opción **NI ACUERDO, NI EN DESACUERDO (3)**

Algo de Acuerdo, marca (X) la opción **DE ACUERDO (4)**

Muy de Acuerdo, marca (X) la opción **MUY DE ACUERDO (5)**

Nº	ÍTEMS	MUY EN DESACUE RDO (1)	EN DESACUER DO (2)	NI ACUERDO, NI EN DESACUER DO (3)	DE ACUERDO (4)	MUY DE ACUERDO (5)
Valor del Suelo						
1	¿El monto de impuestos que se aplican a mi predio, está vinculado a las condiciones actuales en que se encuentra el mismo?					
2	¿Actualmente las normativas me permiten adquirir una propiedad en mi localidad?					
3	¿Las áreas verdes, zonas recreativas u equipamientos (colegios, posta médica, parques, etc.) están desigualmente distribuida?					
Nivel socioeconómico						
4	¿El monto que gano a diario por mis labores, se desajusta a mis gastos?					
5	¿El material del que está construido mi vivienda es el adecuado para vivir según mis ingresos económicos?					
6	¿Es importante el nivel de educación del jefe del hogar?					
Inversiones públicas						
7	¿En mi localidad, las áreas verdes están descuidadas?					
8	¿En mi localidad se cuenta con servicios públicos (agua, desagüe, luz) en su totalidad?					
9	¿En mi localidad veo que se aplican las leyes y normas a todos por igual?					

CUESTIONARIO PARA MEDIR LA VARIABLE OCUPACIÓN DEL SUELO

EDAD _____

SEXO: MASCULINO ()

FEMENINO ()

NOMBRE Y APELLIDO: _____

Nota: La aplicación del Presente cuestionario se hará con el fin de verificar la relación entre la variable independiente plusvalía urbana con la variable dependiente ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023 lo cual se solicita marcar de acuerdo a su criterio de manera objetiva, veraz y de manera ordenada, por lo cual la veracidad de sus respuestas serán un aporte importante para nuestra investigación.

INSTRUCCIONES:

Para la aplicabilidad del formulario consta de 9 ítems, donde cada ítem incluye cinco opciones para su presente contestación. Se le menciona leer detenidamente cada ítem y marcar su debida respuesta. Por lo tanto, para marcar cada ítem se realizará con una equis (X), según su criterio o respuesta a lo que considera semejante a tu condición actual en la que se encuentra.

LEYENDA:

No Está de Acuerdo, marca (X) la opción **MUY EN DESACUERDO (1)**

Está algo en desacuerdo, marca (X) la opción **EN DESACUERDO (2)**

No sabe, No opina, marca (X) la opción **NI ACUERDO, NI EN DESACUERDO (3)**

Algo de Acuerdo, marca (X) la opción **DE ACUERDO (4)**

Muy de Acuerdo, marca (X) la opción **MUY DE ACUERDO (5)**

Nº	ÍTEMS	MUY EN DESACUERDO (1)	EN DESACUERDO (2)	NI ACUERDO, NI EN DESACUERDO (3)	DE ACUERDO (4)	MUY DE ACUERDO (5)
Cambio de uso de suelo						
10	¿El cambio de uso de suelo que se dio en su localidad, tuvo como principal motor el tráfico de terrenos?					
11	El aumento del valor de mi predio, se da por el cambio de uso de suelo					
12	¿El cambio de uso de suelo que hubo en su localidad, me benefició para adquirir mi vivienda?					
Mercado informal del suelo						
13	¿Las invasiones informales, son causadas por la falta de una vivienda?					
14	¿La ocupación informal del territorio se da por la falta de apoyo del gobierno?					
15	¿El tráfico de terrenos es el único medio para adquirir una vivienda en mi localidad?					
Recursos Económicos						
16	¿Invadir terrenos informales es la única manera que tienen los pobladores de bajos de recursos de adquirir una vivienda?					
17	¿Acceder a una vivienda formal es muy difícil para una persona de bajo recursos?					
18	¿Acceder a un crédito hipotecario es muy difícil para las personas de bajos recursos?					

VARIABLE 01: "PLUSVALÍA URBANA"

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE INSTRUMENTOS: "ESCALA DE LIKERT"

N.º	DIMENSIONES / ítems	Claridad ¹		Pertinencia ²		Relevancia ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
VALOR DEL SUELO								
1	El monto de impuestos que se aplican a mi predio, está vinculado a las condiciones actuales en que se encuentra el mismo	X		X		X		
2	Actualmente las normativas me permiten adquirir una propiedad en mi localidad.	X		X		X		
3	Las áreas verdes, zonas recreativas u equipamientos (colegios, posta de salud, parques, etc.) están desigualmente distribuidas	X		X		X		
NIVEL SOCIOECONÓMICO								
4	El monto que gano a diario por mis labores, se desajusta a mis gastos	X		X		X		
5	El material del que está construido mi vivienda es el adecuado para vivir según mis ingresos económicos	X		X		X		
6	Es importante el nivel de educación del jefe del hogar	X		X		X		
INVERSIONES PÚBLICAS								
7	En mi localidad, las áreas verdes están descuidadas	X		X		X		
8	En mi localidad se cuenta con servicios públicos (agua, desagüe, luz) en su totalidad	X		X		X		
9	En mi localidad veo que se aplican las leyes y normas a todos por igual	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia):

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

Apellidos y nombres del juez evaluador: Aliaga Cubas, Harry

DNI: 07568273

Grado del evaluador: Magister

Especialidad del evaluador: Magister en gestión pública



Firma

VARIABLE 02: "OCUPACIÓN DEL SUELO"

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE INSTRUMENTOS: "ESCALA DE LIKERT"

N.º	DIMENSIONES / ítems	Claridad ¹		Pertinencia ²		Relevancia ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
CAMBIO DE USO DE SUELO								
10	El cambio de uso de suelo que se dio en su localidad, tuvo como principal motor el tráfico de terrenos	X		X		X		
11	El aumento del valor de mi predio, se da por el cambio de uso de suelo	X		X		X		
12	El cambio de uso de suelo que hubo en su localidad, me beneficio para adquirir mi vivienda	X		X		X		
MERCADO INFORMAL DEL SUELO								
13	Las invasiones informales, son causadas por la falta de una vivienda	X		X		X		
14	La ocupación informal del territorio no se da por la poca atención del gobierno	X		X		X		
15	El tráfico de terrenos es el único medio para adquirir una vivienda en mi localidad	X		X		X		
RECURSOS ECONÓMICOS								
16	Invadir terrenos informales es la única manera que tienen los pobladores de bajos de recursos de adquirir una vivienda	X		X		X		
17	Acceder a una vivienda formal es muy difícil para una persona de bajo recursos	X		X		X		
18	Acceder a un crédito hipotecario es muy difícil para las personas de bajo recursos	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia):

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

Apellidos y nombres del juez evaluador: Aliaga Cubas, Harry **DNI: 07568273**

Grado del evaluador: Magister

Especialidad del evaluador: Magister en gestión pública



Firma

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor: Arquitecto MsC. Suarez Robles Gustavo Francisco

Presente

Asunto: **VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.**

Es un placer comunicarnos con usted para expresarles nuestros cordiales saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante de la Escuela Profesional de Arquitectura de la Universidad Cesar Vallejo – Lima norte, requerimos validar el instrumento con el cual se recolecta la información necesaria para poder desarrollar nuestra Proyecto de Investigación, con el cual se obtendrá el Título profesional en Arquitectura.

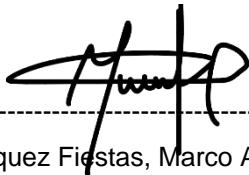
El título de nuestro proyecto de investigación es: “Plusvalía urbana y ocupación del suelo: Asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito Villa el Salvador, Lima 2023.”. Asimismo, las encuestas se dirigen a una población específica, tomando como referencias a aquellas que tienen relación directa con la variable “Plusvalía urbana” y “Ocupación del suelo”. y siendo imprescindible contar con la aprobación de un especialista para poder aplicar el instrumento en mención, hemos considerado conveniente recurrir a usted debido a sus conocimientos referentes a la carrera de Arquitectura y el tema de investigación.

El expediente de validación que se le hace llegar contiene:

1. Anexo 1: Carta de presentación
2. Anexo 2: Matriz de operacionalización
3. Anexo 3: Matriz de consistencia
4. Anexo 4: Modelo de encuesta
5. Anexo 5: Certificado de validez de contenido de instrumentos

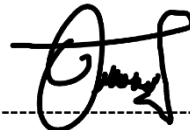
Expresándole nuestros agradecimientos por su consideración en la participación de este proyecto.

Atentamente.



Vasquez Fiestas, Marco Antonio

DNI: 72215802



Quispe Palomino, Leonardo Joel

DNI: 44424213

ANEXO N°02:

Cuadro de operacionalización de Variable 01 - Plusvalía urbana

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIÓN	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
V1. PLUSVALÍA URBANA	La plusvalía urbana se relaciona al “aumento del valor del terreno los cuales están relacionados directa e indirectamente a las actuaciones de las entidades públicas, el cual se da mediante el incremento de inversiones en infraestructura pública o paisajística urbana”, reflejándose en un plus valor a la propiedad o terreno existente. Dicho ello este incremento se avizora, mediante el mejoramiento del espacio público relacionado a un mayor distribución y control público, políticas de vivienda y aspectos de mejoramiento de la calidad habitacional, etc. Cabe mencionar que dicho incremento encaminado del esfuerzo social, debe ser canalizado hacia la localidad. En conclusión: el Derecho generado por la generación de valor producto del esfuerzo de la colectividad o del esfuerzo local debe ser retribuido directamente hacia la misma localidad mediante obras públicas y mejoramiento sanitario o urbano. (Samuel Jaramillo 2009)	“Plusvalía urbana” es el trabajo colectivo direccionado a la gestión o uso del suelo mediante un mejoramiento o decisión administrativa de políticas públicas, de la forma que genere una mejor explotación del mismo diversificando una mayor amplitud o densificación del mismo, así mismo una vez diversificado o regulado por parte del estado o entidad pública, u aplicado los instrumentos respectivos, se aplica el hecho generador de incremento del mercado y valor del suelo, generando un incremento o mejoramiento de los niveles económicos capitalizable. (Samuel Jaramillo 2009)	VALOR DEL SUELO	Renta del suelo	Ordinal
				Precio del suelo	
				Organización del suelo	
			NIVEL SOCIOECONÓMICO	Ingreso económico	
				Características de la vivienda	
				Nivel educativo del jefe de hogar	
			INVERSIONES PÚBLICAS	Espacios públicos	
				Servicios públicos	
				Políticas públicas	

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°01:

Cuadro de operacionalización de Variable 02 - Ocupación del suelo

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIÓN	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
V2. OCUPACIÓN DEL SUELO	Es la ocupación informal, denominada en su concepto resumido invasión de propiedad, por lo que hace referencia al espacio que ocupa cierta población, mediante la apropiación del mismo, sin tener el derecho de la propiedad definitiva, en la mera posibilidad de construir de forma informal reconociéndolo como su propiedad o territorio, ya que han existido los esfuerzos para su mejoramiento de su habitald poblacional. Relacionado a ello está el mejoramiento físico, urbanístico, político y administrativo del espacio en si dentro del mismo territorio. (Hernando de soto, 2000)	En general, en su definición operacional está relacionado a las actuaciones de transgredir ocupaciones de tierra o suelo sin tener la propiedad definitiva del mismo, así como la transgresión de normativas, reglas, reglamentos y leyes impuestas por el estado. Cabe mencionar que está relacionado a la precariedad o bajo nivel de políticas del estado referente a los escasos de espacios o dificultad de la adquisición de predios. En este sentido, responden a la necesidad habitacional siendo no la forma, sino otra de toma de medidas para la adquisición de territorios para su propiedad debido a una alta necesidad del mismo. En otras medidas o conceptualizaciones se trata de la toma de territorios propiedad de otros individuos, códigos, meramente diferentes a los definidos por el mercado capitalista. (María Cavrino, 2022)	CAMBIO DE USO DEL SUELO	Gestión del suelo	Ordinal
				Regularización del suelo	
				Uso del suelo	
			MERCADO INFORMAL DEL SUELO	Apropiación del suelo	
				Acceso informal	
				Tráfico de terrenos	
			RECURSOS ECONÓMICOS	Bajos recursos económicos	
				Acceso a una vivienda	
				Acceso crediticio	

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°02:

Cuadro matriz de consistencia

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL	VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADORES	ESC. DE MEDICIÓN	TEC. / INSTR.				
¿De qué manera se relaciona la plusvalía urbana y la ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.?	Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con la ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona directamente con la ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	V1. PLUSVALÍA URBANA	VALOR DEL SUELO	RENTA DE SUELO	Ordinal Escala de Likert - para cuestionario "Muy de acuerdo" (05) "De acuerdo" (04) "Ni de acuerdo, Ni en desacuerdo" (03) "En desacuerdo" (02) "Muy en Desacuerdo" (01)	Encuesta / Cuestionario Observación / Ficha de observación Análisis documental / Ficha de análisis documental				
	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS ESPECÍFICOS			La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con el cambio de uso de suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.			NIVEL SOCIOECONÓMICO	PRECIO DE SUELO		
									ORGANIZACIÓN DEL SUELO		
	Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con el cambio de uso de suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con el cambio de uso de suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.		La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con el mercado informal en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	INVERSIONES PUBLICAS			INGRESO ECONÓMICO			
								CARACTERÍSTICAS DE VIVIENDA			
								NIVEL EDUCATIVO DEL JEFE DE HOGAR			
			ESPACIOS PÚBLICOS								
	Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con el mercado informal en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023..	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con el mercado informal en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	V2. OCUPACIÓN DEL SUELO	CAMBIO DE USO DE SUELO			SERVICIOS PÚBLICOS			
								REGULARIZACIÓN DEL SUELO			
					MERCADO INFORMAL DEL SUELO			POLÍTICAS PÚBLICAS			
								GESTIÓN DEL SUELO			
					Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.			La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	RECURSOS ECONÓMICOS	USO DE SUELO
											APROPIACIÓN DEL SUELO
	ACCESO INFORMAL										
	Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	RECURSOS ECONÓMICOS	TRAFICO DE TERRENO						
					BAJOS RECURSOS ECONÓMICOS						
Determinar de qué manera la plusvalía urbana se relaciona con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	La plusvalía urbana se relaciona de manera directa con los recursos económicos en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023.	RECURSOS ECONÓMICOS	ACCESO A UNA VIVIENDA							
				ACCESO CREDITICIO							

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°03:

Tabla N° 13: Cuestionario de entrevista

CUESTIONARIO PARA MEDIR LA VARIABLE PLUSVALIA URBANA

EDAD _____

SEXO: MASCULINO ()

FEMENINO ()

NOMBRE Y APELLIDO: _____

Nota: La aplicación del Presente cuestionario se hará con el fin de verificar la relación entre la variable independiente plusvalía urbana con la variable dependiente ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023 lo cual se solicita marcar de acuerdo a su criterio de manera objetiva, veraz y de manera ordenada, por lo cual la veracidad de sus respuestas serán un aporte importante para nuestra investigación.

INSTRUCCIONES:

Para la aplicabilidad del formulario consta de 9 ítems, donde cada ítem incluye cinco opciones para su presente contestación. Se le menciona leer detenidamente cada ítem y marcar su debida respuesta. Por lo tanto, para marcar cada ítem se realizará con una equis (X), según su criterio o respuesta a lo que considera semejante a tu condición actual en la que se encuentra.

