



**ESCUELA DE POSGRADO**  
UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**Gestión de regularización de edificaciones y desarrollo  
urbano en el distrito de La Molina, 2018**

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

**AUTOR:**

**Br. Víctor Humberto González Acuña**

**ASESORA:**

**Mg. María del Carmen Emilia Ancaya Martínez**

**SECCIÓN:**

**Ciencias Empresariales**

**LINEA DE INVESTIGACIÓN:**

**Gestión de políticas públicas**

**Lima - Perú**

**2019**

### DICTAMEN DE LA SUSTENTACIÓN DE TESIS

EL BACHILLER: **GONZALEZ ACUÑA, VICTOR HUMBERTO**

Para obtener el Grado Académico de *Maestro en Gestión Pública* , ha sustentado la tesis titulada:

**GESTIÓN DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES Y DESARROLLO URBANO EN EL DISTRITO DE LA MOLINA, 2018.**

Fecha: 26 de enero de 2019

Hora: 09:45 am.

**JURADOS:**

**PRESIDENTE:** Dr. Ochoa Tataje Freddy Antonio

Firma: 

**SECRETARIO:** Dra Mendoza Retamozo Noemi

Firma: 

**VOCAL:** Mg. Ancaya Martínez María del Carmen Emilia

Firma: 

El Jurado evaluador emitió el dictamen de:

..... **APROBADO POR EXCELENCIA** .....

Habiendo encontrado las siguientes observaciones en la defensa de la tesis:

.....  
.....  
.....



Recomendaciones sobre el documento de la tesis:

**ESTILO APA.**  
.....  
.....

V.B.



**Nota:** El tesista tiene un plazo máximo de seis meses, contabilizados desde el día siguiente a la sustentación, para presentar la tesis habiendo incorporado las recomendaciones formuladas por el jurado evaluador.

Somos la universidad de los que quieren salir adelante.



[ucv.edu.pe](http://ucv.edu.pe)



## **Dedicatoria**

A la memoria de mis padres, Moisés y María, y de mi hermana Gloria, que desde el cielo siempre guían mis acciones y me dan las fuerzas para seguir por el sendero del bien, con integridad y aptitud para lograr el cambio y desarrollo de nuestro país.

A mi esposa María Elena y mis hijos Víctor y Malú, que son la motivación y el soporte, de cada día en mi vida.

## **Agradecimiento**

A Dios, por darme la oportunidad de vivir, por permitirme disfrutar cada instante de mi vida y guiarme por el camino del bien.

A mi familia por su estímulo, paciencia y soporte, en los momentos más difíciles y estresantes de esta investigación.

A mis compañeros de la promoción 2017-2, por su tolerancia y compañerismo, en admitirme y compartir estos tres ciclos de sábados interminables y agotadores, con la finalidad de llegar a la meta y alcanzar este grado en beneficio de nuestras familias y para el desarrollo de nuestro país.

Y a mis maestros, que compartieron conmigo sus erudiciones para convertirme en un profesionalista, por su tiempo, dedicación y por su pasión por la actividad docente.

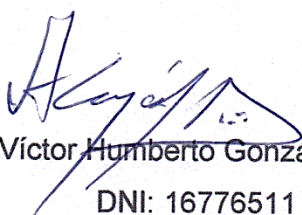
### Declaración de autoría

Yo, Br. Víctor Humberto González Acuña, estudiante del Programa Maestría en Gestión Pública de la Escuela de Posgrado de la Universidad Cesar Vallejo, sede Ate; identificado con DNI N° 16776511, declaro que el trabajo académico titulado "Gestión de regularización de edificaciones y desarrollo en el distrito de La Molina, 2018" presentada en 136 folios para la obtención del grado académico de Maestro en Gestión Pública, es de mi autoría.

Por tanto declaro lo siguiente:

- He mencionado todas las fuentes empleadas en el presente trabajo de investigación, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes, de acuerdo con lo establecido por las normas de elaboración de trabajos académicos.
- No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquellas expresamente señaladas en este trabajo.
- Este trabajo de investigación no ha sido previamente presentado completa ni parcialmente para la obtención de otro grado académico o título profesional.
- Soy consciente de que mi trabajo puede ser revisado electrónicamente en búsqueda de plagios.
- De encontrar uso de material intelectual ajeno sin el debido reconocimiento de su fuente o autor, me someto a las sanciones que determinen el procedimiento disciplinario.

Lima, 22 de Diciembre del 2018

  
Br. Víctor Humberto González Acuña  
DNI: 16776511

## Presentación

Señor presidente.

Señores miembros del jurado.

Presento la Tesis titulada: “Gestión de regularización de edificaciones y desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018”, en cumplimiento del Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo para optar el grado académico de Maestro en Gestión Pública, cuyo objetivo general de la presente investigación es: Determinar la relación que existe entre la Gestión de regularización de edificaciones y el desarrollo urbano del distrito de La Molina.

La presente investigación se hace ante la problemática de la informalidad en la construcción de edificaciones a nivel general y en específico en el distrito de La Molina y su consecuencia directa en el desarrollo urbano, la informalidad en la construcción si bien está decreciendo, existe por la falta de intervención del gobierno local, porque lejos de implementar una gestión para la asistencia técnica solo se limita a exigir el cumplimiento de un listado de requisitos para iniciar el trámite de licencia de edificación y sobre todo no hay un seguimiento al ciudadano a culminar en la inscripción de su edificación en los registros públicos.

La gestión de la regularización de edificaciones debe ser una política pública, apoyando a los gobiernos regionales o locales en la implementación o elaboración de catastro urbano y planes de ordenamiento, y a su intervención de oficio sobre todo en las zonas o sectores producto de invasiones, como los asentamientos humanos o urbanizaciones populares, esta acción contribuiría a la formalización y el ordenamiento urbano de estas zona intervenidas y sobre todo al crecimiento ordenado del distrito.

Señores miembros del jurado espero que esta investigación sea evaluada y merezca su aprobación y sobre todo ayude al ordenamiento de las urbes con la participación conjunta de la población y su gobierno local, unidos en favor de un desarrollo urbano sostenible.

## Índice

<b>Páginas preliminares</b>	<b>Página</b>
Caratula	i
Página del Jurado (Dictamen de sustentación)	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaración de autoría	v
Presentación	vi
Índice	vii
Índice de tablas	ix
Índice de figuras	x
Resumen	xi
Abstract	xii
<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	<b>13</b>
1.1. Realidad problemática	14
1.2. Trabajos previos	18
1.2.1. Internacionales	18
1.2.2. Nacionales	21
1.3. Teorías relacionadas al tema	24
1.3.1. Variable 1	24
1.3.2. Variable 2	31
1.4. Formulación del problema	37
1.4.1. Problema general	38
1.4.2. Problemas específicos	38
1.5. Justificación de la investigación	38
1.5.1. Justificación teórica	39
1.5.2. Justificación práctica	39
1.5.3. Justificación metodológica	40
1.6. Hipótesis	40
1.6.1. Hipótesis general	40
1.6.2. Hipótesis específicas	41
1.7. Objetivos	41

1.7.1. Objetivo general	41
1.7.2. Objetivos específicos	42
<b>II. MÉTODO</b>	<b>43</b>
2.1. Diseño de investigación	44
2.1.1. Enfoque de investigación	44
2.1.2. Tipo de investigación	44
2.1.3. Método	44
2.1.4. Diseño de investigación	45
2.2. Variables y operacionalización de variables	46
2.3. Población y muestra	49
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad	49
2.4.1. Técnicas de recolección de datos	49
2.4.2. Instrumento de recolección de datos	50
2.4.3. Validez	50
2.4.4. Confiabilidad	51
2.5. Métodos de análisis de datos	55
2.6. Aspectos éticos	56
<b>III. RESULTADOS</b>	<b>57</b>
3.1. Análisis descriptivos de las variables	58
3.2. Pruebas de las hipótesis	66
<b>IV. DISCUSIÓN</b>	<b>70</b>
<b>V. CONCLUSIONES</b>	<b>75</b>
<b>VI. RECOMENDACIONES</b>	<b>77</b>
<b>VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	<b>79</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>82</b>
Anexo 1: Artículo científico	83
Anexo 2: Matriz de consistencia	94
Anexo 3: Instrumentos de medición	97
Anexo 4: Validez de los instrumentos	106
Anexo 5: Base de datos	131
Anexo 6: Declaración jurada de autoría y autorización para la publicación del artículo científico	135



## Índice de tablas

Tabla 1: Evolución de Leyes sobre regularización de edificaciones	17
Tabla 2: Operacionalización de la variable 1	47
Tabla 3: Operacionalización de la variable 2	48
Tabla 4: Validez del cuestionario sobre variable 1	51
Tabla 5: Validez del cuestionario sobre la variable 2	51
Tabla 6: Interpretación del coeficiente de confiabilidad, escala ordinal	52
Tabla 7: Ficha técnica – Instrumento 1: Gestión de regularización de edificaciones	52
Tabla 8: Ficha técnica – Instrumento 2: Desarrollo urbano	53
Tabla 9: Resultados del análisis de confiabilidad del instrumento que mide la variable 1: Gestión de regularización de edificaciones	53
Tabla 10: Resultados del análisis de confiabilidad del instrumento que mide la variable 2: Desarrollo urbano	54
Tabla 11: Escala de medición y valores	55
Tabla 12: Niveles y rangos	56
Tabla 13: Medidas de la variable 1 gestión de regularización de edificaciones	58
Tabla 14: Medidas de la dimensión diagnostico situacional de la construcción	59
Tabla 15: Medidas de la dimensión construcción formal	60
Tabla 16: Medidas de la dimensión declaratoria de edificación	61
Tabla 17: Medidas de la variable 2 desarrollo urbano	62
Tabla 18: Medidas de la dimensión saneamiento físico legal	63
Tabla 19: Medidas de la dimensión actualización del catastro	64
Tabla 20: Medidas de la dimensión plan de desarrollo sostenible	65
Tabla 21: Medidas de correlación entre la gestión de regularización de edificaciones y el desarrollo urbano	66
Tabla 22: Medidas de correlación entre el diagnostico situacional de la construcción y el desarrollo urbano	67
Tabla 23: Medidas de correlación entre la construcción formal y el desarrollo urbano	68
Tabla 24: Medidas de correlación entre la declaratoria de edificación y el desarrollo urbano	69

