



**ESCUELA DE POSGRADO**

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**Factores que afectan el proceso de regularización y venta directa a  
poseionarios de lotes de terreno del Parque Industrial de Trujillo, 2016**

**TESIS PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE:  
MAGISTER EN GESTIÓN PÚBLICA**

**AUTOR:**

**Br. SILVA LINARES Walter Enrique**

**ASESOR:**

**Dr. RECALDE GRACEY ANDRÉS ENRIQUE**

**SECCIÓN**

**Ciencias Empresariales**

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

**Dirección**

**PERÚ - 2016**

## PÁGINA DEL JURADO

---

Dr. GONZALES GONZALES, DIONICIO GODOFREDO  
Presidente

---

Mg. PACHERRES RUIZ ANGELICA YOLANDA  
Secretario

---

Dr. ANDRÉS ENRIQUE RECALDE GRACEY  
Vocal

## **DEDICATORIA**

A Dios, por haberme dado la luz y guiado mi camino en el transcurso de mi vida y haberme dado la sabiduría y fortaleza en cada paso de mi vida.

A mis padres por ese optimismo que siempre me impulso seguir adelante con su apoyo incondicional y así poder cumplir con mis metas trazadas en mi vida profesional.

A mi esposa e hijo por su apoyo incondicional

A mis familiares y amigos que tuvieron una palabra de apoyo para mi durante mis estudios, muchas gracias.

*El Autor*

## **AGRADECIMIENTO**

El presente trabajo de tesis primeramente me gustaría agradecerte a ti Dios por bendecirme para llegar hasta donde he llegado, porque hiciste realidad este sueño anhelado.

A la Universidad Cesar Vallejo por darme la oportunidad de estudiar y ser un profesional Quiero agradecer sinceramente a aquellas personas que compartieran sus conocimientos conmigo para hacer posible la conclusión de esta tesis

A mi Pedagogo Dr. Andrés Enrique Recalde Gracey, por su esfuerzo y dedicación.

El Autor.

## DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

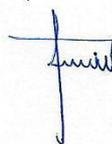
Yo, Walter Enrique Silva Linares, estudiante del Programa Maestría de Gestión Pública de la Escuela de Postgrado de la Universidad César Vallejo, identificado con DNI N° 40226395, con la tesis titulada "Factores que afectan el proceso de regularización y venta directa a poseionarios de lotes de terreno del Parque industrial de Trujillo,2016".

Declaro bajo juramento que:

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

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

Trujillo, diciembre de 2016



---

Br. Walter Enrique Silva Linares  
DNI N° 40226395

## **PRESENTACIÓN**

Señores Miembros del Jurado:

En cumplimiento del Reglamento de Grados y Títulos de la Escuela de Postgrado de la Universidad César Vallejo, para obtener el Grado Académico de Magister en Gestión Pública, pongo a vuestra consideración la tesis titulada “Factores que afectan el proceso de regularización y venta directa a poseionarios de lotes de terreno del Parque Industrial de Trujillo. 2016”, la misma que ha sido elaborada con la finalidad de determinar qué factores que afectan el proceso de venta directa a poseionarios de lotes de terreno del PEPIT, esperando que la presente sea de utilidad para los alumnos de pregrado, maestrías y miembros de Consejo Directivo de Parques industriales de las diferentes regiones.

Estamos seguros que se reconocerán los aportes del presente trabajo de investigación, esperando cumplir con los requisitos necesarios y amerite su aprobación; sin embargo, como todo trabajo humano es capaz de ser perfeccionado, esperamos vuestras sugerencias para mejorarlo y así poder realizar la sustentación de la presente tesis.

El Autor

## ÍNDICE

PÁGINA DEL JURADO.....	ii
DEDICATORIA .....	iii
AGRADECIMIENTO .....	iv
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD .....	v
PRESENTACIÓN .....	vi
ÍNDICE .....	vii
RESUMEN .....	ix
ABSTRACT .....	x
I. INTRODUCCIÓN .....	11
1.1 Realidad Problemática: .....	11
1.2 Trabajos Previos.....	13
1.3. Teorías Relacionadas al tema.....	16
1.4 Formulación del problema.....	50
1.5 Justificación del estudio.....	52
1.6 Hipótesis .....	52
1.7 Objetivos .....	53
II. MÉTODO .....	55
2.1 Diseño de investigación.....	56
2.2 Variables, operacionalización.....	57
2.3 Población y muestra.....	60
2.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y Confiabilidad .....	60
2.5 Método de Análisis de Datos .....	61