LEYENDA:

No Está de Acuerdo, marca (X) la opción **MUY EN DESACUERDO (1)**

Está algo en desacuerdo, marca (X) la opción **EN DESACUERDO (2)**

No sabe, No opina, marca (X) la opción **NI ACUERDO, NI EN DESACUERDO (3)**

Algo de Acuerdo, marca (X) la opción **DE ACUERDO (4)**

Muy de Acuerdo, marca (X) la opción **MUY DE ACUERDO (5)**

Nº	ÍTEMS	MUY EN DESACUERDO (1)	EN DESACUERDO (2)	NI ACUERDO, NI EN DESACUERDO (3)	DE ACUERDO (4)	MUY DE ACUERDO (5)
Valor del Suelo						
1	¿El monto de impuestos que se aplican a mi predio, está vinculado a las condiciones actuales en que se encuentra el mismo?					
2	¿Actualmente las normativas me permiten adquirir una propiedad en mi localidad?					
3	¿Las áreas verdes, zonas recreativas u equipamientos (colegios, posta médica, parques, etc.) están desigualmente distribuida?					
Nivel socioeconómico						
4	¿El monto que gano a diario por mis labores, se desajusta a mis gastos?					
5	¿El material del que está construido mi vivienda es el adecuado para vivir según mis ingresos económicos?					
6	¿Es importante el nivel de educación del jefe del hogar?					
Inversiones públicas						
7	¿En mi localidad, las áreas verdes están descuidadas?					
8	¿En mi localidad se cuenta con servicios públicos (agua, desagüe, luz) en su totalidad?					
9	¿En mi localidad veo que se aplican las leyes y normas a todos por igual?					

CUESTIONARIO PARA MEDIR LA VARIABLE OCUPACIÓN DEL SUELO

EDAD _____

SEXO: MASCULINO ()

FEMENINO ()

NOMBRE Y APELLIDO: _____

Nota: La aplicación del Presente cuestionario se hará con el fin de verificar la relación entre la variable independiente plusvalía urbana con la variable dependiente ocupación del suelo en la asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito de Villa el Salvador, Lima 2023 lo cual se solicita marcar de acuerdo a su criterio de manera objetiva, veraz y de manera ordenada, por lo cual la veracidad de sus respuestas serán un aporte importante para nuestra investigación.

INSTRUCCIONES:

Para la aplicabilidad del formulario consta de 9 ítems, donde cada ítem incluye cinco opciones para su presente contestación. Se le menciona leer detenidamente cada ítem y marcar su debida respuesta. Por lo tanto, para marcar cada ítem se realizará con una equis (X), según su criterio o respuesta a lo que considera semejante a tu condición actual en la que se encuentra.

LEYENDA:

No Está de Acuerdo, marca (X) la opción **MUY EN DESACUERDO (1)**

Está algo en desacuerdo, marca (X) la opción **EN DESACUERDO (2)**

No sabe, No opina, marca (X) la opción **NI ACUERDO, NI EN DESACUERDO (3)**

Algo de Acuerdo, marca (X) la opción **DE ACUERDO (4)**

Muy de Acuerdo, marca (X) la opción **MUY DE ACUERDO (5)**

Nº	ÍTEMS	MUY EN DESACUERDO (1)	EN DESACUERDO (2)	NI ACUERDO, NI EN DESACUERDO (3)	DE ACUERDO (4)	MUY DE ACUERDO (5)
Cambio de uso de suelo						
10	¿El cambio de uso de suelo que se dio en su localidad, tuvo como principal motor el tráfico de terrenos?					
11	El aumento del valor de mi predio, se da por el cambio de uso de suelo					
12	¿El cambio de uso de suelo que hubo en su localidad, me beneficio para adquirir mi vivienda?					
Mercado informal del suelo						
13	¿Las invasiones informales, son causadas por la falta de una vivienda?					
14	¿la ocupación informal del territorio se da por la falta de apoyo del gobierno?					
15	¿El tráfico de terrenos es el único medio para adquirir una vivienda en mi localidad?					
Recursos Económicos						
16	¿Invadir terrenos informales es la única manera que tienen los pobladores de bajos de recursos de adquirir una vivienda?					
17	¿Acceder a una vivienda formal es muy difícil para una persona de bajo recursos?					
18	¿Acceder a un crédito hipotecario es muy difícil para las personas de bajo recursos?					

VARIABLE 01: “PLUSVALÍA URBANA”

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE INSTRUMENTOS: “ESCALA DE LIKERT”

N.º	DIMENSIONES / ítems	Claridad ¹		Pertinencia ²		Relevancia ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
VALOR DEL SUELO								
1	El monto de impuestos que se aplican a mi predio, está vinculado a las condiciones actuales en que se encuentra el mismo.	X		X		X		
2	Actualmente las normativas me permiten adquirir una propiedad en mi localidad.	X		X		X		
3	Las áreas verdes, zonas recreativas u equipamientos (colegios, posta de salud, parques, etc.) están desigualmente distribuidas.	X		X		X		
NIVEL SOCIOECONÓMICO								
4	El monto que gano a diario por mis labores, se desajusta a mis gastos.	X		X		X		
5	El material del que está construido mi vivienda es el adecuado para vivir según mis ingresos económicos.	X		X		X		
6	Es importante el nivel de educación del jefe del hogar.	X		X		X		
INVERSIONES PUBLICAS								
7	En mi localidad, las áreas verdes están descuidadas.	X		X		X		
8	En mi localidad se cuenta con servicios públicos (agua, desagüe, luz) en su totalidad.	X		X		X		
9	En mi localidad veo que se aplican las leyes y normas a todos por igual.	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia):

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [x] Aplicable después de corregir []

No aplicable []

Apellidos y nombres del juez evaluador: Suarez Robles Gustavo Francisco

DNI: 09760134

Grado del evaluador: Magister

Especialidad del evaluador: Magister en administración y gestión de proyectos



Firma

VARIABLE 02: “OCUPACIÓN DEL SUELO”

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE INSTRUMENTOS: “ESCALA DE LIKERT”

N.º	DIMENSIONES / ítems	Claridad ¹		Pertinencia ²		Relevancia ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
CAMBIO DE USO DE SUELO								
10	El cambio de uso de suelo que se dio en su localidad, tuvo como principal motor el tráfico de terrenos.	X		X		X		
11	El aumento del valor de mi predio, se da por el cambio de uso de suelo.	X		X		X		
12	El cambio de uso de suelo que hubo en su localidad, me beneficio para adquirir mi vivienda.	X		X		X		
MERCADO INFORMAL DEL SUELO								
13	Las invasiones informales, son causadas por la falta de una vivienda.	X		X		X		
14	La ocupación informal del territorio no se da por la poca atención del gobierno.	X		X		X		
15	El tráfico de terrenos es el único medio para adquirir una vivienda en mi localidad.	X		X		X		
RECURSOS ECONÓMICOS								
16	Invadir terrenos informales es la única manera que tienen los pobladores de bajos de recursos de adquirir una vivienda.	X		X		X		
17	Acceder a una vivienda formal es muy difícil para una persona de bajo recursos.	X		X		X		
18	Acceder a un crédito hipotecario es muy difícil para las personas de bajo recursos.	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia):

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [x] Aplicable después de corregir []

No aplicable []

Apellidos y nombres del juez evaluador: Suarez Robles Gustavo Francisco

DNI: 09760134

Grado del evaluador: Magister

Especialidad del evaluador: Magister en administración y gestión de proyectos



Firma

ANEXO N°09:

Tabla Nª 15: Participantes de la prueba piloto – Test

N° DE ENCUESTADOS	EDAD	GÉNERO	TEST PREGUNTA DIRECTA																		
			P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11	P12	P13	P14	P15	P16	P17	P18	
N° 01	24	Masculino	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5	
N° 02	25	Femenino	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	3	4	3	4	4	4	5	4
N° 03	26	Femenino	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	5	4
N° 04	29	Femenino	4	5	3	4	5	5	4	4	4	4	3	4	4	3	5	4	4	4	4
N° 05	29	Masculino	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4
N° 06	30	Femenino	3	5	4	4	3	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 07	43	Femenino	4	4	4	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5
N° 08	46	Femenino	4	5	4	4	4	5	5	5	5	4	5	3	4	5	5	4	4	4	4
N° 09	56	Masculino	4	5	5	4	4	4	3	3	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4
N° 10	56	Masculino	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°09:

Tabla Nª 16: Participantes de la prueba piloto – Re -Test

N° DE ENCUESTADOS	EDAD	GÉNERO	RE - TEST PREGUNTA INVERTIDA																	
			P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11	P12	P13	P14	P15	P16	P17	P18
N° 01	24	Masculino	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5
N° 02	25	Femenino	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	3	4	3	4	4	5	4
N° 03	26	Femenino	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	5	4
N° 04	29	Femenino	4	5	3	4	5	5	4	4	4	4	3	4	4	3	5	4	4	4
N° 05	29	Masculino	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	4
N° 06	30	Femenino	3	5	4	4	3	5	4	5	5	4	5	5	5	5	5	4	5	5
N° 07	43	Femenino	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4
N° 08	46	Femenino	4	5	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	5	5	5
N° 09	56	Masculino	4	5	5	4	4	4	3	3	4	4	5	5	4	4	4	3	4	4
N° 10	56	Masculino	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°09:

Tabla Nª 17: Participantes de la prueba definitiva

N° DE ENCUESTADOS	EDAD	GÉNERO	PRUEBA DEFINITIVA																	
			P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11	P12	P13	P14	P15	P16	P17	P18
N° 11	44	MASCULINO	5	5	5	5	5	5	4	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4
N° 12	34	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 13	26	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5
N° 14	45	MASCULINO	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 15	21	MASCULINO	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5
N° 16	33	MASCULINO	4	5	5	4	5	5	4	4	4	4	5	5	4	5	5	4	4	4
N° 17	23	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 18	19	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5
N° 19	56	MASCULINO	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 20	27	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5
N° 21	46	FEMENINO	4	5	5	4	5	5	4	4	4	4	5	5	4	5	5	4	4	4
N° 22	31	MASCULINO	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 23	31	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 24	59	MASCULINO	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5
N° 25	45	MASCULINO	5	5	5	5	4	4	5	5	5	4	5	5	4	5	5	4	4	4
N° 26	38	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 27	43	MASCULINO	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5
N° 28	26	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 29	37	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5
N° 30	31	MASCULINO	4	5	5	4	5	5	4	4	4	4	5	5	4	5	5	4	4	4

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°09:

Tabla N° 17: Participantes de la prueba definitiva

N° DE ENCUESTADOS	EDAD	GÉNERO	RE - TEST PREGUNTA INVERTIDA																	
			P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11	P12	P13	P14	P15	P16	P17	P18
N° 31	32	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 32	57	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 33	59	MASCULINO	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5
N° 34	45	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	4	5	5	4	5	5	4	5	5	4	4	4
N° 35	26	MASCULINO	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 36	23	MASCULINO	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5
N° 37	51	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4
N° 38	35	MASCULINO	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 39	19	MASCULINO	4	5	5	4	5	5	4	4	4	5	5	5	5	5	5	4	5	5
N° 40	41	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 41	21	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5
N° 42	19	MASCULINO	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	4	5	5	4	4	4
N° 43	50	FEMENINO	4	4	3	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 44	24	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 45	56	MASCULINO	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5
N° 46	34	FEMENINO	4	5	4	4	4	5	5	5	5	4	5	5	4	5	5	4	4	4
N° 47	29	MASCULINO	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 48	49	MASCULINO	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5
N° 49	39	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4
N° 50	47	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°09:

Tabla Nª 17: Participantes de la prueba definitiva

N° DE ENCUESTADOS	EDAD	GÉNERO	RE - TEST PREGUNTA INVERTIDA																	
			P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11	P12	P13	P14	P15	P16	P17	P18
N° 51	57	FEMENINO	4	5	5	4	5	5	4	4	4	5	5	5	5	5	5	4	5	5
N° 52	48	MASCULINO	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 53	37	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5
N° 54	27	MASCULINO	4	5	5	4	5	5	4	4	4	4	5	5	4	5	5	4	4	4
N° 55	42	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 56	25	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 57	57	FEMENINO	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	4	5	5
N° 58	59	MASCULINO	5	5	5	5	4	4	5	5	5	4	5	5	4	5	5	4	4	4
N° 59	47	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 60	32	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5
N° 61	34	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4
N° 62	44	MASCULINO	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 63	46	FEMENINO	4	5	5	4	5	5	4	4	4	5	5	5	5	5	5	4	5	5
N° 64	49	MASCULINO	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 65	32	MASCULINO	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5
N° 66	26	MASCULINO	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	4	5	5	4	4	4
N° 67	34	FEMENINO	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 68	33	MASCULINO	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
N° 69	45	FEMENINO	4	5	3	4	5	5	4	4	4	5	5	5	5	5	5	4	5	5
N° 70	26	FEMENINO	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°10:

Tabla N° 18: Resultado confiabilidad Alfa de Cronbach – Test

Se obtuvo un valor de confiabilidad de **.937**, ello significa que existe un **94%** de fiabilidad en las preguntas planteadas, por lo que el instrumento es válido ya que representa una “**excelente confiabilidad**”, según la escala de valores de (Ñaupas Paitan, y otros, 2018).

Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
,937	18

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	Alfa de Cronbach si el elemento se ha suprimido
Renta de suelo	73,20	55,289	,442	,937
Precio de suelo	72,70	54,011	,668	,933
Organización del suelo	73,20	53,511	,490	,938
Ingreso económico	73,10	54,322	,779	,932
Características de vivienda	73,10	56,322	,276	,941
Nivel educativo	72,80	53,067	,781	,931
Espacios públicos	73,30	52,900	,619	,934
Servicios públicos	73,00	51,333	,781	,930
Políticas publicas	72,90	52,100	,936	,929
Gestión del suelo	73,20	50,400	,802	,930
Regularización del suelo	72,90	52,322	,646	,934
Uso de suelo	72,90	51,656	,716	,932
Apropiación del suelo	72,90	52,100	,936	,929
Acceso informal	73,20	51,289	,711	,932
Trafico de terreno	72,90	54,544	,594	,935
Bajos recursos económicos	73,20	54,178	,426	,939
Acceso a una vivienda	72,70	54,900	,546	,935
Acceso crediticio	72,90	52,100	,936	,929

Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

ANEXO N°10:

Tabla N° 19: Resultado confiabilidad Alfa de Cronbach – Re - Test

Se obtuvo un valor de confiabilidad de **.896**, ello significa que existe un **90%** de fiabilidad en las preguntas planteadas, por lo que el instrumento es válido ya que representa una “**excelente confiabilidad**”, según la escala de valores de (Ñaupas Paitan, y otros, 2018).

Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
,891	18

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	Alfa de Cronbach si el elemento se ha suprimido
Renta de suelo	73,30	46,678	,514	,886
Precio de suelo	73,00	52,667	,044	,901
Organización del suelo	73,00	49,556	,520	,886
Ingreso económico	73,00	47,778	,552	,884
Características de vivienda	73,50	53,611	-,076	,918
Nivel educativo	72,90	46,989	,877	,876
Espacios públicos	73,30	48,011	,493	,886
Servicios públicos	73,10	48,989	,440	,888
Políticas publicas	73,10	45,656	,821	,875
Gestión del suelo	73,00	46,000	,750	,877
Regularización del suelo	73,10	50,322	,223	,897
Uso de suelo	72,90	47,878	,746	,880
Apropiación del suelo	73,10	47,656	,856	,878
Acceso informal	73,00	49,333	,551	,885
Trafico de terreno	72,90	46,989	,877	,876
Bajos recursos económicos	73,40	46,711	,707	,879
Acceso a una vivienda	73,20	44,622	,793	,875
Acceso crediticio	73,00	46,667	,945	,875

Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

ANEXO N°10:

Tabla N° 20: Resultado confiabilidad Alfa de Cronbach – Definitivo

Se obtuvo un valor de confiabilidad de **.926**, ello significa que existe un **93%** de fiabilidad en las preguntas planteadas, por lo que el instrumento es válido ya que representa una “**excelente confiabilidad**”, según la escala de valores de (Ñaupas Paitan, y otros, 2018).

Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
,926	18

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	Alfa de Cronbach si el elemento se ha suprimido
Renta de suelo	80,41	25,985	,681	,921
Precio de suelo	80,23	27,498	,565	,924
Organización del suelo	80,36	25,692	,610	,923
Ingreso económico	80,42	25,917	,729	,919
Características de vivienda	80,31	26,806	,575	,923
Nivel educativo	80,26	27,063	,642	,922
Espacios públicos	80,73	27,375	,349	,930
Servicios públicos	80,38	25,863	,724	,919
Políticas publicas	80,38	26,192	,694	,920
Gestión del suelo	80,41	25,468	,752	,919
Regularización del suelo	80,24	27,010	,618	,922
Uso de suelo	80,28	26,392	,626	,922
Apropiación del suelo	80,40	25,960	,738	,919
Acceso informal	80,27	26,575	,641	,922
Trafico de terreno	80,23	27,428	,585	,923
Bajos recursos económicos	80,71	27,409	,379	,928
Acceso a una vivienda	80,37	26,613	,607	,922
Acceso crediticio	80,38	26,075	,721	,920

Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

ANEXO N°11:

Tabla N° 21: Escala de Alfa de Cronbach

Coefficiente	Criterio
0.53 a menos	Nula confiabilidad
0.54 a 0.59	Baja confiabilidad
0.60 a 0.65	Confiable
0.66 a 0.71	Muy confiable
0.72 a 0.99	Excelente confiabilidad
1.00	Perfecta confiabilidad

Fuente: (Naupas Paitan, y otros, 2018)

ANEXO N°11:

Tabla N° 22: Escala de valores de Spearman

Valor del Rho	Criterio
0	Correlación nula
0.01 a 0.19	Correlación positiva muy baja
0.2 a 0.39	Correlación positiva baja
0.4 a 0.69	Correlación positiva moderada
0.7 a 0.89	Correlación positiva alta
0.9 a 0.99	Correlación positiva muy alta
1	Correlación positiva perfecta

Fuente: (Martinez Rebollar , y otros, 2017)

ANEXO N°12:

Tabla N° 23: Cuadro de teorías vinculantes

Teoría Social - Ocupación del suelo	
Cavrino María	Derecho a la ciudad en América latina
Teoría Articuladora	
Hernando de Soto	El misterio del capital
Ley 31313	Plusvalía del suelo
Teoría del capital - Plusvalía Urbana	
Karl Marx	El capital
Jaramillo Samuel	Hacia la teoría de la renta del suelo urbano

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°13:



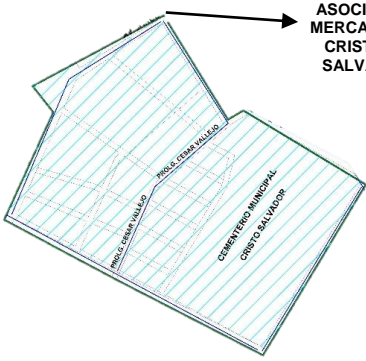

Tabla N° 24: Ficha de observación – Características de vivienda

Ficha de observación - Características de la vivienda		
Título: Plusvalía urbana y ocupación del suelo: Asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito Villa el Salvador, Lima 2023.		
Lugar: Asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria		
Integrantes: Quispe Palomino, Leonardo Joel Vasquez Fiestas, Marco Antonio		
Distrito: Villa el Salvador	Fecha: 21/08/2023	Hora: 11:00 am - 02:00 pm
Ubicación:  <p>MERCADERES CRISTO EL SALVADOR</p> <p>PLANO DE VILLA EL SALVADOR</p>		Sector:  <p>ASOCIACION MERCADERES CRISTO EL SALVADOR</p>
Imágenes: 		
<p>Observación: Se puede observar en las siguientes imágenes tomadas en todo el perímetro de nuestro caso de estudio que, la mayoría de viviendas están construidas de material prefabricado, de materiales como (triplay, madera) en muros y (calaminas de plástico, metal) en los techos, contando con 1 solo nivel esas viviendas.</p> <p>Por otro lado se puede observar que en algunos casos, las viviendas están constuidas de material noble,(muros de ladrillo, columnas, vigas, losas), contando con hasta 3 niveles, donde el municipio no regula estas construcciones, siendo estas un motor para el tráfico de terrenos, de igualmanera existen terrenos en venta en diferentes zonas de nuestro caso de estudio</p>		

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°13:

Tabla N° 25: Ficha de observación – Espacios Públicos

Ficha de observación – Espacios Públicos		
Título: Plusvalía urbana y ocupación del suelo: Asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito Villa el Salvador, Lima 2023.		
Lugar: Asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria		
Integrantes: Quispe Palomino, Leonardo Joel Vasquez Fiestas, Marco Antonio		
Distrito: Villa el Salvador	Fecha: 21/08/2023	
Ubicación:  <p>MERCADERES CRISTO EL SALVADOR</p> <p>PLANO DE VILLA EL SALVADOR</p>		Sector:  <p>ASOCIACION MERCADERES CRISTO EL SALVADOR</p>
Imágenes: 		
Observación: <p>Se puede observar en las siguientes imágenes tomadas en todo el perímetro de nuestro caso de estudio que, las áreas verdes están descuidadas por parte de los pobladores y por parte de la municipalidad. Esto se debe al poco interés sobre la sostenibilidad y confort, y por otra parte no cumplen con el 30% mínimo de áreas verdes para una asociación de viviendas.</p> <p>Por otro lado se observa que no cuentan con equipamientos, tales como postas, parques, zonas recreativas, colegios, ni veredas ni pistas, a diferencia de la zona formal de Villa el Salvador que sí cuenta con todos los equipamientos.</p>		
Fuente: Elaboración propia		

ANEXO N°13:

Tabla N° 26: Ficha de observación – Servicios públicos

Ficha de observación – Servicios públicos		
Título: Plusvalía urbana y ocupación del suelo: Asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito Villa el Salvador, Lima 2023.		
Lugar: Asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria		
Integrantes: Quispe Palomino, Leonardo Joel Vasquez Fiestas, Marco Antonio		
Distrito: Villa el Salvador	Fecha: 21/08/2023	
Ubicación:		Sector:
 <p>MERCADERES CRISTO EL SALVADOR</p> <p>PLANO DE VILLA EL SALVADOR</p>		 <p>ASOCIACION MERCADERES CRISTO EL SALVADOR</p>
Imágenes:		
		
Observación: <p>Se puede observar en las siguientes imágenes tomadas en todo el perímetro de nuestro caso de estudio que, actualmente se viene gestionando por parte de la municipalidad de Villa el Salvador en el año 2023 los servicios de alcatrillado, desague, luz y agua potable para los habitantes de la asociación mercaderes cristo el salvador, esto mejorará la calidad de vida de todos los integrantes de la comunidad, esto quiere decir que el valor del suelo se aumentará a lo que era antes, generando “plusvalor”</p>		
Fuente: Elaboración propia		

ANEXO N°14:

Tabla Nª 27: Ficha de análisis documental – Cambio de uso de suelo

INSTRUMENTO:
Ficha de análisis documental - cambio de uso de suelo

ASESOR:
Arq. Suarez Robles Gustavo Francisco
ESCUELA ARQUITECTURA LIMA NORTE

AUTORES:
Quispe Palomino Leonardo Joel
Vasquez Fiesta Marco Antonio

TITULO DE INVENT.:
Plusvalía urbana y ocupación del suelo: Asociación mercaderes cristo el salvador, zona agropecuaria del distrito de villa el salvador, Lima 2023.

VARIABLE:
Ocupación del suelo





DIMENSIÓN:
Cambio de uso de suelo

LÁMINA :
A-01

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°14:



Tabla N° 28: Ficha de análisis documental – Mercado informal del suelo

 <p>PROBLEMÁTICA DEL TERRENO DE 148,658.80 m² DESTINADO PARA CEMENTERIO EN EL DISTRITO DE VILLA EL SALVADOR</p> <p>PERÚ, TERRITORIO DE OPORTUNIDADES EL PERÚ AVANZA</p>	<p>1. SITUACIÓN FÍSICA DEL TERRENO</p>  <p>ÁREA INVADIDA POR: 1. Asoc. Pobl. Wasi Wasi 2. Asoc. Vlv. Casa Huerta Villa Rica 3. Asoc. Vlv. Trinidad del Sur Área = 147,593 m² aprox.</p>	<p>1. SITUACIÓN FÍSICA DEL TERRENO</p>  <p>Vista Invasiones</p>	 <p>UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO UCV</p>
<p>2. ANTECEDENTES</p> <ol style="list-style-type: none"> Por Resolución de Alcaldía N° 1688-MML (03-ago-1984) ratificado por las Ordenanzas N° 195-98-MML y N° 933-2006-MML, se destina el predio para uso de Cementerio Público. La M.D. de Villa El Salvador - MVES aplicando las normas de saneamiento de la Ley Orgánica de Municipalidades (Ley N° 27972), inscribió indebidamente la primera de dominio a su nombre y no a nombre del Estado, el terreno de 148,658.80 m², ubicado en Cesar Vallejo - Lomo de Corvina, destinado a Cementerio. El D.S. N° 154-2001-EF y la Ley N° 29151 (Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales) ratifican que el Estado es propietario de todos los bienes que, sin constituir propiedad privada, no se encuentren inscritos en los RRPP; por lo tanto, la MVES no tiene competencia para inscribir en primera de dominio terrenos estatales. 	<p>3. ACCIONES DE SUPERVISIÓN Y CONTROL DE LA SBN</p> <p>... No habiendo respondido los Oficios indicados, mediante Resolución N° 033-2009/SBN-GO-JAR (02-mar-2009), se dispone la aclaración de titularidad a favor del Estado, manteniendo la MVES, la administración del Cementerio, dado que se trata de un bien de uso público, según Ley N° 26298 (Ley de Cementerios y Servicios Funerarios). La Resolución tiene como objetivo que la SBN pueda interponer las acciones judiciales de desalojo y otras para restituir la condición de Cementerio de todo el terreno y denunciar a los traficantes de terreno y demás responsables.</p> <p>... Con Oficio N° 2766-2009/SBN-GO-JAR (06-mar-2009) se solicitó a RRPP la inscripción de dicha Resolución, la misma que ha sido materia de tacha el 17-mar-2009.</p>	<p>3. ACCIONES DE SUPERVISIÓN Y CONTROL DE LA SBN</p> <ol style="list-style-type: none"> Con Oficio N° 4156-2009/SBN-GO-JAR (14-abr-2009) se ha comunicado a la Contraloría General de la República, para determinar las responsabilidades que hubiera en aplicación del art. 14° Inc. d) la Ley N° 29151. 	<p>INSTRUMENTO: Ficha de análisis documental - Mercado informal</p>
<p>2. ANTECEDENTES</p> <ol style="list-style-type: none"> Con Oficio N° 11431-2008/SBN-GO-JAR (18-nov-2008), la SBN requirió a la MVES informe de las acciones efectuadas para recuperar el terreno invadido por traficantes, en su calidad de administrador del predio. Al no tener respuesta se reiteró con Oficio N° 1958-2009/SBN-GO-JAR (17-feb-2009) y Oficio N° 2040-2009/SBN-GO-JAR (19-feb-2009). Con Oficio N° 0146-2009-COFOPRI/OZLC (14-feb-2009), COFOPRI informa que no ha realizado ni viene realizando acciones de formalización con las Asociaciones de Vivienda Villa Trinidad del Sur, Wasi Wasi y Casa Huerta Villa Rica. 	<p>3. ACCIONES DE SUPERVISIÓN Y CONTROL DE LA SBN</p> <p>... Con S.I. N° 04153-2009 (12-mar-2009), el Proyecto Integral Agropecuario El Granjerito interpone Recurso de Apelación contra la referida Resolución de Aclaración, argumentando ser propietario del predio otorgado por la Comunidad Campesina de Llanavilla. Mediante Informe Técnico N° 2507-2009-SUNARP-Z.R. N° IX/OIC (31-mar-2009) RRPP ha señalado que la inscripción del predio denominado Cementerio no tiene superposición alguna con títulos a nombre de la Comunidad Campesina de Llanavilla, por lo que la Gerencia de Operaciones con Resolución N° 021-2009/SBN-GO (14-abr-2009) ha desestimado el recurso presentado.</p> <p>... Con S.I. N° 04488-2009 (19-mar-2009), la MVES interpone Recurso de Apelación contra la referida Resolución, argumentando que se han infringido los principios del Debido Proceso, Tutela Jurisdiccional Efectiva, Igualdad, Legalidad y Taxatividad. Al respecto la GO mediante Resolución N° 017-2009/SBN-GO (31-mar-2009) ha declarado infundado el recurso presentado por la MVES.</p>	<p>Comentario:</p> <p>De acuerdo a la resolución "problemática del terreno de 148,658.80 m² destinado para cementerio en el distrito de villa el salvador" emitida por el ministerio de vivienda construcción y saneamiento de la superintendencia nacional de bienes estatales.</p> <p>nos indica que existió un supuesto dueño de toda la área marcada de color amarillo que en la actualidad corresponde a nuestra zona de estudio, donde esta asociación que tiene detrás el tráfico de terrenos se brindaron de ello para aducir mediante ordenanzas y ley, normas que ese terreno no le pertenecía al estado peruano, donde como ultimo resultado legitimo y conciso se le dio la razón después de varios años a la asociación mercaderes cristo el salvador, donde la municipalidad no tubo mas opción de cambiar sus parámetros, planos de catastro, zonificación, y con ello trajo el aumento del valor de suelo de forma informal en la zona agropecuaria del distrito de villa el salvador.</p>	<p>ASESOR: Arq. Suarez Robles Gustavo Francisco</p> <p>ESCUELA ARQUITECTURA LIMA NORTE</p>
			<p>AUTORES: Quispe Palomino Leonardo Joel Vasquez Fiesta Marco Antonio</p>
			<p>TITULO DE INVENT.:</p> <p>Plusvalía urbana y ocupacion del suelo: Asociacion mercaderes cristo el salvador, zona agropecuaria del distrito de villa el salvador, Lima 2023.</p>
			<p>VARIABLE: Ocupacion del suelo</p>
			<p>DIMENSION Mercado informal</p>
			<p>LÁMINA : A-02</p>

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°14:

Tabla Nª 29: Ficha de análisis documental – Acceso informal

<p>Traficantes de tierras invaden cementerio municipal de Villa el Salvador</p> <p>RPP <small>Redacción RPP</small> 23 de Febrero del 2009 11:35 AM Actualizado el 29 de Septiembre del 2015 5:00 PM</p> <p>Comité Cívico de vecinos de este distrito denunció que los invasores incluso han exigido que exhumen las tumbas para poder sentar sus esteras.</p> <p>Unos 600 traficantes de terrenos invadieron parte del cementerio municipal de Villa el Salvador, e incluso exigen exhumar las tumbas para sentar sus esteras, denunció el Comité Cívico de vecinos de este distrito, quienes realizan una protesta.</p> <p>Por su parte, los parroquias de Villa el Salvador han emitido un comunicado exigiendo al alcalde Jaime Zea tome acciones inmediatas al respecto. Uno de los miembros de este comité vecinal manifestó que los 400 mil habitantes del distrito están sumamente indignados que personas inescrupulosas hayan invadido un lugar santo para los habitantes del lugar.</p> <p>"No es correcto no es posible que nuestros primeros habitantes que se encuentran allí enterrados, junto a nuestra heroína Marielena Moyano en estos momentos tengan que sufrir y no puedan descansar en paz porque traficantes de tierras están haciendo un ilícito negocio", enfatizó</p> <p>Asimismo, expresó su asombro y disconformidad de que el burgomaestre del distrito sostenga que no tenía conocimiento de este hecho, cuando la Supintendencia de Bienes Nacionales emitió un comunicado dirigido a Zea.</p> <p>Según precisó, en la misma se le exige al burgomaestre que en un plazo de 10 días tome acciones iniciadas para de esta manera recuperar este campo santo.</p> <p>Fuente: RPP https://rpp.pe/peru/actualidad/traficantes-de-tierras-invaden-cementerio-municipal-de-villa-el-salvador-noticia-1658897/ref-rpp</p>	<p>Denuncian la invasión de un cementerio municipal en Villa El Salvador</p> <p>Perú 21</p> <p>Unes 23 de febrero del 2009 09:47</p> <p>Este hecho ocurrió a pocos días de que el Gobierno diera la cuestionada Ley de Expropiaciones, que permitirá expropiar terrenos privados ocupados ilegalmente.</p> <p>Compartir</p> <p>Diversas organizaciones vecinales de Villa El Salvador (VES) denunciaron la invasión de una parte del terreno del cementerio municipal, la que amenazaría con expandirse a las áreas donde reposan los restos de sus familiares. Luis Fluclar, representante del Comité Cívico por la defensa del camposanto, señaló a Perú.21 que las invasiones se han venido sucediendo desde hace varios años, pero que hace seis meses se incrementó el número de ocupantes ilegales.</p> <p>Este hecho ocurrió a pocos días de que el Gobierno diera una ley que permitirá expropiar terrenos privados ocupados ilegalmente, y que, según sus críticos, incentiva las invasiones producidas hasta diciembre de 2004.</p> <p>Algunos vecinos han denunciado que los traficantes de tierras les han pedido que retiren a sus familiares enterrados allí, pues – según afirma – se trataría de terrenos privados. Ayer, en las 17 capillas de VES, los sacerdotes exigieron al alcalde Jaime Zea que atienda este problema.</p> <p>NO ES PRIVADO. En diálogo con este medio, el burgomaestre indicó que este problema se originó porque ningún alcalde de VES se preocupó antes por inscribir el terreno del cementerio como propiedad municipal. Dijo que en 2005 se logró inscribir como tal solo 15 hectáreas de las 50 que ocupa el camposanto, ya que el resto del área se encuentra invadido.</p> <p>Zea agregó que existe un proceso judicial para recuperar esa área, y negó que este caso pueda ser alcanzado por la reciente ley dada por el Gobierno, ya que no se trata de un terreno privado sino de uno que el Estado cedió a VES.</p> <p>Fuente: PERU 21 http://archivo.peru21.pe/noticia/250016/denuncian-invasion-cementerio-municipal-villa-salvador</p>	 <p>UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO UCV</p> <p>INSTRUMENTO: Ficha de analisis documental - cambio de uso de suelo</p> <p>ASESOR: Arq. Suarez Robles Gustavo Francisco</p> <p><small>ESCUELA ARQUITECTURA LIMA NOROCC.</small></p> <p>AUTORES: Quispe Palomino Leonardo Joel Vasquez Fiesta Marco Antonio</p> <p>TITULO DE INVENT.: Plusvalía urbana y ocupacion del suelo: Asociacion mercaderes cristo del salvador, zona agropecuaria del distrito de villa el salvador, Lima 2023.</p> <p>VARIABLE: Ocupacion del suelo</p> <p>INDICADOR: Acceso informal</p> <p>LÁMINA : A-03</p>
<p><small>SUCESOS / Noticias</small></p> <p>Villa El Salvador: continúa la masiva invasión en el cerro Lomo de Corvina VIDEO</p> <p>Las personas siguen llegando en busca de un espacio en la zona y se calcula que habrán ya más de mil. En el Congreso se alista proyecto multipartidario para reducir brecha de acceso a viviendas e impulsar la construcción de las mismas, en beneficio de personas de escasos recursos.</p>  <p>Los ocupantes informales señalan que esperan formar una mesa de diálogo para llegar a un acuerdo con las autoridades, además, descartaron que en la zona haya traficantes de terrenos y negaron que el objetivo sea lucrar con los espacios. (Foto: Hugo Carotto/ GEC)</p> <p>Fuente: EL COMERCIO https://elcomercio.pe/lima/sucesos/villa-el-salvador-continua-la-masiva-invasion-del-cerro-lomo-de-corvina-daniel-olivares-congreso-de-la-republica-villa-el-salvador-invasiones-en-lima-noticia/79ef-acr</p>	<p>Comentario:</p> <p>De acuerdo a las noticias tales como las de RPP, Perú 21 y el comercio, nos indican que efectivamente si hubo traficantes de terrenos que invadieron el cementerio municipal de villa el salvador de una forma masiva, donde según las noticias nos indica que hubo una organización antes de la toma del cementerio, donde existió dirigentes, sub dirigentes, colaboradores, e incluso ya tenían un plano con las lotizaciones previo a la invasión del área, donde nos les indicaron las mismas personas de la invasión que eran conscientes de esta informalidad, pero se abalan en que era el único medio para ellos que son personas de bajos recursos de adquirir una vivienda, ya que no contaban con el apoyo del estado, ni ningún plan de acceso a una vivienda digna y formal, mucho menos por las entidades bancarias, donde se concluye que el tráfico de terrenos para ellos es el único medio posible para adquirir una vivienda, ya que todos merecen tener un terreno donde vivir fuera de las clases sociales que esto trae.</p> <p>Para concluir las noticias nos indican que, al final el municipio no tuvo más opción que darles el terreno y reformular la zonificación, esto trae un cambio de valor del suelo de forma informal donde el tráfico de terrenos es el más beneficiado.</p>	

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°15:

Tabla N° 30: Cuadro de correlación de dimensiones comparativa

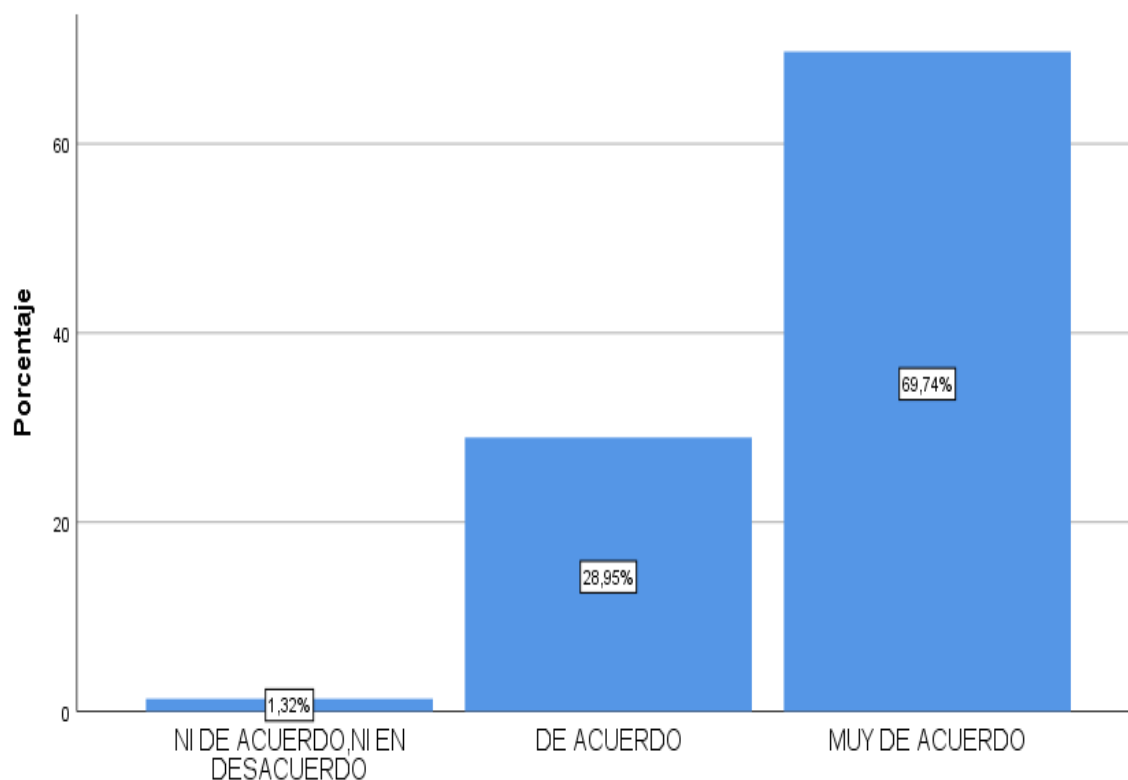
Correlación de dimensiones comparativas				
VARIABLE 01	VARIABLE 02	resultado	correlación	Interpretación
Dimensión 01 valor de suelo	Dimensión 01 cambio de uso de suelo	,474	Positiva moderada	Esto se debe a que el valor del suelo, cambio de forma potencial al haber un cambio de uso de suelo, no obstante el cambio fue para personas de bajos recursos
	Dimensión 02 mercado informal del suelo	,460	Positiva moderada	Esto se debe a que el mercado informal, recibe una gran ganancia por el nuevo valor del suelo, pero el municipio en menor medida pero de igual forma mediante los tributos.
	Dimensión 03 recursos económicos	,441	Positiva moderada	Esto se debe a el valor del suelo, fue adquirido por personas de recursos económicos bajos, no pudiendo aprovecharlo
Dimensión 02 niveles socioeconómicos	Dimensión 01 cambio de uso de suelo	,542	Positiva moderada	Esto se debe a que los niveles socioeconómicos de los pobladores, hagan que este cambio de uso de suelo no sea aprovecha de manera máxima por el municipio
	Dimensión 02 mercado informal del suelo	,529	Positiva moderada	Esto se debe a que sus ganancias de las entidades del mercado informal del suelo van de la mano con los niveles socioeconómicos de los involucrados
	Dimensión 03 recursos económicos	,510	Positiva moderada	Esto se debe a que los niveles socioeconómicos de los pobladores, están delimitados por los bajos recursos económicos
Dimensión 03 inversiones públicas	Dimensión 01 cambio de uso de suelo	,241	Positiva baja	Esto se debe a que las inversiones públicas, al ser implementadas en un largo tiempo el beneficio se ve mucho después, por ello la relación es baja
	Dimensión 02 mercado informal del suelo	,239	Positiva baja	Esto se debe a que las inversiones públicas, al ser implementadas en un largo tiempo las ganancias de igual manera, prefiriendo el mercado informal no contar con ello
	Dimensión 03 recursos económicos	,405	Positiva moderada	Esto se debe a que las inversiones públicas, al ser implementadas en un largo tiempo, los pobladores de bajos recursos el beneficio no aprovechan después años

Fuente: Elaboración propia

ANEXO N°16:

Figura N° 01: Variable independiente – Renta de suelo

Ítem 01: El monto de impuestos que se aplican a mi predio, está vinculado a las condiciones actuales en que se encuentra el mismo



Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

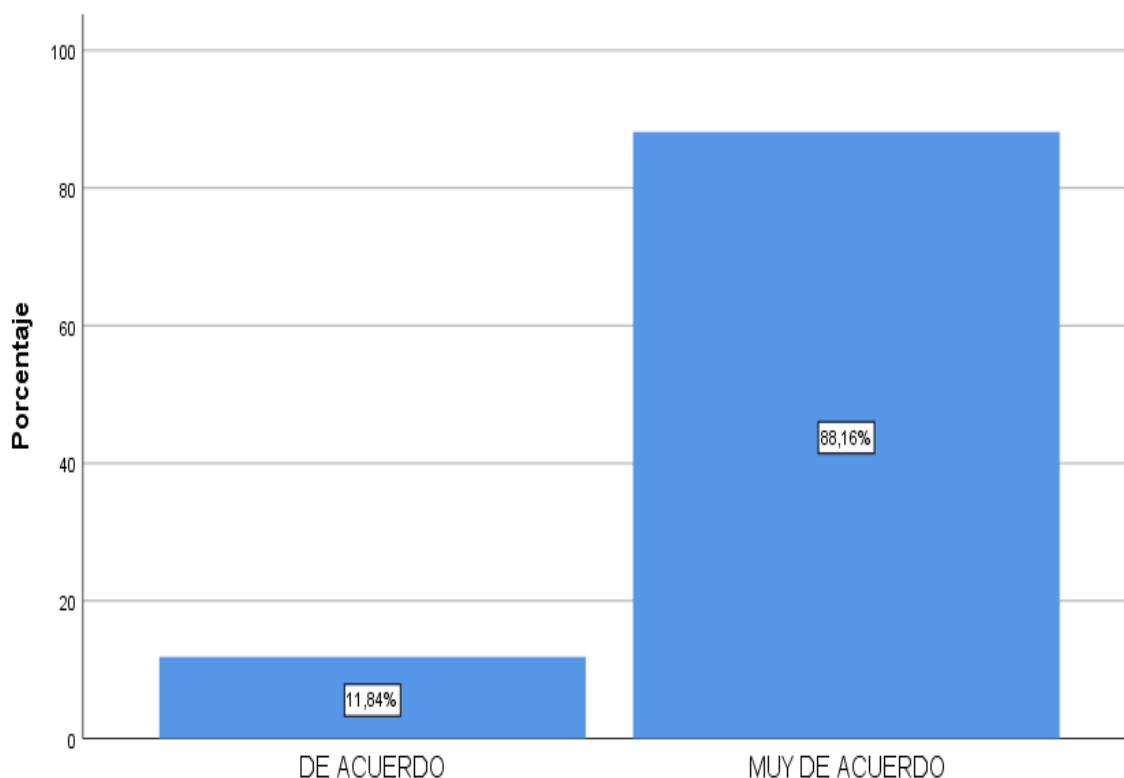
Interpretación:

Con respecto a la encuesta realizada a los 76 habitantes según nuestra unidad de análisis en la asociación mercaderes cristo el salvador, se determinó que el 69,74% respondieron que están “muy de acuerdo”, el 28,95% respondieron que están “de acuerdo”, por lo que se concluye que la mayoría de habitantes encuestados considera que el monto de impuestos que se aplican a su predio, está vinculado a las condiciones actuales en las que se encuentra su localidad con respecto a los servicios municipales y solo el 1,32% respondieron que no están “ni de acuerdo ni en desacuerdo” esto significa que se mantienen en un estado neutral.