## Índice de figuras

Figura 1: Procedimiento administrativo	16
Figura 2: Acciones a regularizar de predios	35
Figura 3: Distribución de frecuencias de la gestión de regularización de edificaciones	58
Figura 4: Distribución de frecuencias del diagnóstico situacional de la construcción	59
Figura 5: Distribución de frecuencia de la construcción formal	60
Figura 6: Distribución de frecuencias de la declaratoria de edificación	61
Figura 7: Distribución de frecuencias del desarrollo urbano	62
Figura 8: Distribución de frecuencias del saneamiento físico legal	63
Figura 9: Distribución de frecuencias de actualización del catastro	64
Figura 10: Distribución de frecuencias del plan de desarrollo sostenible	65

## Resumen

En la investigación titulada: “*Gestión de regularización de edificaciones y desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018*”, el propósito fue demostrar que mientras exista informalidad en la construcción de edificaciones no lograremos un desarrollo urbano.

El enfoque de la investigación fue cuantitativo, tipo básico y sustantivo, empleó el método hipotético deductivo, con un diseño no experimental, transversal y nivel descriptivo correlacional; con las variables gestión de regularización de edificación y desarrollo urbano.

Para su mejor estudio fue operacionalizado con 3 dimensiones para cada variable. La población correspondió a la gerencia de desarrollo urbano y la gerencia de rentas con una muestra de 60 trabajadores. Utilizando la encuesta como técnica de recolección de datos con validación de contenido aplicando la prueba estadística de fiabilidad de alfa de Cronbach para obtener confiabilidad desde muy baja hasta muy alta.

Con resultados positivos en la correlación de las variables, es decir que a mayor regularización de edificaciones va a influir en el mejoramiento del desarrollo urbano. Se concluye que existe relación significativa entre la gestión de regularización de edificaciones y gestión urbana, y que las dimensiones de la gestión de regularización de edificaciones están significativamente relacionadas con el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.

**Palabras claves:** Gestión, Regularización de edificaciones y desarrollo urbano.

## Abstract

In the research entitled: "*Management of regularization of buildings and urban development in the district of La Molina, 2018*", whose purpose is to demonstrate that while there is informality in the construction of buildings we will not achieve urban development.

The focus of this research is quantitative, of a basic and substantive type, with the hypothetical deductive method, of non-experimental, correlational and transversal design; with the variables management of building regularization and urban development.

For its best study it has been operationalized in 3 dimensions for each variable. The population is urban development management and income management with a sample of 60 workers. Using the survey as a data collection technique with content validation, applying the reliability test of Cronbach's alpha to obtain reliability from very low to very high.

With positive results in the correlation of the variables, that is, the greater regularization of buildings will influence the improvement of urban development. It is concluded that there is a significant relationship between the management of building regularization and urban management, and that the dimensions of building regularization management are significantly related to the urban development of the district of La Molina, 2018.

**Keywords:** Management, regularization of buildings and urban development.

## **I. Introducción**

### **1.1. Realidad problemática**

En Lima existe un alto índice de autoconstrucción con mayor incidencia en los conos, y la Molina no es la excepción, para iniciar una edificación se debe de solicitar primero la licencia de edificación y su consiguiente conformidad de obra, certificado de numeración y declaratoria de edificación, estos trámites complicados y extensos se realizan e inician ante la municipalidad para cualquier tipo de edificación; y luego se realiza una segunda etapa, la cual se realiza ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp) cuyo procedimiento para la inscripción de la declaratoria de edificación en esta entidad debe cumplir otra lista de requisitos; lo cual de alguna manera obstaculiza y no agiliza dicho trámite regular. Si cualquiera sigue ese camino, normalmente son las empresas constructoras o las personas que cuentan con mayores recursos económicos, solicitando primero su licencia y al término de la obra, el propietario o administrado solicita a la municipalidad la Conformidad de edificación o Conformidad de edificación con variación, la que confirma que se ha edificado de acuerdo con la licencia, y de inmediato con la conformidad de edificación se pide el certificado de numeración y la declaratoria de edificación. Después de obtener la declaración de edificación, se procede a la tramitación ante los registros públicos de las edificaciones unifamiliares; para lograr la inscripción en Sunarp de las edificaciones bifamiliares y multifamiliares se tendrá que pasar por un trámite más que es el de la independización, siendo un paso necesario para proceder a la inscripción en los Registros Públicos de cada sección de dominio exclusivo y también para inscribir las áreas comunes que son parte de la edificación.

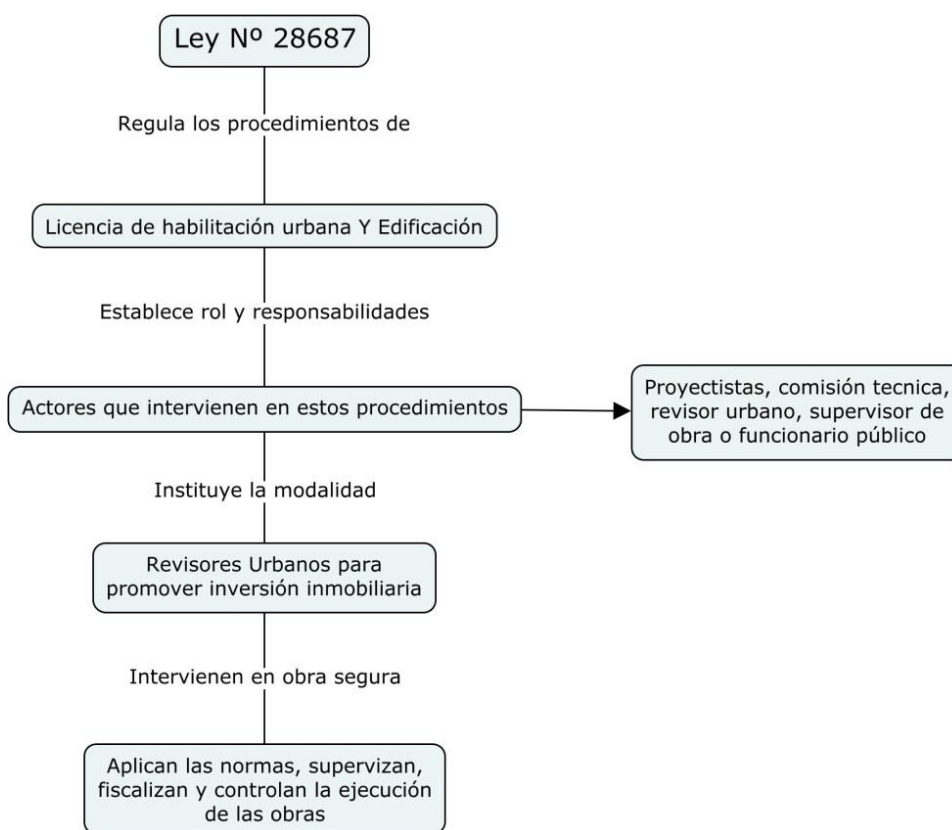
La normativa nacional que sustenta y define las competencias del gobierno nacional y de los gobiernos locales sobre el proceso de la formalización de la propiedad informal y la regularización de la edificación de predios urbanos, ha sido desarrollada desde la década de los 90. Donde sobresale la figura de los arquitectos e ingenieros civiles, siendo profesionales responsables a la fecha para este cumplimiento, quienes deberán cumplir indistintamente con los requisitos de la Municipalidad y Sunarp. Y por último se tiene que presentar el reglamento interno, el cual contienen todos los derechos y obligaciones de los propietarios,

así como el funcionamiento de la junta de propietarios. Todo este trámite - complejo sin duda- a pesar de los esfuerzos legislativos hechos hasta el momento es que ha imposibilitado la formalización de este tipo de edificaciones en nuestro país.

Frente a esta realidad, mediante Ley N° 27157 del 20 de julio de 1999, *ley de regularización de edificaciones*, para aquellas edificaciones construidas sin licencia de construcción. La vigencia de la Ley N° 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones), que estableció una gracia para todas las edificaciones construidas sin licencia hasta el 19 de julio de 1999. Se trató de una verdadera amnistía promovida por un gobierno que se preparaba para su tercera reelección, y necesitaba quedar bien con los sectores informales e infractores de las normas urbanísticas. La norma fue criticada por unos y elogiada por otros, pero lo cierto es que permitió que se regularizaran miles de construcciones. La regularización permite que se inscriba la fábrica en el Registro de Predios, sin la intervención de la municipalidad. Dicho procedimiento, presenta una particularidad respecto de lo indicado en el párrafo anterior, esto es, que debe ser realizado por un arquitecto o ingeniero civil que se encuentre inscrito en la base de datos de la SUNARP como verificador responsable, quien tendrá la obligación de verificar que la edificación haya sido desarrollada acorde con la normativa edificatoria vigente.