2.6 Aspectos éticos .....	62
III. RESULTADOS .....	63
IV. DISCUSIÓN .....	92
V. CONCLUSIONES .....	106
VI. RECOMENDACIONES .....	133
VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	135
ANEXOS .....	136

## RESUMEN

El presente estudio de investigación ha sido realizado con el objetivo de determinar los factores que afectan el proceso de regularización y venta directa a poseionarios de lotes de terreno del Parque Industrial de Trujillo, 2016 y validar la hipótesis que los factores que afectan este proceso son los empirismos aplicativos, deficiencias, incumplimientos y carencias. El tipo de estudio fue el no experimental, descriptivo explicativo no correlacional, de corte transversal y el método aplicado fue el estadístico. Se trabajó con una población muestral de 10 trabajadores del Proyecto Especial Parque Industrial de Trujillo. Para la recolección de datos se aplicó la técnica de la encuesta y como instrumento un cuestionario que consideró 03 factores: empirismos aplicativos, deficiencias e incumplimientos; el cual fue validado por un experto y con el coeficiente de alfa de Cronbach que estableció una confiabilidad de 0.712. Se procesó la información a través de pruebas estadísticas. Los resultados son presentados en tablas y gráficos. Los resultados fueron las siguientes: 1) Los empirismos aplicativos es factor negativo que afecta el proceso de venta directa a poseionarios de lotes de terreno del Parque Industrial de Trujillo en un 35%. 2) Las deficiencias es factor negativo que afecta el proceso de venta directa a poseionarios de lotes de terreno del Parque Industrial de Trujillo en un 32.25%.3) Los incumplimientos normativos es factor negativo que afecta el proceso de venta directa a poseionarios de lotes de terreno del Parque Industrial de Trujillo en un 40.50%. y Por tanto se concluye que son factores que afectan el proceso de venta directa a poseionarios de lotes de terreno del Parque Industrial de Trujillo: los empirismos aplicativos, deficiencias e incumplimientos. De manera general en esta investigación se observa que la gestión del proceso de venta directa a poseionarios de lotes de terreno del Parque Industrial de Trujillo, 2016 en un 42.25% es negativa, porque es el promedio integral de los resultados de las calificaciones negativas que comprende a los empirismos aplicativos de los responsables, las deficiencias en el desarrollo de las actividades y los incumplimientos de las disposiciones legales y reglamentarias.

**Palabras clave:** Parque industrial, proceso de venta directa, empirismos aplicativos, deficiencias, incumplimientos.

## ABSTRACT

This research study has been conducted in order to determine the factors affecting the process of direct sales to possessors of lots of land in the Industrial Park of Trujillo, 2016 and validate the hypothesis that the factors affecting this process are empiricisms applications , shortcomings and failures. The type of study was not experimental, descriptive explanatory not correlational and cross-sectional statistical method was applied. We worked with a sample population of 10 workers in the Special Industrial Park Project Trujillo. For data collection the survey technique was applied as instrument a questionnaire that considered 03 factors: empiricisms applications, shortcomings and failures; which it was validated by an expert and the Cronbach's alpha coefficient which established a reliability of 0.712. information through statistical tests were processed. The results are presented in tables and graphs. The results were as follows: 1) The applications empiricisms negative factor affecting the process of direct possessors of land lots Trujillo Industrial Park 35% sale. 2) Deficiencies negative factor affecting the process of direct selling plots of land possessors Industrial Park of Trujillo by 32.25% .3) The regulatory breaches is negative factor affecting the process of direct sales to possessors of lots land Industrial Park of Trujillo by 40.50%. and therefore concludes that are factors affecting the process of direct sales to possessors of lots of land Trujillo Industrial Park: the applications empiricisms, shortcomings and failures Generally in this research it shows that managing the process of direct possessors of lots of land in the Industrial Park of Trujillo, 2016 sales by 42.25% is negative, because it is the integral average of the results of negative ratings comprising empiricisms applications to those responsible, deficiencies in the development of activities, breaches of the legal and operational provisions.

**Keywords:** Industrial Park, direct sales process, empiricisms applications, shortcomings, failures