ANEXO N°17:

Figura N° 02: Variable independiente – Precio del suelo

Ítem 02: Actualmente las normativas me permiten adquirir una propiedad en mi localidad



Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

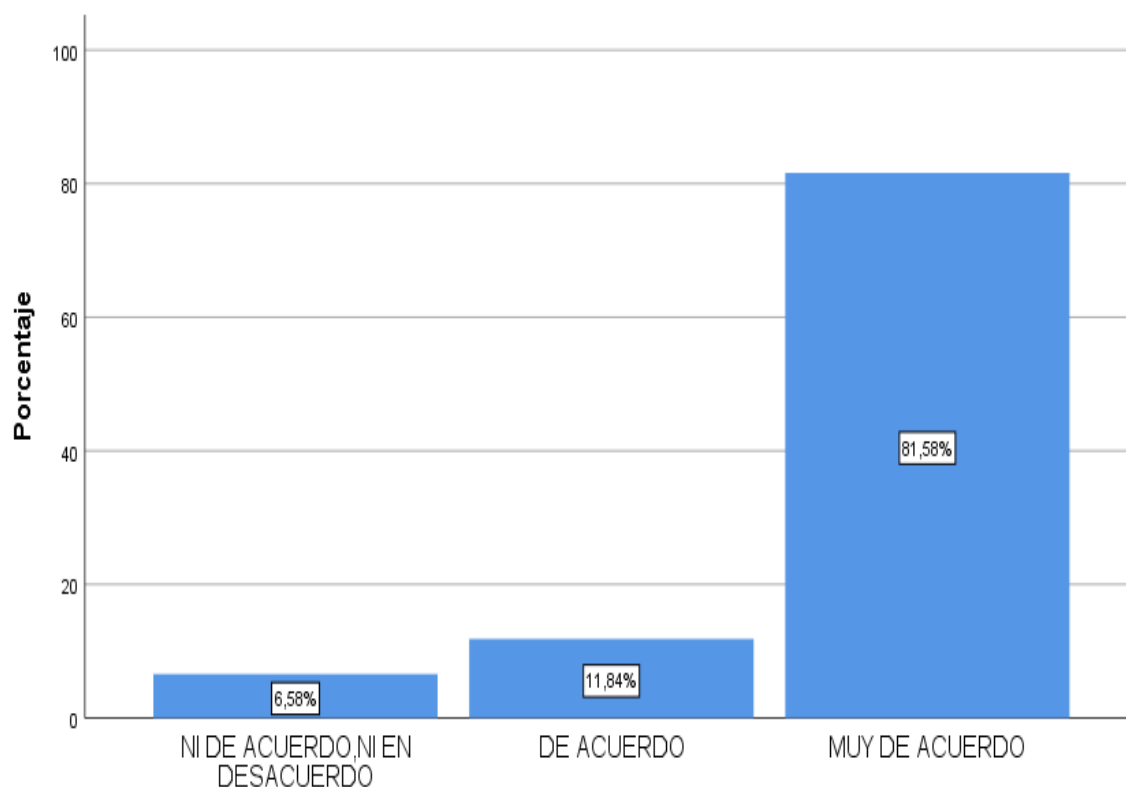
Interpretación:

Con respecto a la encuesta realizada a los 70 habitantes según nuestra unidad de análisis en la asociación mercaderes cristo el salvador, se determinó que el 88,16% respondieron que están “muy de acuerdo”, el 11,84% respondieron que están “de acuerdo”, por lo que se concluye que la mayoría de habitantes encuestados considera que las normativas en la actualidad les permiten adquirir una vivienda en su localidad debido a que los lotes no tienen un propietario y están tomados por traficantes de terrenos.

ANEXO N°18:

Figura N° 03: Variable independiente – Organización del suelo

Ítem 03: Las áreas verdes, zonas recreativas u equipamientos (colegios, posta de salud, parques, etc.) están desigualmente distribuidas



Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

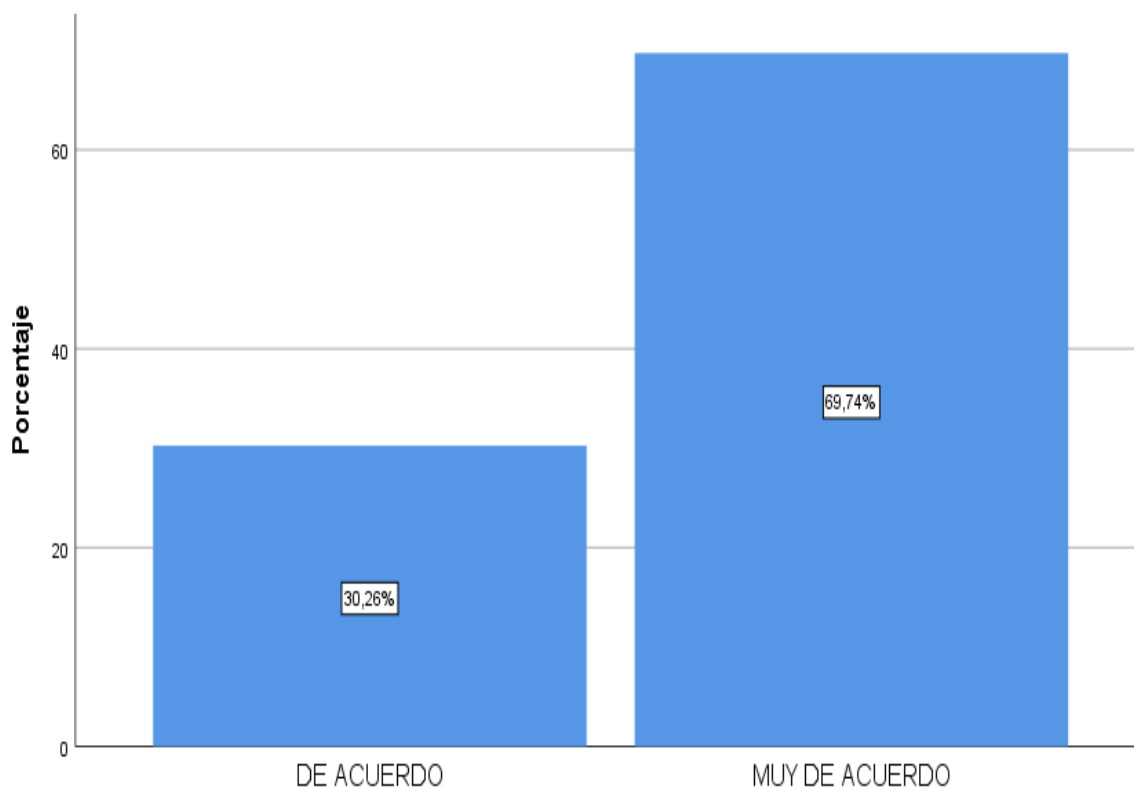
Interpretación:

Con respecto a la encuesta realizada a los 70 habitantes según nuestra unidad de análisis en la asociación mercaderes cristo el salvador, se determinó que el 81,58% respondieron que están “muy de acuerdo”, el 11,84% respondieron que están “de acuerdo”, por lo que se concluye que la mayoría de habitantes encuestados considera que las áreas verdes, zonas recreativas u equipamientos están distribuidas desigualmente con respecto a la zona residencial de Villa el Salvador y solo el 6,58% respondieron que no están “ni desacuerdo ni en desacuerdo” esto significa que se mantienen en una estado neutral.

ANEXO N°19:

Figura N° 04: Variable independiente – Ingreso económico

Ítem 04: El monto que ganó a diario por mis labores, se desajusta a mis gastos



Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

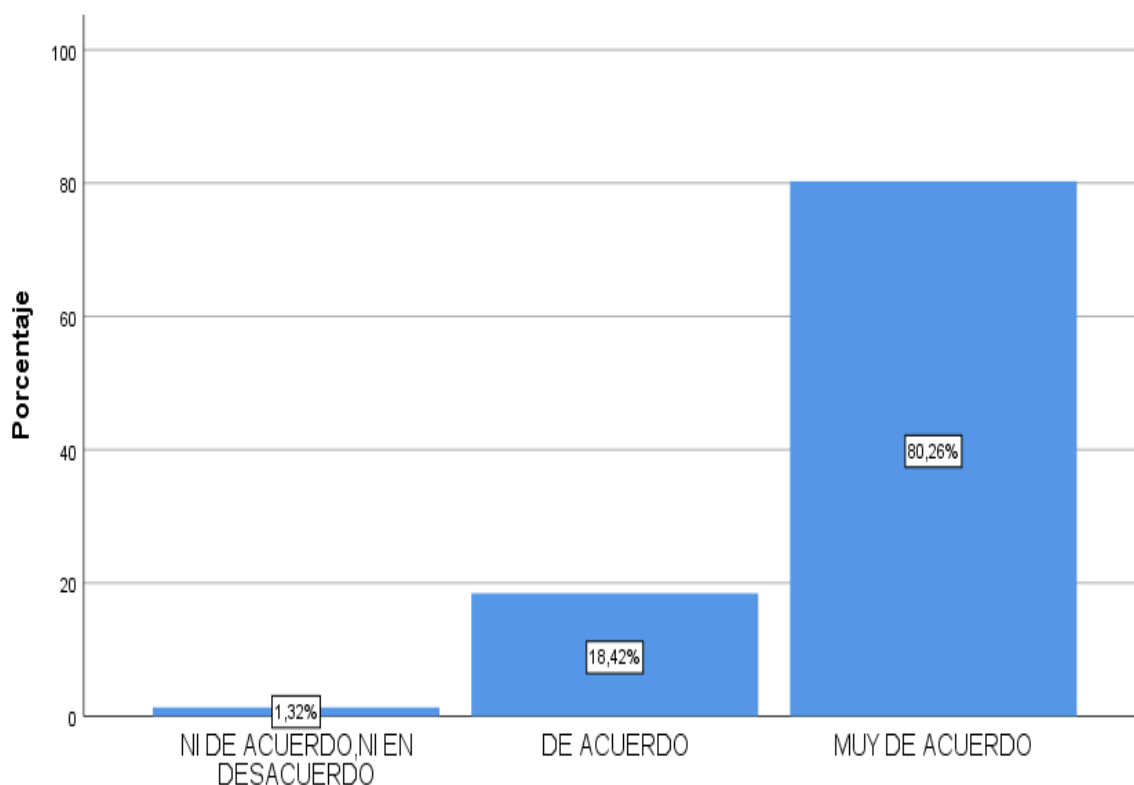
Interpretación:

Con respecto a la encuesta realizada a los 70 habitantes según nuestra unidad de análisis en la asociación mercaderes cristo el salvador, se determinó que el 69,74% respondieron que están “muy de acuerdo”, el 30,26% respondieron que están “de acuerdo”, por lo que se concluye que la mayoría de habitantes encuestados considera que el monto que ganan a diario por sus labores, no les alcanza a sus gastos diarios dentro y fuera de su vivienda.

ANEXO N°20:

Figura N° 05: Variable independiente – Características de vivienda

Ítem 05: El material del que está construido mi vivienda es el adecuado para vivir según mis ingresos económicos



Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

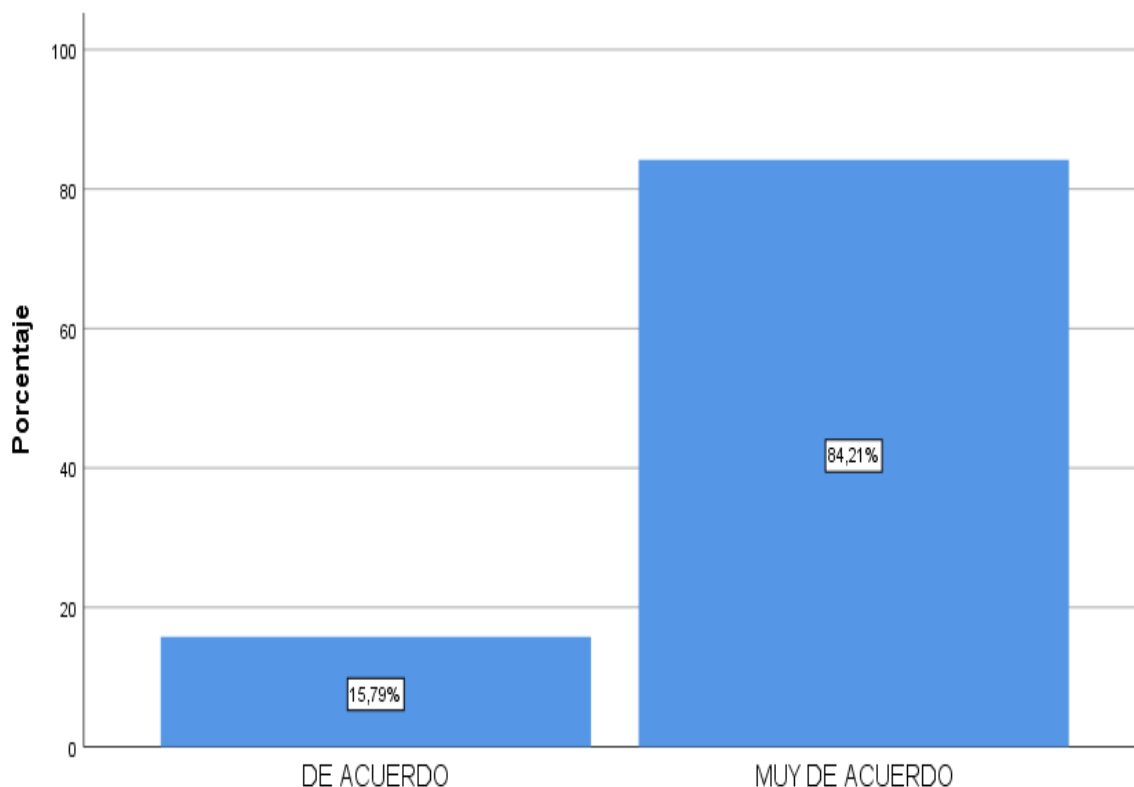
Interpretación:

Con respecto a la encuesta realizada a los 70 habitantes según nuestra unidad de análisis en la asociación mercaderes cristo el salvador, se determinó que el 80,26% respondieron que están “muy de acuerdo”, el 18,42% respondieron que están “de acuerdo”, por lo que se concluye que la mayoría de habitantes encuestados considera que el material del que están construido sus viviendas es el adecuado para vivir, esto se debe a que sus niveles económicos no pueden solventar materiales con un mayor confort estético y constructivo y solo el 1,32% respondieron que no están “ni desacuerdo ni en desacuerdo” esto significa que se mantienen en una estado neutral.

ANEXO N°21:

Figura N° 06: Variable independiente – Nivel educativo del jefe de hogar

Ítem 06: Es importante el nivel de educación del jefe del hogar



Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

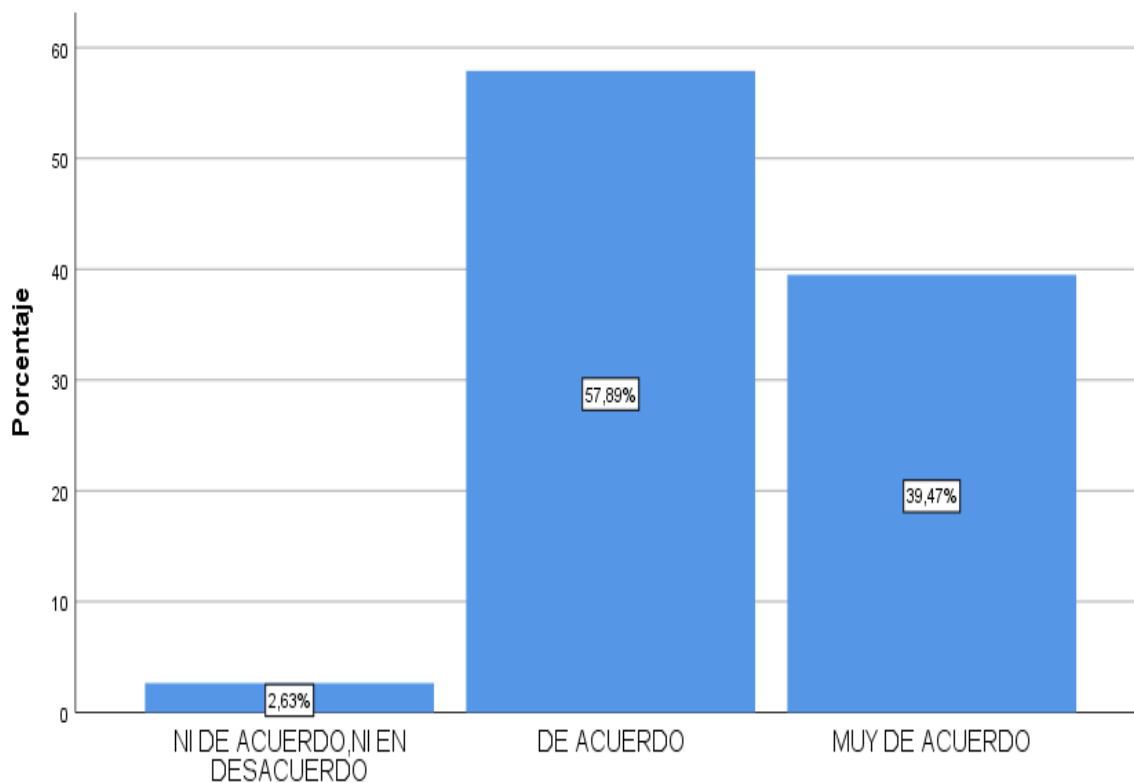
Interpretación:

Con respecto a la encuesta realizada a los 70 habitantes según nuestra unidad de análisis en la asociación mercaderes cristo el salvador, se determinó que el 84,21% respondieron que están “muy de acuerdo”, el 15,79% respondieron que están “de acuerdo”, por lo que se concluye que la mayoría de habitantes encuestados considera que es importante el nivel de educación del jefe de hogar, puesto que el jefe de hogar es el soporte para toda la familia.