También, debe tenerse en cuenta que, el 25 de septiembre del 2007 se publicó la Ley N° 29090, Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, la misma que derogó el Título II de la Ley N.° 27157, referido al Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica. Es así, que la cuarta disposición final de la Ley N° 29090, instauró conceder al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri), para que mediante un proceso abreviado especial, aprobado por Decreto Supremo, se acceda a realizar las respectivas declaratorias sobre la edificación de los terrenos que son materias de un procedimiento para su regularización físico legal, que están referidos en la ley N°28687 Ley de desarrollo y complementaria de la formalización de la propiedad informal .

Esta ley regula los procedimientos administrativos para obtener:



*Figura 1: Procedimiento Administrativo.*

*Fuente: Ley N° 28687*

Como siempre el Estado pone en marcha un perdón para lo ilegal, señala una fecha máxima y advierte que será la “última vez”, pero no es verdad. La Ley N° 30830, vigente desde el 28 de julio de 2018, ha prorrogado el plazo máximo para la amnistía. Se realizó modificaciones en el artículo 3 de la Ley de Regularización de edificaciones, determinando que los dueños de predios construidos hasta el 31 de diciembre de 2016 sin contar con su respectiva licencia, o saneamiento de obra declaratoria u otros, pueden sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente. No vale mentir sobre la fecha de construcción, pues se estaría cometiendo varios delitos contra la Administración Pública. En definitiva, los infractores están nuevamente premiados. Sin embargo, no será tan fácil esta vez. La ley ha sido enfática al señalar que no procede la regularización cuando las edificaciones violentan los elementos básicos de seguridad que pongan en riesgo la seguridad de las personas. Esto implica que se perdona la falta de licencia, pero siempre que la



construcción cumpla con los parámetros urbanísticos y no se afecten derechos de terceros.

Por lo antes descrito se procede a listar las leyes sobre regularización de edificaciones promulgadas por el gobierno central a la fecha:

Tabla 1

*Evolución de las leyes sobre regularización de edificaciones promulgadas por el gobierno central a la fecha*

Ley N°	Fecha	Título
N° 26389	02 de noviembre de 1994	Ley de declaración y constatación de fábrica en terrenos urbanos y rústicos
N° 27157	20 de julio de 1999	Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común
N° 29090	25 de septiembre del 2007	Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones
N° 29300	17 de diciembre del 2008	Ley que modifica el primer párrafo del artículo 30° de la ley n° 29090, ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.
N° 30494	02 de agosto del 2016	Modifica los artículos 1°, 2°, 3°, 4°, 9°, 10°, 11°, 13°, 14°, 15°, 16°, 17°, 19°, 21°, 22°, 23°, 24°, 25°, 26°, 28°, 29°, 30°, 36° y 41°; e incorpórense los artículos 25°-A, 27°-A, 28°-A y 28°-B de la Ley N° 29090 Ley que modifica la ley 29090, ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones
N° 30830	27 de julio 2018	Ley que modifica la ley 27157, ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común

*Fuente:* Elaboración propia – Basada en las Leyes indicadas (2018)

Es verdad que la regularización de edificaciones permite que los edificios se registren y tributen, pero no podemos aspirar a ser una sociedad ordenada si vivimos al ritmo de las indulgencias estatales. Ya con la Ley N° 27157 de 1999 y la Ley N° 29090 del 2007 se simplificaron los procedimientos para la obtención de autorizaciones y seguramente podrían hacerse ajustes, pero una vez más se prefiere el facilismo del indulto sin atacar el tema de fondo.

Por estas acciones e intervenciones del estado, de indulgencia, ante la informalidad en la construcción de edificaciones tenemos resultados que atentan con la visual, respecto al perfil de las edificaciones y desarrollo urbano del distrito de la Molina, puesto que la entidad edil basándose en estas normas o leyes emiten ordenanzas de carácter político y no técnico, que van contra el ordenamiento urbano del distrito y sin la obtención del impacto positivo o favorable en el desarrollo urbano del distrito, el cual debería de resultar favorable por ser consecuencia si hubiera una buena ejecución de la regularización de edificaciones.

## **1.2. Trabajos previos**

### **1.2.1. Internacionales**

Los abogados, Granda y Mejía (2013), en la investigación *Irregularidad en la ocupación del suelo urbano en Medellín, Sistematización de experiencias*. El propósito de la investigación fue detallar el proceso de ocupación irregular en el suelo urbano de la ciudad de Medellín, Colombia entre los años 2007 a 2011; situación que facilitó la sistematización de experiencias en los procesos de estudio de títulos, manzaneo, titulación de predios y la regulación de los asentamientos urbanos. Los autores concluyen que las experiencias objeto de la sistematización evidencian que la urbanización en los últimos años se caracteriza por la desigualdad en el uso y aprovechamiento del territorio urbano, falta de planeación y ordenamiento para dar suelo urbano a la población pobre; por otro lado se tiene que la vinculación sin control de los particulares ha originado procesos de urbanización irregular. En cuanto a los procesos de regularización y

titulación de predios los autores señalan que son necesarios y determinantes para lograr niveles de desarrollo territorial en concordancia con la Constitución Política de 1991.

Mena (2010), en su tesis *Regularización de los asentamientos informales en Quito: Análisis de las políticas públicas*. El objetivo de la investigación fue analizar la problemática del acceso informal al suelo urbano de la ciudad de Quito, sobre todo por la formación de asentamientos sobre áreas no permitidas cuyos efectos inciden en la calidad de vida de sus pobladores. También se estudió las políticas públicas implementadas por el gobierno para combatir este problema. La metodología se desarrolló en base a una revisión bibliográfica, fuentes periodísticas, bases legales para lo cual se utilizó la técnica del fichaje. El autor concluye que los pobladores al tener escasos recursos observan en esta alternativa la única manera de optar por un lugar de residencia cercana a la ciudad, asimismo los terrenos en áreas informales son más económicas. También reconoce que los asentamientos informales son inseguros por estar ubicados en lugares no adecuados para vivienda, la población en su mayoría es migrante y de baja remuneración; finalmente a pesar que el gobierno promueve la legalización son las Municipalidades las que deberían incentivar la legalización y facilitar los recursos para dotarles de comodidades básicas.

Hoyos (2010), en su investigación *El delito de la urbanización ilegal*, para optar el título de especialista en Derecho Urbanístico presentado en la Facultad de Ciencias Jurídicas Especialización en Derecho Urbanístico de la Pontificia Universidad Javeriana – Bogotá. La autora indica que la tipificación de la conducta constitutiva del delito de urbanización ilegal, es relativamente nueva en el ordenamiento penal, no así desde la expedición de la Ley 66 de 1968, el comportamiento se encontraba plasmado en la legislación colombiana, sin trascender a la esfera de lo penal. Agrega que no son muchos los cambios que ha sufrido la norma desde que fue concebida en la mencionada Ley 66 que regulaba las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determinaba su inspección y vigilancia, pero son notables los avances en relación con el control (administrativo y judicial) que ejerce la

administración sobre las personas cuya actividad comercial es la urbanización o construcción de inmuebles. Entre las conclusiones precisa que la tipificación como urbanización ilegal busca proteger los intereses de aquellas personas que son afectadas por las urbanizadoras ilegales y también de persuadir a través de las sanciones y penales para garantizar el acceso a una vivienda digna a los pobladores.

El médico Velásquez Castañeda (2013), en su artículo *Intervenciones estatales en sectores informales de Medellín. Experiencias en mejoramiento barrial*. El autor desarrolla la investigación con el objetivo de estudiar la experiencia en Mejoramiento Barrial y Urbano desarrollada por el Estado local de Medellín (Colombia) en las dos últimas décadas. En ella analiza los programas desarrollados por la municipalidad como el programa Integral de Mejoramiento de Barrios Subnormales de Medellín, Los planes de regularización y Legalización Urbanística y Los proyectos Urbano Integrales; para el estudio realizó una revisión documentaria, reportes periodísticos, documentales y estadísticas de programas del gobierno. Detalla los aportes más significativos de estos programas sobre la ciudad, concluye que la pobreza, la falta de empleabilidad e informalidad resultantes del modelo económico neoliberal, la segregación social generada por la estratificación socioeconómica generan el crecimiento de manera informal de las urbes colombianas.

Castro (2011) en su tesis *Análisis de modelos de gestión para legalizar asentamientos humanos irregulares, el caso del Distrito Metropolitano de Quito, 2001-2011*. La autora realiza una síntesis de las políticas municipales en relación al establecimiento de los asentamientos humanos irregulares en la ciudad de Quito desde 1940 hasta 2011, también detalla los modelos de gestión empleados para regularizar los asentamientos humanos desde el 2001 -2009, analizando la eficacia de la implementación realizada por el Distrito Metropolitano de Quito con dichos modelos de regularización. Como conclusión señala que el crecimiento urbano en las ciudades en vías de desarrollo está acompañado por procesos de exclusión social y segregación espacial. Los gobiernos locales se abocan en regularizar los barrios informales cuando en realidad deberían incluir

políticas de planificación urbana y programas que permitan acceso a suelo urbano con viviendas de interés social, donde a cada familia le corresponda un lote de terreno propio.

### **1.2.2. Nacionales**

Rosas, Rojas y Herrera (2018); en la investigación *Modernización del catastro en el Perú: creación del organismo técnico especializado – ente rector del sistema nacional catastral*, los autores proponen modernizar el catastro en el Perú mediante la implementación de un Organismo Técnico Especializado haciendo uso de una data territorial confiable para cada unidad territorial y con fines multipropósito. Los autores señalan que no hay una conceptualización del catastro territorial peruano a pesar de la promulgación de numerosas leyes y normas técnicas que detallan el procedimiento de levantamiento, mantenimiento y actualización del catastro. Concluyen indicando que el SNCP no tiene control y seguimiento para administrar el catastro nacional, a nivel de gobierno local el 0,3% de las municipalidades tienen capacidad de generar catastro, a los demás les falta capacidad técnica y operativa.

Rivadeneira (2018) en su investigación *“Lineamientos técnicos administrativos del Catastro Urbano para mejorar la recaudación del Impuesto al Patrimonio Predial en la Municipalidad distrital de Pimentel-Provincia de Chiclayo, año 2016”*, teniendo como objetivo determinar las características de los lineamientos técnicos administrativos, el Catastro Urbano mejorara la cobranza de la Tributación predial de la comuna de Pimentel, las cuales serán planteadas a través de una propuesta. Metodología de diseño No-Experimental, propositiva. Teniendo como resultado que la Municipalidad Distrital de Pimentel, no cuenta con un sistema integral de catastro institucional debidamente organizado e implementado, lo cual no le permite desarrollar de manera adecuada e integral las competencias y funciones propias que el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – SNCP, le asigna por ley.

Ramos (2011), en su tesis *La inscripción de los predios en la superintendencia nacional de los registros públicos – Sunarp y el desarrollo económico y social: Departamento de Lima, período 2005 – 2009*, El objetivo del estudio fue demostrar que la inscripción de predios en la Sunarp se relaciona con el desarrollo económico y social para el departamento de Lima entre los años 2005-2009. La metodología corresponde a una investigación explicativa, tipo causa – efecto, con el diseño no experimental longitudinal y de tendencia y nivel correlacional. Los resultados obtenidos permiten concluir al autor que el proceso de inscripción de predios en la Sunarp se relaciona significativamente con el desarrollo económico y social para el departamento de Lima en el periodo 2005 hasta el 2009.

La especialista parlamentario Huamani (2014), en su informe de investigación *Saneamiento Físico Legal de Predios Urbanos*. Desarrolla la situación actual de la formalización de la propiedad informal y la regularización de la declaratoria de edificación de predios urbanos a nivel nacional. El informe se divide en tres secciones principales: en la primera sección se desarrolla brevemente los antecedentes, los conceptos básicos y el marco legal del saneamiento físico legal de predios urbanos tanto de formalización de la propiedad y regularización de la declaratoria de edificaciones. La segunda sección describe los ámbitos de competencia de las entidades que intervienen en el proceso de saneamiento físico legal. La tercera sección señala los procedimientos administrativos en las entidades competentes para sanear el predio. En la última sección se describen los beneficios que tendrán los propietarios al culminar el proceso para el saneamiento físico legal de sus propiedades. Finalmente, se alcanzan algunas conclusiones que permitirán visualizar la situación actual del saneamiento físico legal de los predios urbanos, como la necesidad de continuar formalizando la propiedad informal y regularizando la declaratoria de edificaciones a nivel nacional, a fin de brindar mecanismos eficientes y eficaces para incentivar la inversión privada e impulsar el mercado inmobiliario con la finalidad de estimular el crecimiento económico. Reconoce que las normas técnicas y administrativas sobre edificaciones, licencias y declaratorias de edificaciones, no

son viables, por cuanto la mayoría de estas normas no facilitan, ni promueven la construcción convencional o formal de viviendas, más bien la encarecen.

Guevara Anaya (2017), en su tesis de investigación *Regularización de la Declaratoria de Fábrica en Asentamientos Humanos y Pueblos Jóvenes. Una Mirada a la realidad de Lima Metropolitana*. El objetivo de esta investigación fue esclarecer y determinar los aspectos que crean un obstáculo para poder formalizar las declaratorias de fábrica de las construcciones irregulares de los terrenos de las diferentes poblaciones como asentamientos humanos y diversas ciudades de Lima. La investigación realizada fue empírico jurídico social y diseño no experimental el método fue deductivo, inductivo y analítico. En el estudio se analizó que: “En el Perú el derecho a una vivienda digna tuvo rango constitucional en la Carta Magna de 1979; sin embargo, con la liberalización de la economía desapareció en la Constitución de 1993 todo rasgo de la presencia de éste derecho, liberando de ésta importante obligación social al Estado”. Agrega que los programas Techo propio y Mivivienda no son suficientes para solventar la necesidad de viviendas para los pobladores de escasos recursos, asimismo la autoconstrucción representa la opción más viable para proveerse de una vivienda, aunque dicha alternativa conlleva mucha inseguridad pues no tiene ningún asesoramiento técnico.

Saldaña Vargas (2017), en su artículo científico *Declaratoria de Fábrica en Asentamientos Humanos y Pueblos jóvenes de la Región Lambayeque* Universidad Señor de Sipan. teniendo como por objetivo determinar y explicar los factores que obstaculizan la formalización de las declaraciones de fábrica de las edificaciones ilegales realizadas en los Pueblos Jóvenes y Asentamientos Humanos, en la región Lambayeque. Entendiéndose que la problemática de la autoconstrucción, por el bajo costo de inversión y por el desconocimiento de las normas técnicas de la construcción, en su mayoría ejecutados en los asentamientos humanos nacieron como respuesta al clamor de una vivienda digna. Con el devenir del tiempo tenemos que estos propietarios, mantienen la informalidad en la construcción, no pudiendo regularizar sus edificaciones por haberlos ejecutado sin el asesoramiento de un profesional, careciendo de una

licencia de obra, siendo los intentos regularización limitados, no pudiendo cumplir con los requisitos establecidos por la ley, temiendo la acción coactiva del Estado, en declararlos como construcción ilegal y proceder a la demolición perdiendo todo su inversión, siendo insuficientes las medidas normativas adoptadas para dar solución a ésta problemática social.

### **1.3. Teorías relacionadas al tema**

#### **1.3.1. Variable 1: Gestión de regularización de las edificaciones**

Tiene como antecedente jurídico la Ley 26389, de “Declaración y constatación de fábrica en terrenos urbanos y rústicos”, la cual instauraba un procedimiento de declaratoria de fábrica en vía de regularización, este se constituía con el informe técnico de un verificador, posteriormente se presentaba un formulario ante la municipalidad del distrito donde se ubicaba el predio, ante la entidad pública o privada de seguridad social. La declaratoria de fábrica es el procedimiento en el que se declaran las características y los detalles de lo construido, ante la Sunarp, lo cual será inscrito en la ficha de inscripción o partida registral en la parte que corresponde a la “Descripción del inmueble” .Realizar este trámite es importante para que el bien o inmueble pueda ser legítimo de acuerdo a la ley y de esta forma poder realizar cualquier otro trámite posterior ya sea para realizar adelanto de herencia vender o hipotecar así como realizar subdivisiones, entre familias etc. Al estar inscrito en los Registros Públicos el bien adquiere legalidad y por tanto se valoriza más económicamente. Este caso en particular, constataba que el edificio respetase las normas mínimas de zonificación y urbanismo, como por ejemplo los retiros reglamentarios, los establecimientos y la altura de edificación.

La ley precedente es derogada por la ley 27157, dictamina el procedimiento especialísimo y simplificado de regularización de edificaciones que regula el título I de la norma publicada el 20 de julio de 1999, referente a la regularización de edificaciones, la cual se caracterizó por instaurar un procedimiento temporal breve de convalidación de las edificaciones; donde el informe técnico del verificado público o privado, arquitecto colegiado o ingeniero



civil, donde se comprueben las características de la edificación, las secciones de propiedad común o exclusiva de ser el caso, bastaba para instaurarlo; adicional a esto se deben suministrar los planos de distribución y ubicación de cada una de las secciones. (Artículo 25).

A pesar de ello, el reglamento aprobado por Decreto Supremo N008-2000-MTC (Luego convertido en TUO: D.S.035-2006-Vivienda), ha determinado en forma correcta que las construcciones deben reunir condiciones mínimas de edificabilidad, y encontrarse conformes con la normatividad urbanística, bajo responsabilidad del verificador en caso de fraude o falsedad.

Posteriormente, la ley 29090 de habilitaciones y edificaciones deroga el título II de la ley 27157, referido al procedimiento ordinario de licencia, y declaratoria de fábrica, sin realizar modificación alguna al procedimiento especialísimo y simplificado de regularización de edificaciones regulado en el título primero de la norma.

En los primeros momentos de la vigencia de la Ley 27157, se sustentó principalmente al notario como encargado de verificar las edificaciones, esa noción se adoptó de acuerdo a la mala interpretación del artículo 5 de la ley, en el cual se establece que “el notario verifica y da certificación de los documentos que se presentan en el formulario registral.”.

Ahora bien, la norma precitada estipula que el notario verifica documentos, pero en ningún momento se le atribuye la verificación de las edificaciones, es decir, no se le delega la comprobación material de la construcción levantada ni la descripción edificatoria y arquitectónica sobre el predio.