ANEXO N°22:

Figura N° 07: Variable independiente – Espacios públicos

Ítem 07: En mi localidad, las áreas verdes están descuidadas



Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

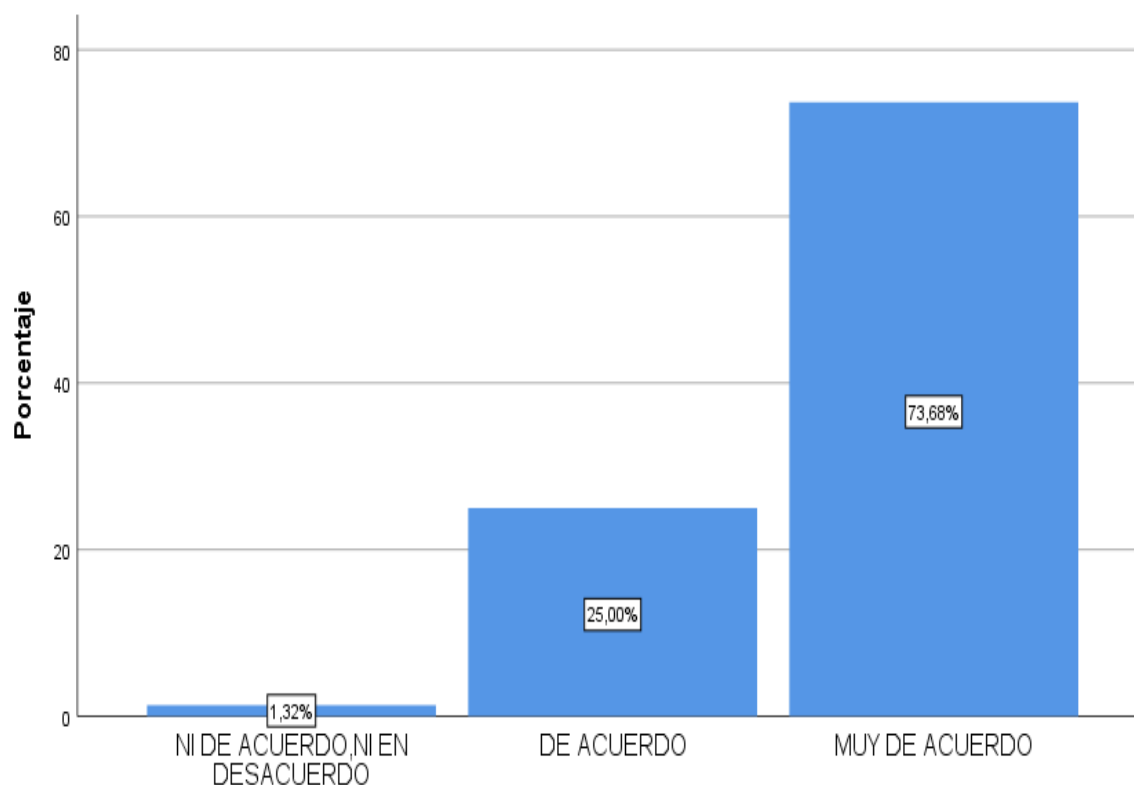
Interpretación:

Con respecto a la encuesta realizada a los 70 habitantes según nuestra unidad de análisis en la asociación mercaderes cristo el salvador, se determinó que el 39,47% respondieron que están “muy de acuerdo”, el 57,89% respondieron que están “de acuerdo”, por lo que se concluye que la mayoría de habitantes encuestados considera que en su localidad las áreas verdes están descuidadas y en la gran mayoría no existe áreas verdes esto se da por el poco interés de la municipalidad por la asociación y solo el 2,63% respondieron que no están “ni desacuerdo ni en desacuerdo” esto significa que se mantienen en una estado neutral.

ANEXO N°23:

Figura N° 08: Variable independiente – Servicios públicos

Ítem 08: En mi localidad se cuenta con servicios públicos (agua, desagüe, luz) en su totalidad



Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

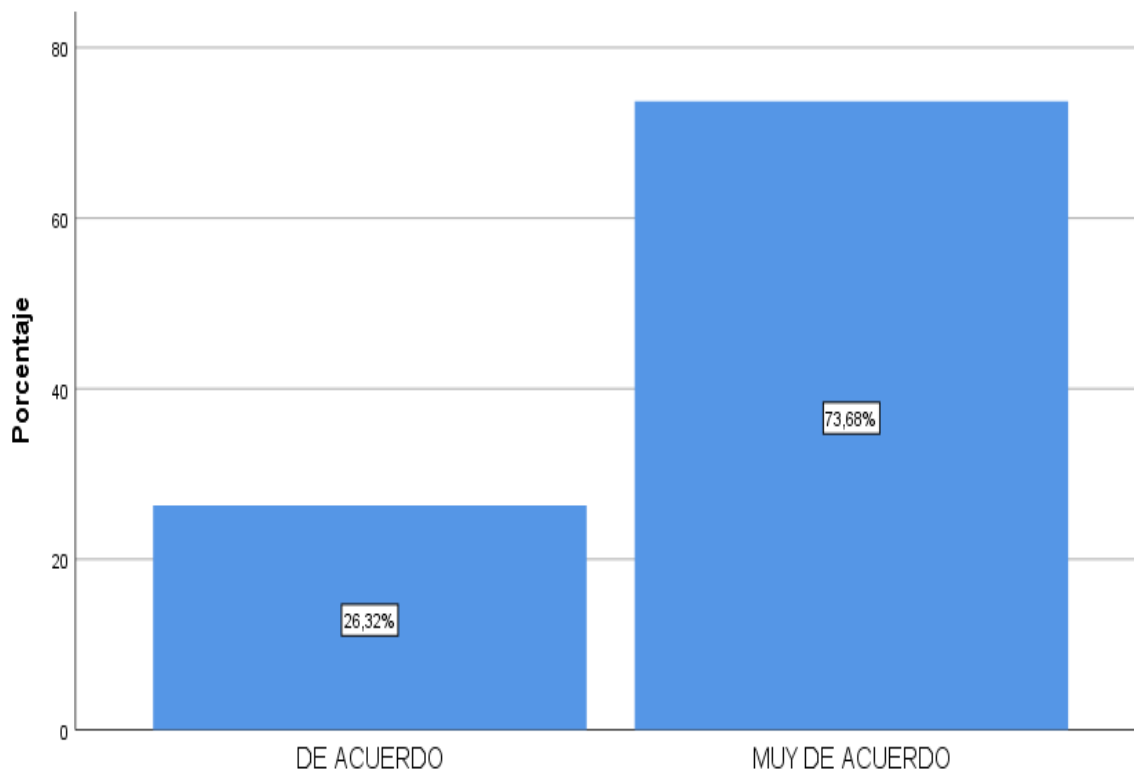
Interpretación:

Con respecto a la encuesta realizada a los 70 habitantes según nuestra unidad de análisis en la asociación mercaderes cristo el salvador, se determinó que el 73,68% respondieron que están “muy de acuerdo”, el 25,00% respondieron que están “de acuerdo”, por lo que se concluye que la mayoría de habitantes encuestados considera que en su localidad se cuenta con servicios públicos (agua, desagüe, luz) en su totalidad esto se debe a que en la actualidad se viene ejecutando los servicios de instalación de alcantarillado, luz y agua potable por parte de la municipalidad y solo el 1,32% respondieron que no están “ni desacuerdo ni en desacuerdo” esto significa que se mantienen en una estado neutral.

ANEXO N°24:

Figura N° 09: Variable independiente – Políticas públicas

Ítem 09: En mi localidad veo que se aplican las leyes y normas a todos por igual



Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

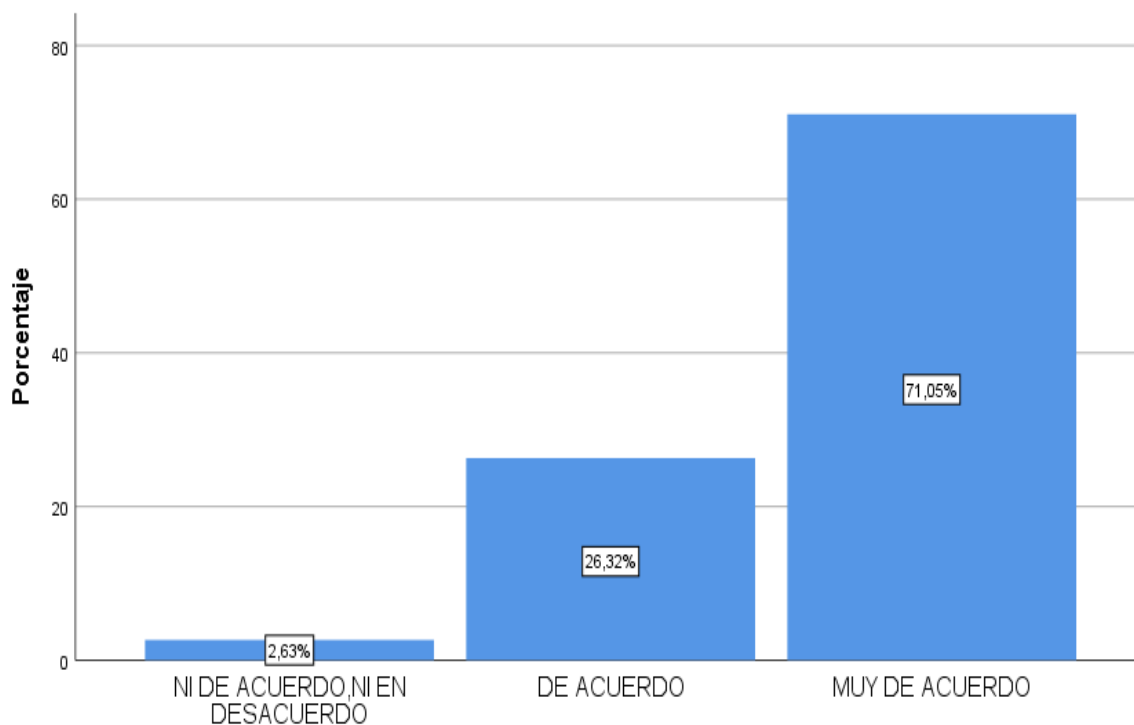
Interpretación:

Con respecto a la encuesta realizada a los 70 habitantes según nuestra unidad de análisis en la asociación mercaderes cristo el salvador, se determinó que el 72,68% respondieron que están “muy de acuerdo”, el 26,32% respondieron que están “de acuerdo”, por lo que se concluye que la mayoría de habitantes encuestados considera que en su localidad se aplican las leyes y normas a todos por igual, esto quiere decir que la municipalidad de Villa el Salvador no tiene un ente regulador de la actualidad de las diferentes viviendas y niveles económicos del sector, puesto que existen algunas viviendas donde tienen niveles de casas y materiales constructivos de buena calidad sin embargo pagan lo mismo que las personas con viviendas y niveles económicos bajos.

ANEXO N°25:

Figura N° 10: Variable dependiente – Gestión del suelo

Ítem 10: El cambio de uso de suelo que se dio en su localidad, tuvo como principal motor el tráfico de terrenos



Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

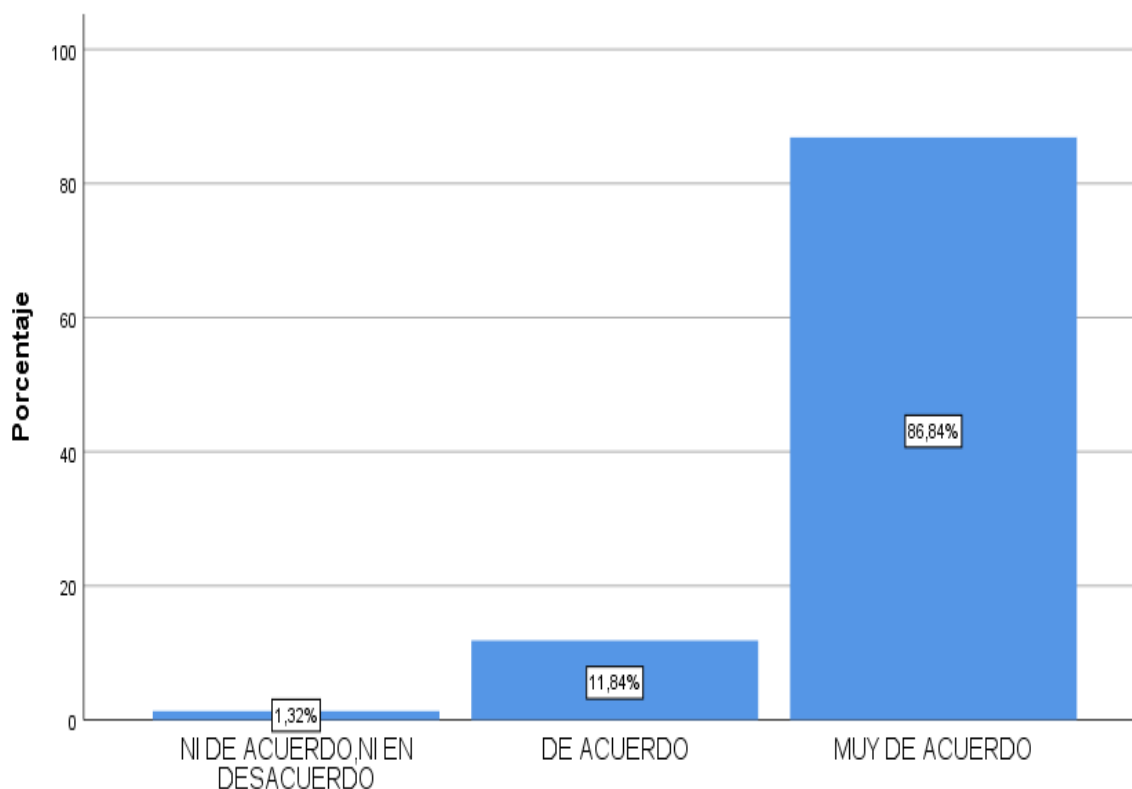
Interpretación:

Con respecto a la encuesta realizada a los 70 habitantes según nuestra unidad de análisis en la asociación mercaderes cristo el salvador, se determinó que el 71,05% respondieron que están “muy de acuerdo”, el 26,32% respondieron que están “de acuerdo”, por lo que se concluye que la mayoría de habitantes encuestados considera que el cambio de uso de suelo que se dio en su localidad, tuvo como principal motor el tráfico de terrenos, esto debido a que los traficantes de terrenos se apropiaron del lugar donde antes era una Zona Agropecuaria pero al ocupar el municipio de Villa el Salvador no tuvo más opción que de cambiar el uso de suelo a zona residencial media y solo el 2,63% respondieron que no están “ni desacuerdo ni en desacuerdo” esto significa que se mantienen en una estado neutral.