Bajo esta premisa, el artículo 25° de la Ley es suficientemente claro al estipular que, en cada situación que se aplica la regularización de la edificación, el informe técnico lo elabora el verificador, quien debe ser arquitecto o ingeniero civil colegiado. Dicho informe confirma las características de la edificación, debiendo, además, elaborarse los planos de ubicación y distribución. La presentación del

informe técnico sirve para que este verifique los documentos (si son suficientes o no) y certifique la firma en el formulario registral. (Arts. 4° y 5° de la Ley).

El Reglamento revalidó esta postura en varios artículos, principalmente en:

El responsable de la regularización es el verificador y organizará los documentos que acompaña al FOR (Formulario Registral), emite el informe técnico y declara que los planos adjuntados corresponden a lo que se está tramitando. En el mismo sentido, se pronuncia el último párrafo del art. 2.1 de la Ley 27333, Complementaria de la Ley de Regularización de Edificaciones: “En las situaciones en que la Ley N°27157 solicita que intervenga el verificador quien asumirá la responsabilidad de la veracidad en su información técnica y su conformidad con el cumplimiento de las normas urbanas que corresponden.

### **Normatividad urbanística**

Las municipalidades poseen algunas funciones como es el caso del otorgamiento de las licencias de demolición, habilitación, edificación, modificación, ampliación y remodelación. Aunque las municipalidades emiten estos permisos, no poseen la facultad para que de oficio ordene a los propietarios de construcciones clandestinas o informales accedan a obtener su declaratoria de edificación. De considerarse esto último conllevaría un beneficio masivo para los propietarios de las zonas urbano que hayan construido sin licencia o no hayan culminado su trámite de conformidad de obra, certificación numérica y declaratoria de edificación.

### **Dimensiones: Gestión de regularización de edificaciones**

#### **Diagnostico situacional de la construcción**

Es la asociación de varios procesos sistematizados y organizados que van a servir como guía hacia el conocimiento del contexto social con la finalidad de

implementar un plan de acciones para su reformación o reestructuración, sirve del mismo modo como instrumento estratégico, que mediante manejo de técnicas diseñadas y estructuradas van a orientar al especialista para poder analizar y comprender las dificultades que se presenten en un contexto real de la sociedad. Es decir es interpretar un problema y poder describir los factores y situaciones que integran una realidad, del mismo modo evaluar la interconexión o interdependencia que existe entre las mismas.

### **Construcción formal**

Podemos decir que el proceso constructivo formal consiste, en cumplir lo indicado en los planos, memoria descriptiva y especificaciones técnicas de todas las áreas aprobados por la Comisión Técnica de la Municipalidad, y cumplir según resolución de licencia de edificación. Plasmar los materiales, el proceso constructivo y sin cambios a lo indicado en los planos, con orden de paralización o demolición de lo edificado sin la antelación de tramitar la modificación de licencia de edificación.

Además, el proceso constructivo de inicio a fin debe ceñirse a los planos y documentos anexos aprobados en la resolución de licencia de edificación y contar con la guía o responsabilidad de un arquitecto y el apoyo de los ingenieros de cada especialidad a ejecutar en la edificación.

Al término se debe tramitar la conformidad de obra, certificado de numeración, la declaración de edificación e independización, de ser el caso, para iniciar el último trámite en los registros públicos e inscribir la edificación para lograr poner en valor la propiedad y así tener un activo.

### **Declaratoria de edificación**

Se hace necesario, para una edificación sin licencia o informal, establecer que el expediente de regularización de edificaciones tiene como objetivo principal, realizar la inscripción registral de aquellas construcciones o edificaciones

realizadas antes del 21 de julio de 1999, que no contaran con la licencia de construcción o conformidad de obra, que por lo tanto carecieran de declaratoria de fábrica, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 1 de la ley 27157, y el 3 del reglamento. Es decir, el expediente de regularización de edificaciones consiste en regularizar todas aquellas edificaciones no formales, siempre y cuando cumplan con las normativas urbanas municipales.

El legislativo al momento de aprobar la normativa no previó que la regularización de edificación comprendiera como admitidos los expedientes para remodelación, modificación, ampliación, reparación o demolición de edificación. Sin embargo, subsanaron esto ya que el reglamento precisa que todos estos supuestos se encuentran incluidos dentro del ámbito de la Ley de Regularización de Edificaciones (arts. 3, 27, 28) en tanto si se permite regularizar las construcciones nuevas, también debe permitirse las modificaciones de construcción o demolición de las mismas.

El Verificador Responsable es el encargado de organizar y preparar el expediente de regularización de edificaciones, para lo cual deberá verificar el cumplimiento de las normas, la existencia y características de la edificación, los parámetros urbanísticos y edificatorios, levantar los planos que se adjuntan al expediente, que estos se ajusten a la realidad física del terreno y de la edificación, y posteriormente se emita el informe técnico de verificación cuyo formato cumpla con las normativas reglamentarias. El informe técnico de verificación está constituido por la constatación del predio, perímetro, área, linderos; así como de la edificación que cumpla con el parámetro urbanístico, que corresponden al terreno, y todas sus especialidades deben cumplir con el Reglamentado Nacional de Edificaciones (RNE).

Además, el verificador prepararía un plano de localización y ubicación a escala 1/500, con un esquema de localización referido a lugares públicos notables o vías principales; un cuadro de áreas techada y áreas libres y a final un esquema donde se contrasta los índices edificatorios indicados en el parámetro urbanístico y lo proyectado en la edificación.

La ley municipal no instaura taxativamente la competencia sobre el control urbano, no obstante, queda implícita en los artículos 46° referente a las Sanciones, 49° donde se constituyen la clausura, decomiso y demolición; el artículo. 74° y 79° que enmarcan la organización espacios y usos del suelo.

La gerencia de desarrollo urbano, al relacionarse con la necesidad de gobernabilidad distrital, opto en el caso del distrito de La Molina, con un desfase en el catastro, fomentado por la proliferación en todo el distrito de construcciones, remodelaciones y ampliaciones de predios urbanos que no contaron con la licencia respectiva porque no fue tramitada o emitida en el momento apropiado.

Ante esta situación el gobierno municipal valiéndose de las leyes ha emitido a la fecha varias ordenanzas, las últimas de esta década son:

- (a) Ordenanza N° 229 del 23 de marzo del 2012, sobre regulaciones de edificaciones sin licencia en el distrito de La Molina
- (b) Ordenanza N° 297 del 28-10-2015, para edificaciones sin licencia destinados al uso comercial y otros.
- (c) Decreto de alcaldía N° 006-2016 del 28 de abril del 2016, prorroga de ordenanza 297.
- (d) Ordenanza N° 309 del 23 de marzo del 2016, edificaciones sin licencia para uso residencial
- (e) Decreto de alcaldía N° 009-2016 del 24 de junio del 2016, prorroga de ordenanza 309.
- (f) Ordenanza N° 025 del 30 de septiembre del 2017, Ordenanza municipal que aprueba hasta el 31 de julio de 2018, la campaña de regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones ejecutadas sin licencia.

Estas ordenanzas se refieren a su aplicación, pues muchos predios que habían sido acondicionados con fines residenciales, comerciales o de servicios, constituyen de muchas maneras, una fuente de ingresos a la municipalidad, que no ha sido debidamente captada por mala aplicación o seguimiento.

En décadas pasadas, cuando el distrito comenzó a crecer explosivamente, los vecinos que ya ocupaban zonas residenciales, se vieron de pronto invadidos por el crecimiento y el desarrollo urbano del distrito. Por ello la necesidad de armonizar este crecimiento con una adecuada promoción de desarrollo integral del distrito, que contemple los aspectos humanos, infraestructurales, de ordenamiento y zonificación, de preservación y expansión de las áreas verdes, etc. Una de las tareas que viene siendo remediada por las ordenanzas del gobierno municipal, el distrito de La Molina, dando una muestra de sensatez y buen gobierno, ha invitado a formalizar sus negocios y construcciones a un sector de los propietarios que han realizado fuertes inversiones, pero que no se han ajustado a la formalidad de la habilitación urbana y licencias de edificación.

La Constitución Política en el art. 195<sup>o</sup> confiere a los gobiernos locales promover el desarrollo y los servicios públicos bajo sus responsabilidades amparadas en los planes nacionales y regionales de desarrollo.

Asimismo, el artículo 58 de la ley 27867 ley orgánica de gobiernos regionales otorga funciones en materia de vivienda y saneamiento, en concordancia con los planes de desarrollo de los gobiernos locales, y de conformidad con las políticas de ámbito nacional y los planes sectoriales. En este orden de ideas tenemos la ley orgánica de municipalidades 27972, en el artículo 73<sup>o</sup> señala las materias de su competencia: organización del espacio físico-uso del suelo, zonificación, catastro urbano y rural, habilitación urbana y saneamiento físico legal de asentamientos humanos.

Las Municipalidades están autorizadas a conseguir, la armonía estructural de la ciudad, en relación con las normativas vigentes y en búsqueda de un desarrollo sostenible del distrito de La Molina se hace necesario contar con un mecanismo que contribuya a la regularización del casco urbano mediante la declaratoria de fábrica de modo que se actualice el catastro urbano. En el marco de lo expuesto surge la interrogante de investigación.

### 1.3.2. Variable 2: Desarrollo urbano

Podemos establecer que el desarrollo urbano según Vilmin (2008) es “La acción voluntaria de los hombres para organizar y equipar el espacio de la ciudad”.

Se le denomina como una disciplina que debe guiar las políticas públicas para establecer un modelo de desarrollo sustentable. Este enfoque es muy poco movilizado, impidiendo la puesta en marcha de una conducción estratégica e innovadora de las diferentes acciones y políticas. También llamada planeamiento urbano, ordenamiento urbano u ordenación territorial.