ANEXO N°26:

Figura N° 11: Variable dependiente – Regularización del suelo

Ítem 11: El aumento del valor de mi predio, se da por el cambio de uso de suelo



Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

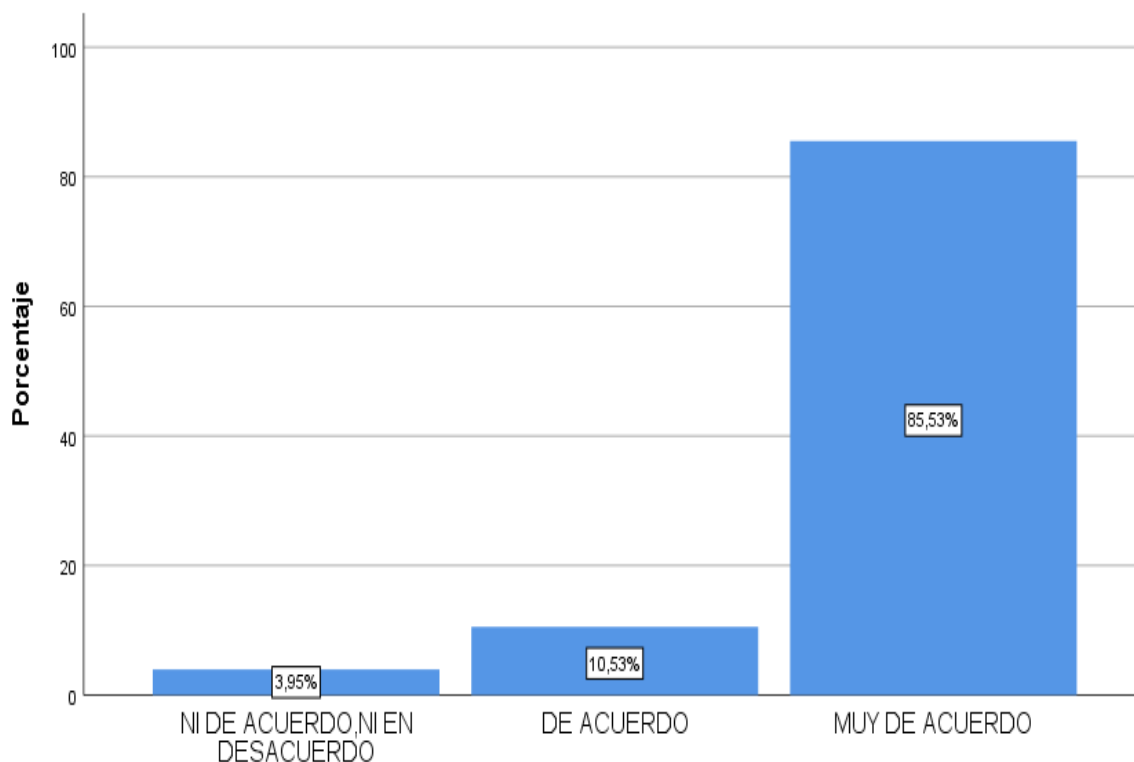
Interpretación:

Con respecto a la encuesta realizada a los 70 habitantes según nuestra unidad de análisis en la asociación mercaderes cristo el salvador, se determinó que el 86,64% respondieron que están “muy de acuerdo”, el 11,84% respondieron que están “de acuerdo”, por lo que se concluye que la mayoría de habitantes encuestados considera que el aumento de valor que se dio en su predio se da por el cambio de uso de suelo, esto debido que hubo un cambio de zonificación por la ocupación informal de un sector de la Zona Agropecuaria, la cual la municipalidad en el 2016 la cambio a zona residencial media y solo el 1,32% respondieron que no están “ni desacuerdo ni en desacuerdo” esto significa que se mantienen en una estado neutral.

ANEXO N°27:

Figura N° 12: Variable dependiente – Uso de suelo

Ítem 12: El cambio de uso de suelo que hubo en su localidad, me beneficio para adquirir mi vivienda



Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

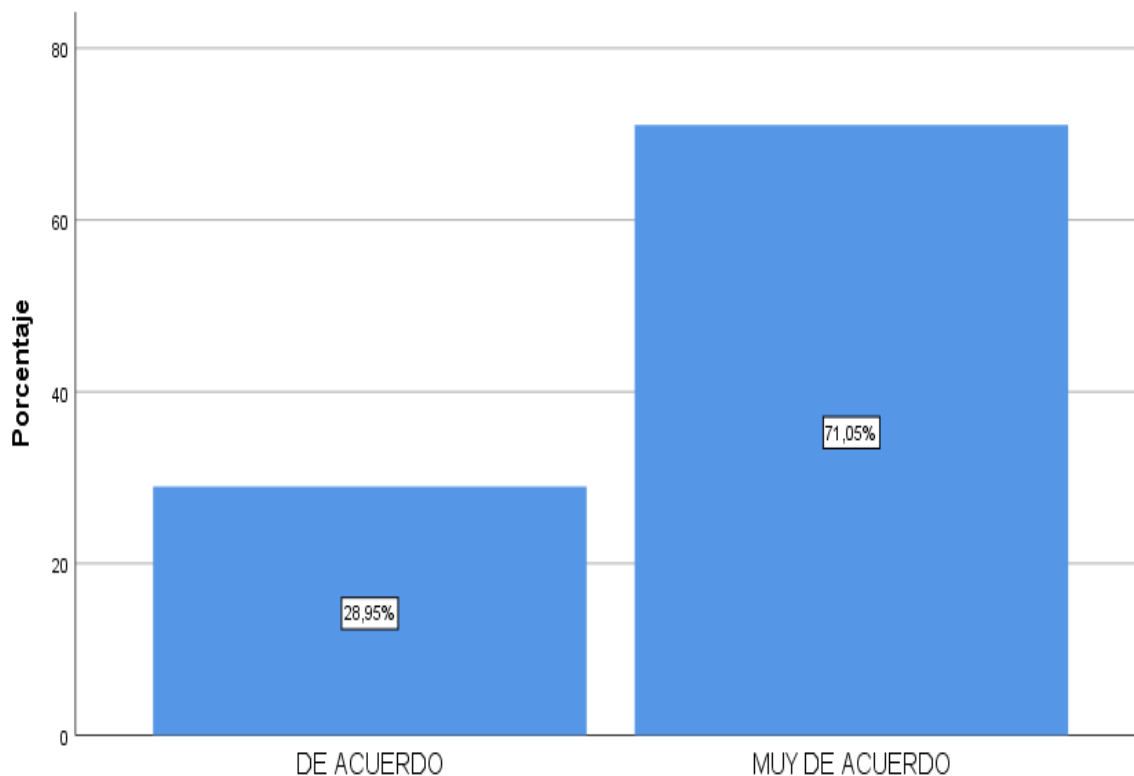
Interpretación:

Con respecto a la encuesta realizada a los 70 habitantes según nuestra unidad de análisis en la asociación mercaderes cristo el salvador, se determinó que el 85,53% respondieron que están “muy de acuerdo”, el 10,53% respondieron que están “de acuerdo”, por lo que se concluye que la mayoría de habitantes encuestados considera que el cambio de uso de suelo que hubo en su localidad, les beneficiaron para adquirir una vivienda, puesto que al cambiar el uso de suelo por parte de la municipalidad, varias personas optaron por recurrir a la ocupación informal del suelo por medio de los traficantes de terrenos y solo el 3,95% respondieron que no están “ni desacuerdo ni en desacuerdo” esto significa que se mantienen en una estado neutral.

ANEXO N°28:

Figura N° 13: Variable dependiente – Apropiación del suelo

Ítem 13: Las invasiones informales, son causadas por la falta de una vivienda



Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

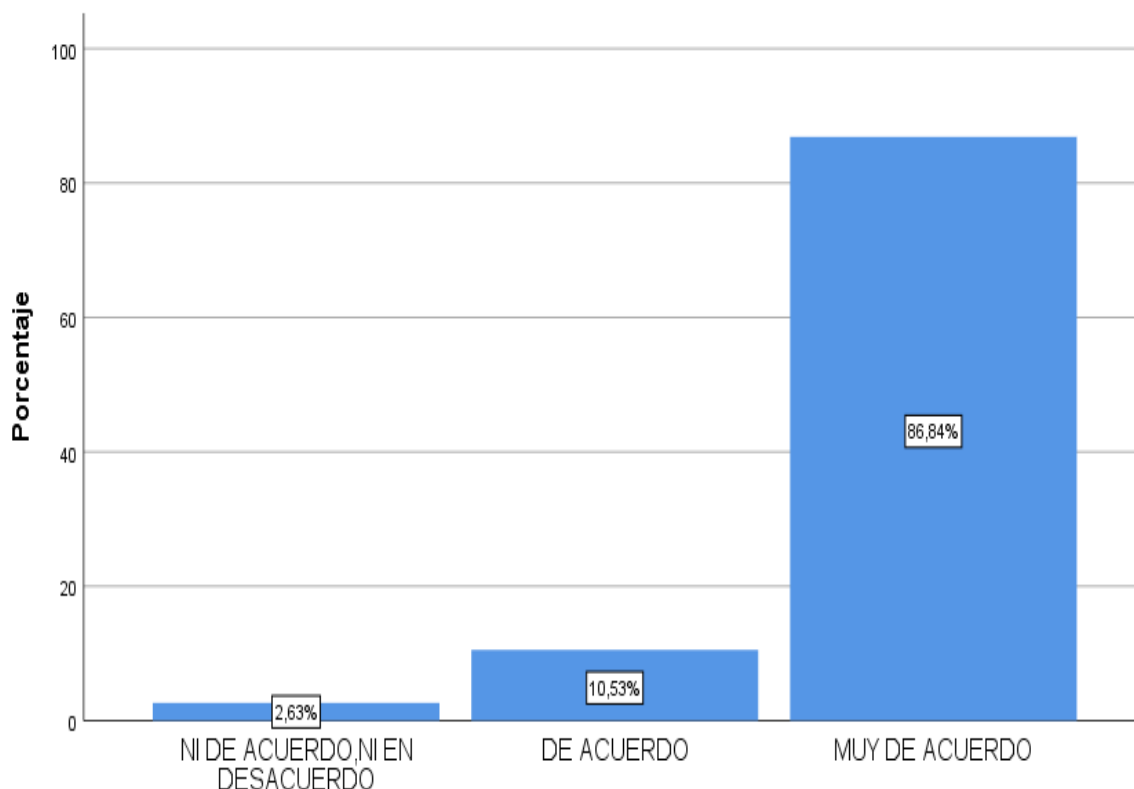
Interpretación:

Con respecto a la encuesta realizada a los 70 habitantes según nuestra unidad de análisis en la asociación mercaderes cristo el salvador, se determinó que el 71,05% respondieron que están “muy de acuerdo”, el 28,95% respondieron que están “de acuerdo”, por lo que se concluye que la mayoría de habitantes encuestados considera que las invasiones informales, fueron causadas por la falta de una vivienda por parte del estado por las personas de bajos recursos, la cual como única alternativa optaron por las ocupaciones informales mediante el tráfico de terrenos.

ANEXO N°29:

Figura N° 14: Variable dependiente – Acceso informal

Ítem 14: La ocupación informal del territorio se da por la falta de apoyo del gobierno



Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

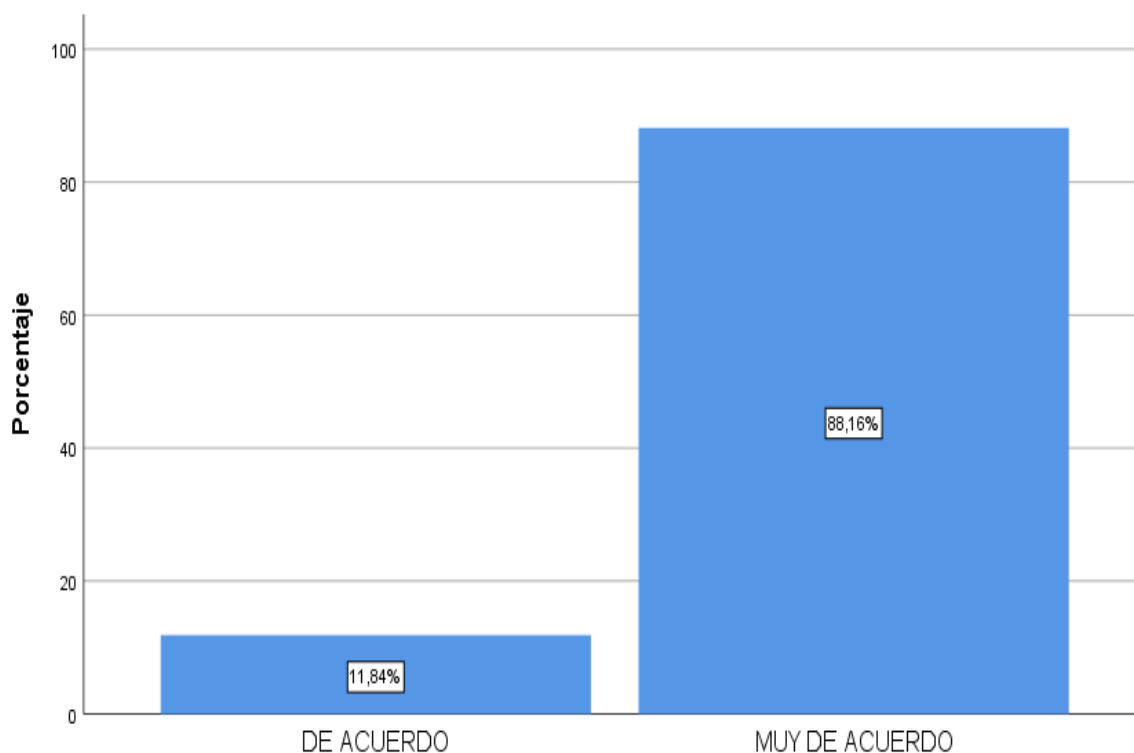
Interpretación:

Con respecto a la encuesta realizada a los 70 habitantes según nuestra unidad de análisis en la asociación mercaderes cristo el salvador, se determinó que el 86,84% respondieron que están “muy de acuerdo”, el 10,53% respondieron que están “de acuerdo”, por lo que se concluye que la mayoría de habitantes encuestados considera que la ocupación informal del territorio se da por la falta de apoyo del gobierno con las persona de bajos recursos, por ende la ocupación informal se da por la mala gestión del estado frente a este fenómeno y solo el 2,63% respondieron que no están “ni desacuerdo ni en desacuerdo” esto significa que se mantienen en una estado neutral.