No obstante, el ordenamiento del territorio es una práctica compleja porque apunta a largo plazo y exige la incorporación de un enfoque de multiescala. Con un abordaje sistémico y una visión prospectiva, se trata de ordenar las acciones humanas que se materializan en los territorios.

La implementación de infraestructuras, la construcción de viviendas, la realización de equipamientos estructurales, el desarrollo de redes de servicios o secundarios y su puesta en conexión, son elementos que componen una cadena como por ejemplo no tratar un componente, retirar un eslabón y es todo el sistema el que se desequilibra.

El ordenamiento urbano es una herramienta que va a orientar acerca de la expansión guía para la expansión de una sociedad actual o un planeamiento de una futura comunidad, de forma organizada considerando una serie de circunstancias medioambientales para los habitantes; este planteamiento o guía está constituido por propuestas para la ejecución de un plan determinado.

Narvaez (2004, p.128) afirma que:

La investigación constante acerca de la territorialidad urbana y las formas de organización comunal pueden ser un indicio que aporte a los especialistas a involucrarse en el desarrollo de la labor con las comunidades y como una forma de conocer y ejecutar planes

estratégicos con los actores de los diferentes procesos que involucran al desarrollo de la comunidad, aclarando que se asegure el bienestar de una sociedad guardando un equilibrio, respetando sus tradiciones su diversidad vinculando a los residentes del espacio con acuerdos concertados previamente en el cual ellos puedan tener acceso a la información y análisis de los múltiples problemas que se presenten y ser parte involucrada en la toma de decisiones y posibles soluciones de las mismas.

A los problemas que se refieren en la cita posterior son aquellos que podemos denominar también como problemas del hábitat humano, los cuales ameritan ser abordados y evaluados para su posible solución, son por su esencia múltiples, según Glick (1992) las ciudades del mundo están en crisis en muchas áreas, entre dichas áreas polémicas están:

### **La infraestructura y servicios**

La escasez y alto costo de la tierra urbana, carencia cualitativa y cuantitativa de vivienda, servicios públicos, transporte urbano y carencia de espacios de recreación.

### **Áreas sociales**

La explosión urbana, sobre población, condiciones socio económica media, desempleo y subempleo, cambios demográficos, hábitat popular, el cual se puede entender como el aumento de los sectores populares más pobres que cuentan con un déficit en la calidad de vida urbana y participación ciudadana.

### **Problemas de contexto físico**

La pérdida de la estética urbana, en las áreas más críticas de los problemas de la ciudad se sitúa la vivienda y la afectación del medio ambiente urbano. En países como Colombia se concibe la ciudad como, la unidad socioespacial que sirve de



soporte a la producción cultural, a la innovación social y a la actividad económica de la sociedad contemporánea. Ministerio de Desarrollo Económico (1993).

Es decir, no se concibe como un simple objeto, sino como un organismo complejo el cual necesita para entendimiento, y aceptación gestión y análisis, investigación técnica y profesional acciones intersectoriales. Se considera una unidad, ya que posee dimensiones y atributos que le dan integralidad, dando constitución e interdependencia a cada uno de sus elementos, no obstante, si se entiende como una unidad con articulación y armonía relativa, coherencia, cohabita y reproduce en medio de la diversidad de la complejidad, de la diversidad, del cambio, de la contradicción y de la transformación permanente de cada uno de sus elementos y del conjunto.

### **La ciudad como concepto complejo**

Como fenómeno complejo, es un tejido de constituyentes heterogéneos inseparablemente asociados, muestra una contradicción de lo múltiple y lo individual, en el tejido de actividades, interrelaciones, azares, acciones, decisiones, retroacciones, que conforman la sociedad urbana.

### **La ciudad como fenómeno social**

Como fenómeno social posee un componente espacial denominado atributos en la política urbana, por consiguiente, el proceso de intervención urbana, de planificación del territorio de la ciudad, es una instancia que permite servir de redes entre la funcionabilidad integral de la comunidad y la operativización específica de cada uno de sus factores.

Es así como desde la visión del pensamiento complejo, se puede afirmar que la ciudad es una fuerte expresión de la sociedad y por lo tanto puede definirse como un conjunto complejo de redes y relaciones articuladas por la economía, la política y la cultura, dadas en un espacio geográfico reconocido, es un sistema de elementos interdependientes, en el que las relaciones dominan los elementos.

El carácter complejo de la ciudad, según Jaramillo y Cuervo (1993, p.271) exige “un tratamiento integral, orientado a la consecución de propósitos globales, acordes con la imagen de ciudad propuesta”, para responder a estos retos, es necesario acudir a un nivel intermedio de pensamiento e intervención a través del cual sea posible establecer el diálogo entre pensamientos especializados y complejos, entre la intervención fragmentada y la integral. Este nivel es la complejidad restringida que, se identifica con el espacio urbano y más precisamente, el construido y construible física y socioculturalmente.

La política urbana debe ser enmarcada y definida en la complejidad del fenómeno urbano señalado. Debe reconocer la importancia de los diferentes niveles de actuación definidos por la diversidad de sus componentes: infraestructurales culturales, económicos, sociales. Debe propender a una adecuada comprensión de la complejidad de su naturaleza: integración en la diferencia, unidad en la diversidad, la transformación y la cohesión en el cambio.

De lo anterior se deriva un criterio fundamental de la política urbana: un panorama integrado de la sociedad con la capacidad de comprender su grado de complejidad de mantener la unidad en lo diverso, de totalidad organizada y de integración en medio de la fragmentación, es decir un espacio para la complejidad restringida.

En el contexto anterior el concepto de ciudadanía según el autor Rogers (2003, p.11), correspondiente al contexto es “reemplazado por una visión de vida en sociedad con una estructura limitada por los enclaves suburbanos protegidos de los ricos y los guetos internos o, como en el mundo en vías de desarrollo”.

Una ciudadanía activa y una vida urbana vibrante, son elementos de una buena ciudad y de su identidad cívica, que para ello debe incorporarse a los ciudadanos en el desarrollo de su propio medio y creando un sentimiento de pertenencia sobre el espacio urbano que lo construye en su interacción con los demás.

## Dimensiones del desarrollo urbano

### Saneamiento físico legal

Es un conjunto de procedimientos administrativos y técnicos orientados a la regularización de formalización del bien inmueble, tanto en el aspecto jurídico como de construcción, debiendo de cumplir los parámetros reglamentados de la construcción.

Entre las acciones a regularizar ante las Municipalidades, Sunarp u otras instituciones, se encuentran las siguientes:



*Figura 2: Acciones a Regularizar de Predios*  
*Fuente: Elaboración propia, basada en la Ley 29090 (2018)*

### Actualización del catastro

Es mantener un inventario de la propiedad inmueble, infraestructura y mobiliario urbano de una determinada ciudad, la cual se encuentra clasificada de

acuerdo a sus dimensiones físicas económicos fiscales y legales. Con la finalidad de conocer cuántos inmuebles existen en determinada jurisdicción y cuál es la situación física legal de los mismos, sí estos han sido modificados en sus estructuras, y si se cumple con las normas técnicas de construcción para salvaguardar el interés público, de otra para mantener un catastro urbano al día, permitirá tener un mejor manejo financiero de los tributos municipales.

### **Plan de desarrollo sostenible**

Es necesario reconocer la diferencia que existe en realizar un procedimiento de gestión y el administrar los procesos de transformación urbanística, que de alguna forma concuerda con lo que se define como planificación y el proceso y soporte técnico de producción del plan que se denomina planeamiento.

Fernández (2000, p.47) establece:

Las variantes que se dan en el planeamiento y la planificación las cuales son trascendentales ya que van a ayudar a diferenciar la instrumentación del producto plan y los procesos complejos de gestión que, intenta hacer efectivos dichos planes, a través de diversas acciones instrumentales o clases de controles como la normalización jurídica de los contenidos del plan, entre otros.

El planeamiento está relacionado a las actividades iniciales para la realización de un trabajo en un futuro inmediato, en el cual se dispondrá del uso de los insumos, materias y esfuerzo de las personas, por alcanzar sus metas, previamente planteadas. La planeación es la selección de fines y metas y la determinación de las acciones para obtenerlos, fundamentados en un análisis previo e implementación de un plan estratégico a aplicarse posteriormente.

La planeación es un proceso cuyo producto es el plan mismo, sin embargo, debe ponerse en práctica y ajustarse durante el proceso, pues la situación del contexto en el cual fue elaborado pudo haber cambiado abruptamente y tornarse inútil o perjudicial al entorno o territorio. De acuerdo con el enfoque de

planeamiento hay diferentes tipos de planes, pues el planeamiento puede ser estratégico, para aprovechar una ventaja competitiva o comparativa, sectorial para orientar las acciones de un tema específico, operacional para ejecutar acciones de cambio organizacional, entre otros.

La planeación como proceso comprende diferentes etapas, las más usuales son: diagnóstico, investigación y análisis para la comprensión del problema, elección y planificación de metas alternativas de solución y aplicación de los planes establecidos. El plan como instrumento para la ordenación urbana: urbanísticamente, el Plan constituye el instrumento con el cual se ordena el territorio.

El plan de desarrollo Urbano es un conjunto de actuaciones sobre el territorio, que se va a realizar en un tiempo determinado, siguiendo un estricto orden de necesidades en función de las prioridades políticas del municipio, especialmente construido participativa y democráticamente.