ANEXO N°30:

Figura N° 15: Variable dependiente – Tráfico de terreno

Ítem 15: El tráfico de terrenos es el único medio para adquirir una vivienda en mi localidad



Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

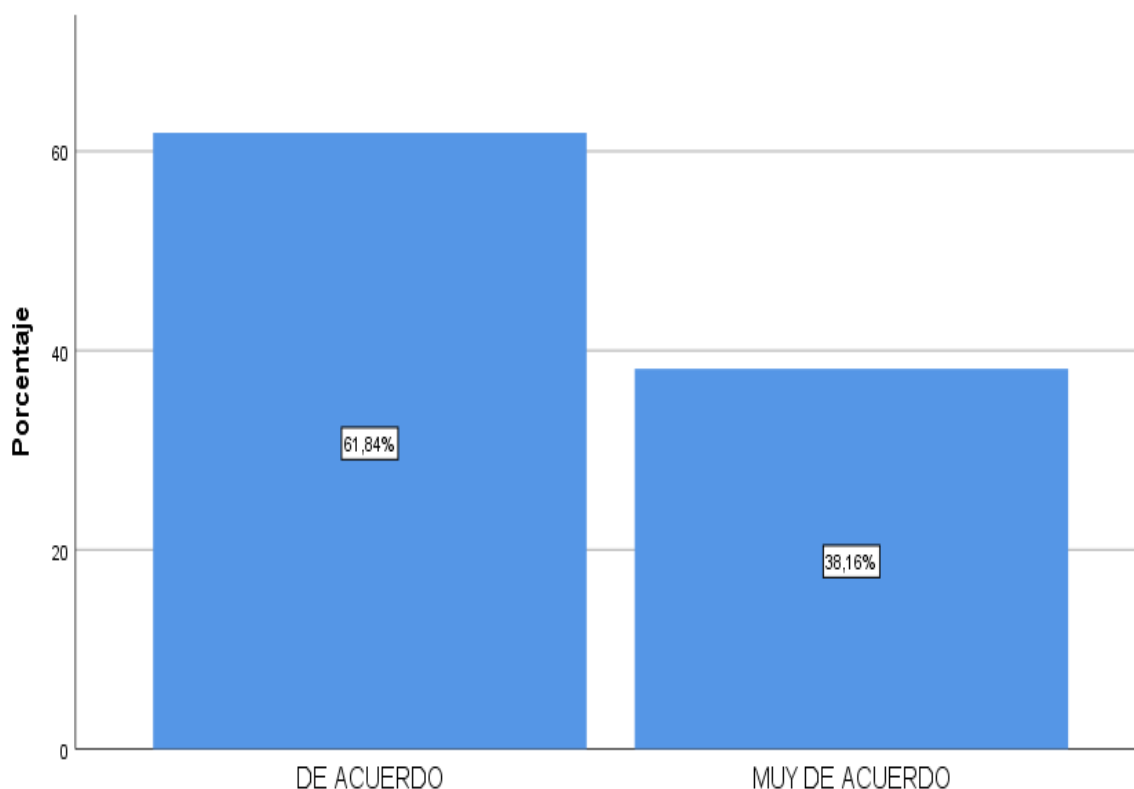
Interpretación:

Con respecto a la encuesta realizada a los 70 habitantes según nuestra unidad de análisis en la asociación mercaderes cristo el salvador, se determinó que el 88,16% respondieron que están “muy de acuerdo”, el 11,84% respondieron que están “de acuerdo”, por lo que se concluye que la mayoría de habitantes encuestados considera que el tráfico de terrenos es el único medio para adquirir una vivienda en su localidad, esto se debe a que al no contar con los recursos económicos el único medio que ellos consideran adecuados es mediante el tráfico de terrenos, donde ellos son conscientes que si se quedan un tiempo determinado en dicho lugar el estado les dará su título de propiedad, y con el tiempo los servicios públicos.

ANEXO N°31:

Figura N° 16: Variable dependiente – Bajos recursos económicos

Ítem 16: Invadir terrenos informales es la única manera que tienen los pobladores de bajos de recursos de adquirir una vivienda



Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

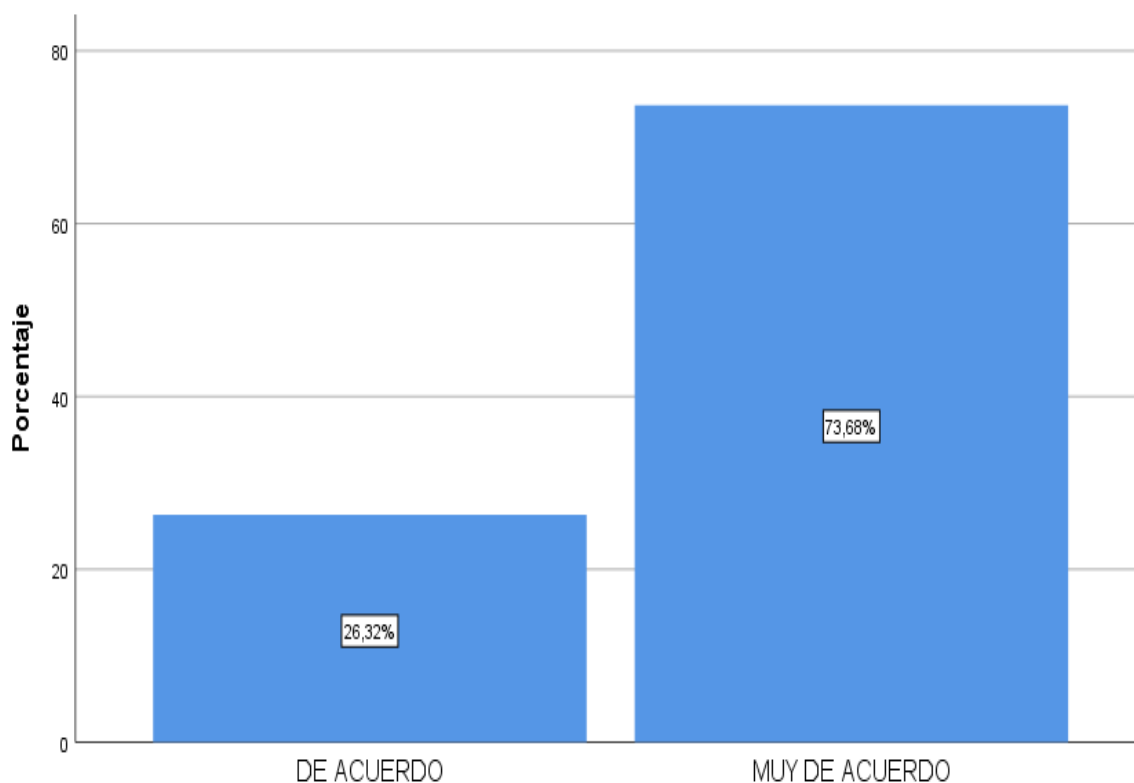
Interpretación:

Con respecto a la encuesta realizada a los 70 habitantes según nuestra unidad de análisis en la asociación mercaderes cristo el salvador, se determinó que el 38,16% respondieron que están “muy de acuerdo”, el 61.84% respondieron que están “de acuerdo”, por lo que se concluye que la mayoría de habitantes encuestados considera que las invasiones informales son la única manera que tienen las personas de bajos recursos para adquirir una vivienda, esto puesto que no cuentan con el apoyo del estado para contar con un trabajo estable, con los beneficios por ley, ni a viviendas que se adecuen a sus niveles económicos, se sienten excluidos de los beneficios y oportunidades de las demás personas.

ANEXO N°32:

Figura N° 17: Variable dependiente – Acceso a una vivienda

Ítem 17: Acceder a una vivienda formal es muy difícil para una persona de bajo recursos



Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

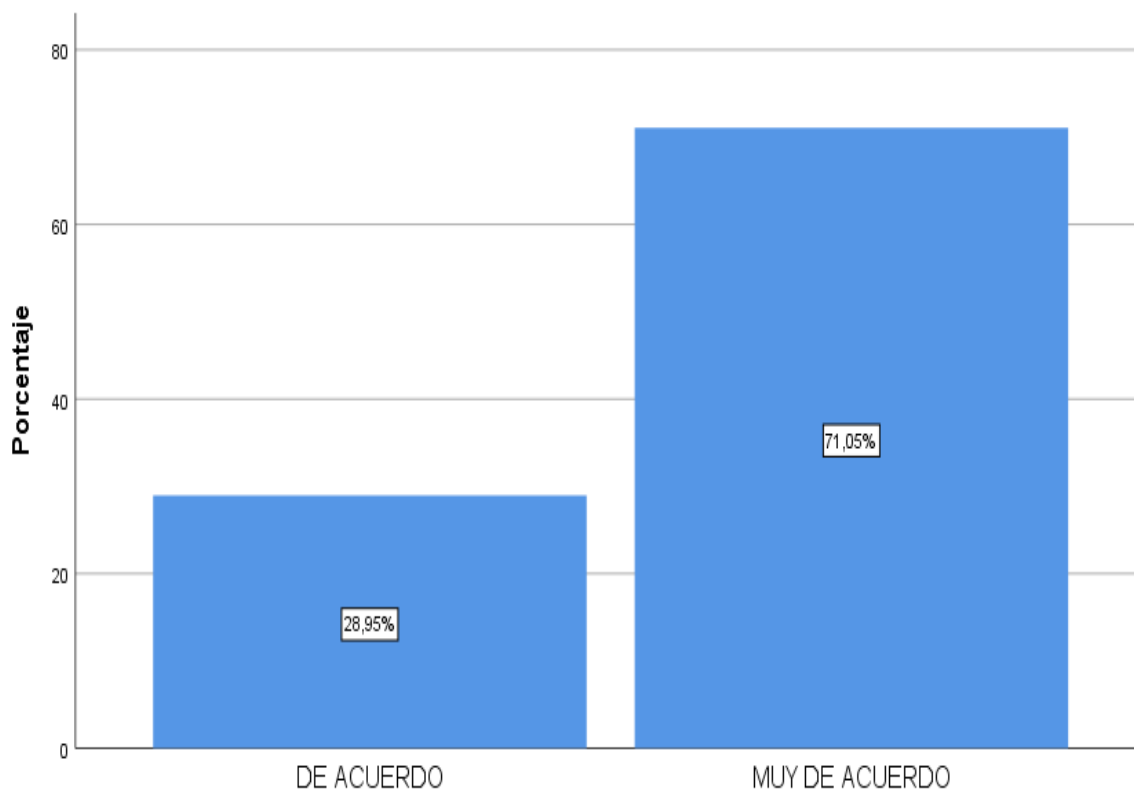
Interpretación:

Con respecto a la encuesta realizada a los 70 habitantes según nuestra unidad de análisis en la asociación mercaderes cristo el salvador, se determinó que el 73,68% respondieron que están “muy de acuerdo”, el 26,32% respondieron que están “de acuerdo”, por lo que se concluye que la mayoría de habitantes encuestados considera que acceder a una vivienda formal es muy difícil para una persona de bajos recursos económicos, puesto que el estado aún no cuenta con planes de acceso a una vivienda digna y formal, y los planes actuales de mi vivienda y techo propio no se adecuan a sus niveles económicos y no acceden a ello.

ANEXO N°33:

Figura N° 18: Variable dependiente – Acceso Crediticio

Ítem 18: Acceder a un crédito hipotecario es muy difícil para las personas de bajo recursos



Fuente: Resultados obtenidos por SPSS

Interpretación:

Con respecto a la encuesta realizada a los 70 habitantes según nuestra unidad de análisis en la asociación mercaderes cristo el salvador, se determinó que el 71,05% respondieron que están “muy de acuerdo”, el 28,95% respondieron que están “de acuerdo”, por lo que se concluye que la mayoría de habitantes encuestados considera que acceder a un crédito hipotecario es muy difícil para las personas de bajos recursos, esto se debe a que para el sistema financiero las personas de bajos recursos no son personas confiables para darle un crédito hipotecario de vivienda, puesto que no tienen la garantía para cubrir los intereses y cuotas del pago.

ANEXO N°34:

Figura N° 19: Llenado del cuestionario en la zona de estudio

Imagen: De los investigadores



Imagen: llenado prueba Test



Imagen: llenado prueba Re test



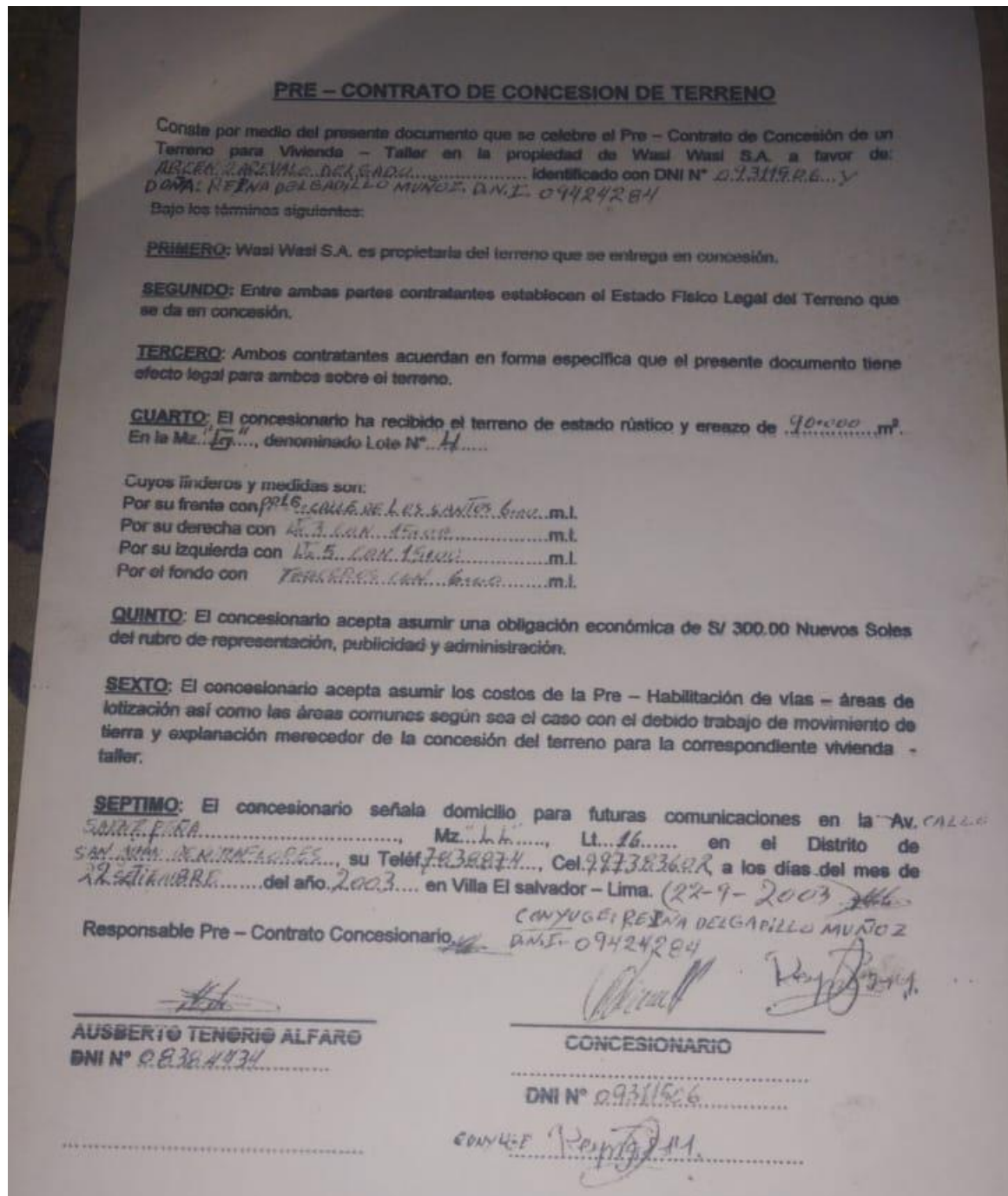
Imagen: llenado del cuestionario



Nota: Imágenes de la visita para el llenado de las encuestas de las pruebas pilotos, Test – Re test y la prueba definitiva en la Asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito Villa el Salvador, Lima 2023

ANEXO N°35:

Figura N° 20: Constancia de posesión del terreno



Nota: En la imagen adjunta se tiene la constancia de posesión que nos facilitó un habitante de la zona de estudio, por otro lado, se consultaron los precios que se tenían antes de que se dé el cambio de uso de suelo en la Zona Agropecuaria (**10 mil soles x hectárea**), cuando se dio el cambio de uso de suelo a suelo urbano (**300 soles x m2**) y los precios en la actualidad (**900 soles x m2**), información obtenida por el dirigente: el Señor Juan Manuel Ticona, donde según los datos recopilados, el aumento de valor del suelo se incrementó de manera considerable.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, SUAREZ ROBLES GUSTAVO FRANCISCO, docente de la FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA de la escuela profesional de ARQUITECTURA de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis titulada: "Plusvalía urbana y ocupación del suelo: Asociación Mercaderes Cristo el Salvador, Zona Agropecuaria del distrito Villa el Salvador, Lima 2023.", cuyos autores son QUISPE PALOMINO LEONARDO JOEL, VASQUEZ FIESTAS MARCO ANTONIO, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 12.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

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

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

LIMA, 11 de Diciembre del 2023

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
SUAREZ ROBLES GUSTAVO FRANCISCO DNI: 09760134 ORCID: 0000-0002-1686-1740	Firmado electrónicamente por: GFSUAREZR el 11- 12-2023 18:31:59

Código documento Trilce: TRI - 0693111