Para el presente estudio se considera como elemento transversal el planeamiento realizada por la Municipalidad distrital de La Molina para el desarrollo sostenible del área urbano en concordancia con las normas, reglamentos y disposiciones vigentes del ente edilicio, en armonía de con la zonificación del distrito.

#### **1.4. Formulación del problema**

La formulación del problema, está debidamente sustentada en el planteamiento del problema donde se realiza por medio del método del embudo, el diagnóstico, el pronóstico y la alternativa de solución del problema de la regularización de edificaciones el cual deviene de la informalidad de la construcción.

Es importante que se aborde el tema porque de una parte permite dar seguridad jurídica a la tenencia de la propiedad, así también como modernizar el catastro municipal, lo cual permitirá ampliar la base tributaria municipal.

#### **1.4.1. Problema general**

¿Existe relación entre la Gestión de Regularización de Edificaciones y el Desarrollo Urbano del distrito de La Molina, 2018?

#### **1.4.2. Problemas específicos**

##### **Problema específico 1**

¿Existe relación entre el diagnóstico situacional de la construcción y el desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018?

##### **Problema específico 2**

¿Existe relación entre la construcción formal y el desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018?

##### **Problema específico 3**

¿Existe relación entre la declaratoria de edificaciones y el desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018?

#### **1.5. Justificación de la investigación**

Según, Bunge (2004), la justificación del estudio es el proceso mediante el cual se sustenta con argumentos válidos porque y para que se va efectuar dicha investigación.

De acuerdo con el Ministerio de Vivienda y Construcción, sobre la Regularización de Edificaciones a nivel Nacional y en específico en el distrito de la Molina, se tendría que determinar las zonas con el mayor porcentaje de Regularizaciones de Edificaciones para lograr el Fortalecimiento Urbano y Saneamiento Físico Legal.

De otro lado, según el plan de desarrollo urbano del 2014, La Molina al 2017 debería haber logrado el decrecimiento de la informalidad en sus construcciones de edificaciones por lo que la gestión en el Desarrollo Urbano cumpla con las normas y leyes del sector y ordenanzas del distrito y Lima Metropolitana.

Es importante entonces implementar un Programa de Desarrollo Urbano que este enfocado al Saneamiento Físico Legal del distrito de La Molina, porque permitirá a los vecinos conocer y tomar decisiones en bien del distrito para la construcción formal de las edificaciones y dar cumplimiento la planificación urbana y sobre todo la puesta en valor de los nuevos centros poblados o urbanizaciones, aprovechando el potencial que tiene el distrito en la parte residencial y ecológica, así generar beneficios y el desarrollo económico y social al distrito.

#### **1.5.1. Justificación teórica**

En el nivel teórico, se buscó construir y sistematizar un conjunto de conocimientos tendientes a elaborar un cuerpo conceptual y referencial sobre la gestión de regularización de edificaciones, que permitió comprobar la relación directa con el desarrollo urbano, asimismo se profundizó en las teorías en la gestión de regularización de edificaciones y el desarrollo urbano con sus respectivas dimensiones, con la finalidad de que sirva de guía a los investigadores así como al área de catastro y desarrollo urbano. Además la investigación ha contribuido en el esclarecimiento profundo de las variables en mención.

#### **1.5.2. Justificación practica**

La investigación es importante para la Municipalidad de La Molina porque permitirá a los vecinos conocer y tomar decisiones en bien del distrito para la construcción formal de las edificaciones y dar cumplimiento la planificación urbana y sobre todo la puesta en valor de los nuevos centros poblados o urbanizaciones, aprovechando el potencial que tiene el distrito en la parte residencial y ecológica, así generar beneficios y el desarrollo económico y social al distrito.

Finalmente se demuestra que el modelo permitió evaluar la investigación pues se identificaron los puntos clave donde se debe incidir para mejorar la regularización de edificaciones y de esta manera fomentar el desarrollo urbano del Distrito de La Molina.

### **1.5.3. Justificación metodológica**

La investigación en razón de los hechos presentados ofrece una estrategia válida para mejorar la gestión de regularización urbana y planificar el desarrollo urbano, en ese sentido la investigación se convirtió en una plataforma y material de apoyo para otras investigaciones similares, ya que es un estudio que se realizó en forma sistemática.

## **1.6. Hipótesis**

Bunge (2004), al respecto nos dice; son supuestos en el que se señalan relaciones entre dos o más variables sin haberse comprobado aún.

En el enunciado de las hipótesis se debe seguir una serie de procedimientos que permitirán a las variables ser comprobadas según el método de investigación científica, para nuestro caso, de alcance cuantitativo y correlacional.

### **1.6.1. Hipótesis general**

Existe relación significativa entre Gestión de Regularización de Edificaciones y el Desarrollo Urbano en el distrito de La Molina, 2018.

### **1.6.2. Hipótesis específicas**

#### **Hipótesis específica 1**



Existe relación significativa entre el diagnóstico situacional de la construcción y el desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018.

### **Hipótesis específica 2**

Existe relación significativa entre la construcción formal y el desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018.

### **Hipótesis específica 3**

Existe relación significativa entre la declaratoria de edificaciones y el desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018.

## **1.7. Objetivos**

Los objetivos nos permiten establecer lo que queremos lograr, en este caso vamos a contestar argumentando, explicando, describiendo, etc. según lo planteado en las hipótesis.

### **1.7.1. Objetivo general**

Determinar la relación que existe entre la Gestión de Regularización de Edificaciones y el Desarrollo Urbano en el distrito de La Molina, 2018.

### **1.7.2. Objetivos específicos**

#### **Objetivo específico 1**

Identificar la relación del diagnóstico situacional de la construcción y el desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018.

#### **Objetivo específico 2**

Determinar cómo se relaciona la construcción formal y el desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018.

### **Objetivo específico 3**

Identificar como se relaciona la declaratoria de edificaciones y el desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018.

## **II. Método**

## **2.2. Diseño de investigación**

### **2.2.1. Enfoque de investigación**

Si bien, Hernandez-Fernandez-Baptista (2014), indican que los enfoques cuantitativo y cualitativo, constituyen las principales corrientes de la investigación. Ambos enfoques emplean procesos cuidadosos, metódicos y empíricos en su esfuerzo para generar conocimiento, por lo que la definición previa de investigación se aplica a los dos por igual.

Para esta investigación se utiliza el enfoque cuantitativo, porque se realizó la toma de datos para comprobar la hipótesis con base en la validación numérica y el análisis estadístico, con el fin de implantar modelos de conducta y ensayar proposiciones.

### **2.1.2. Tipo de investigación**

Según Carrasco (2006); dependiendo del objetivo, de la investigación que se va a realizar, podemos determinar el tipo de investigación al que corresponde.

Para esta investigación he optado el tipo de investigación básica y sustantiva, que normalmente parecen semejantes pero son diferentes.

Carrasco (2006), señala que el tipo de investigación básica no tiene propósitos aplicativos inmediatos y solo busca desarrollar y ahondar el caudal del conocimiento científico existente acerca de la realidad para perfeccionar sus contenidos. Y el tipo de investigación sustantiva resuelve problemas fácticos, su ámbito es la realidad social y natural.

### **2.1.3. Método**

De acuerdo a Hernandez-Fernandez-Baptista (2014) el método de investigación aplicado es el método científico de enfoque cuantitativo y de nivel correlacional

busca establecer las características que posee la muestra, asimismo, se establece el uso del método hipotético deductivo en razón a la prueba de hipótesis, también se analizaron los hechos y fenómenos de la situación de ambas variables, para luego establecer la relación existente que obtuvieron entre ellas. Asimismo se evaluó cuanto se relaciona la gestión de regularización de edificación y desarrollo urbano. Cabe precisar que el estudio corresponde a los procedimientos de observación a las variables motivo de investigación.

#### **2.1.4. Diseño de investigación**

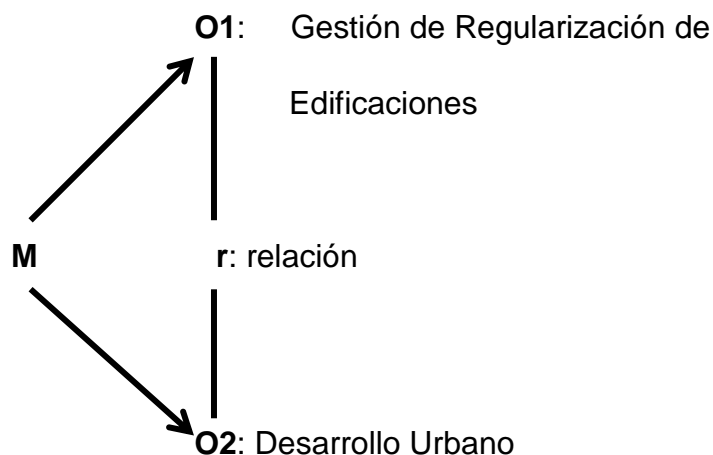
Según Hernandez-Fernandez-Baptista (2014), la investigación siendo de enfoque cuantitativa, diseño no experimental y de tipo transversal, con la clasificación correlacional; pues se trata de un estudio donde no se manipularon variables de forma deliberada, sino que estas fueron observadas en su ambiente u entorno natural para analizarlas y buscar su relación.

Se considera transversal ya que la recopilación de los datos fue en un periodo y tiempo determinado; al respecto, Carrasco, (2006, p.72) señala que “en estos estudios los fenómenos y hechos de la realidad fueron efectuados en un momento determinado del tiempo”.

De la misma manera, la investigación corresponde al nivel correlacional, en este caso, los autores Hernandez-Fernandez-Baptista, (2014, p.91) señalan que la investigación correlacional pretende:

Conocer el estado de influencia o de sociedad que existe entre dos o más variables que se dan en un contenido exclusivo, se evalúa cada una de las variables (presuntamente relacionadas) en forma independiente y luego mediante la aplicación de un estadístico se prueba la correlación con la finalidad de encontrar el nivel de intensidad o influencia.

Asimismo, es posible representar este diseño investigativo de la siguiente manera:



Dónde:

M correspondió a la muestra de la población total de los funcionarios de la gerencia de desarrollo urbano y fiscalización de la municipalidad del distrito de La Molina;

O1 correspondió a las observaciones o mediciones respecto a la variable 1 Gestión de Regularización de edificaciones;

O2 correspondió a la observación o la medición de la variable 2 Desarrollo urbano

r correspondió a la presunta relación existente entre ambas variables y la intensidad de la misma.

## 2.2. Variables y operacionalización de variables

### Variables

En la presente se consideran 2 variables: Gestión de regularización de edificaciones y desarrollo urbano.

### Definición conceptual: Gestión de regularización de edificaciones

Es un procedimiento que se encarga de perfeccionar el derecho de propiedad sobre una edificación. Vilmin (2008).

## Definición operacional

La variable gestión de regularización de edificación, para su mejor estudio se ha operacionalizado en 3 dimensiones: Diagnostico situacional de la construcción, la construcción formal y la declaratoria de edificación.

Asimismo por cada dimensión se consideraron indicadores, lo que permitió elaborar un interrogatorio de 20 preguntas, el mismo que se empleó en la recogida de datos y su posterior procesamiento estadístico, para las pruebas de hipótesis y arribar a las conclusiones del presente estudio. Son el máximo grado de operacionalización de la variable medida según las escalas y rangos indicados en la tabla 2.

## Operacionalización de la variable

Tabla 2

### *Operacionalización de la variable 1: Gestión de regularización de edificación*

Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala de medición y valores	Niveles y rangos
Diagnostico situacional de la construcción	Análisis de los factores internos y externos y las condiciones actuales de las edificaciones.	1-7	Siempre(5)	Alto (74-100)
Construcción formal	Cantidad de propietarios que construyen de acuerdos a los reglamentos de construcción, con guía de ingeniero o profesional de la construcción.	8-13	Casi siempre(4) A veces(3)	Moderado (47-73)
Declaratoria de fábrica	Cantidad de propietarios que a petición de parte solicitan la regularización de la declaratoria de fábrica.	14-20	Casi nunca(2) Nunca(1)	Bajo (20-46)

Fuente: Elaboración propia (2018), basada en Vilmin. (2008)

## Definición conceptual: Desarrollo urbano

Es la acción voluntaria de los hombres para organizar y equipar el espacio de la ciudad, Vilmin (2008).

## Definición operacional

La variable desarrollo urbano, para su estudio se ha operacionalizado en 3 dimensiones: Saneamiento físico legal, la actualización del catastro y un plan de desarrollo sostenible.

Asimismo por cada dimensión se consideraron indicadores, lo que permitió elaborar un interrogatorio de 20 preguntas, el mismo que se empleó en la recogida de datos y su posterior procesamiento estadístico, para las pruebas de hipótesis y arribar a las conclusiones del presente estudio. Son el máximo grado de operacionalización de la variable medida según las escalas y rangos indicados en la tabla 3.

## Operacionalización de la variable

Tabla 3

### *Operacionalización de la variable 2: Desarrollo Urbano*

Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala de medición y valores	Niveles y rangos
Saneamiento físico legal	Cantidad de Procedimientos que mediante acciones técnicas y legales ejecutadas directamente o a través de terceros, permite la continuación y conclusión de la formalización de la propiedad.	1-8	Siempre(5) Casi siempre(4)	Alto (74-100)
Actualización del catastro	Cantidad de nuevas unidades catastrales, que incrementaran la base de datos del Impuesto predial y los arbitrios municipales.	9-14	A veces(3) Casi nunca(2)	Moderado (47-73)
Plan de desarrollo sostenible	Cantidad de cumplimiento satisfactorio de servicios básicos e infraestructura vial y medio ambiental.	15-20	Nunca(1)	Bajo (20-46)

Fuente: Elaboración propia (2018), basada en Vilmin (2008)



### **2.3. Población y muestra**

Por cuanto Hernandez-Fernandez-Baptista (2014, p.174), indican que la población es el conjunto de todos los casos que coinciden con especificaciones determinadas.

Para nuestro caso solo intervendrán la Gerencia de Desarrollo Urbano y la Gerencia de Rentas (área de fiscalización), con un total de 60 Trabajadores a la fecha, en la Municipalidad de La Molina.

Carrasco (2006, p.237), señala que la muestra es un fragmento representativo de la población cuyas características básicas son ser objetiva y reflejarse como es, de tal manera que los resultados adquiridos en la muestra generalice a todos los elementos que satisfagan dicha población.

#### **Población censal**

La muestra es de tipo censal, eso quiere decir que la misma cantidad de la población es la muestra compuesta por los trabajadores (60) de las Gerencia de Desarrollo Urbano y la Gerencia de Rentas (área de fiscalización), a la fecha en la Municipalidad distrital de La Molina.

### **2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad**

#### **2.4.1. Técnicas de recolección de datos**

Morone (2002, p.3), describiendo las técnicas de investigación afirma que son “los procedimientos y mecanismos que operamos para acceder al conocimiento. Encuestas, entrevistas, observaciones y todo lo que se deriva de ellas”.

## **Técnica de encuestas**

Asimismo Morone (2002, p.17), sobre la encuesta asevera que se utiliza este término para referirse “a la técnica de recolección de datos, utilizando como instrumento preguntas que están bien estructuradas y que acopia información para ser asistida estadísticamente, desde una perspectiva cuantitativa”.

En el presente estudio se hizo uso de la pericia de la encuesta y uso del Instrumento del Cuestionario, en este caso se hizo uso de dos cuestionarios, uno para cada una de las variables.

### **2.4.2. Instrumento de recolección de datos**

El instrumento que se emplea en esta investigación es el cuestionario, sobre el cuestionario Abril citado por Norabuena (2017, p 53) asevera que el cuestionario es un conjunto de preguntas, dispuesto acuciosamente, sobre los hechos y aspectos que interesan en la investigación, para ser contestado por la muestra.

### **2.4.3. Validez**

Para Hernandez-Fernandez-Baptista (2014, p.200), en términos normales, es el nivel en que un componente evalúa objetivamente la variable que trata valorar.

A razón que la firmeza de los resultados de una investigación muestra un valor científico, los instrumentos de medición deben ser confiables y válidos, por ello, para comprobar la validez de los instrumentos antes de aplicarlos fueron sometidos a un proceso de aprobación de su contenido.

En el presente se ha realizado el proceso de aprobación del contenido, en donde se han tenido en cuenta tres aspectos: pertinencia, relevancia y claridad, de cada una de las preguntas de los instrumentos.

Tabla 4

*Validez del cuestionario sobre la variable 1: Gestión de regularización de edificaciones*

Expertos	Especialidad	Suficiencia del instrumento	Aplicabilidad del instrumento
Validador 1	Metodólogo	Hay Suficiencia	Aplicable
Validador 2	Metodólogo	Hay Suficiencia	Aplicable
Validador 3	Temático	Hay Suficiencia	Aplicable

Fuente: Certificados de Validez (2018)

Tabla 5

*Validez del cuestionario sobre la variable 2: Desarrollo urbano*

Expertos	Especialidad	Suficiencia del instrumento	Aplicabilidad del instrumento
Validador 1	Metodólogo	Hay Suficiencia	Aplicable
Validador 2	Metodólogo	Hay Suficiencia	Aplicable
Validador 3	Temático	Hay Suficiencia	Aplicable

Fuente: Certificados de Validez (2018)

La validez de los instrumentos fue aprobada por catedráticos - validadores de la UCV-Ate, cuyos resultados se indican en las tablas 4 y 5 con la calificación Hay Suficiencia, es decir que el cuestionario es apto y es aplicable.

#### **2.4.4. Confiabilidad**

Hernández-Fernández-Baptista (2014, p.200), sostienen que la confiabilidad de un instrumento de medida es el grado por el cual un elemento ocasiona efectos firmes y coherentes.

Para constituir la confiabilidad de las preguntas, se aplicó la prueba estadística de fiabilidad Alfa de Cronbach, a una muestra piloto de 20 trabajadores administrativos de las Gerencias de Desarrollo Urbano y Gerencia de Rentas (área de fiscalización) de la Municipalidad distrital de La Molina. Luego se procesaron los datos, usando el Programa Estadístico SPSS versión 23.0.

Tabla 6

*Interpretación del coeficiente de confiabilidad, escala ordinal: Alpha Cronbach.*

Rangos	Magnitud
0,81 a 1,00	Muy Alta
0,61 a 0,80	Moderada
0,41 a 0,60	Baja
0,01 a 0,20	Muy baja

Fuente: Cervantes (2005).

La tabla 6, muestra la escala de valoración de la prueba Alfa de Cronbach para las variables en estudio y sus correspondientes dimensiones.

Tabla 7

*Ficha Técnica - Instrumento 1: Gestión de Regularización de edificaciones*

Datos Generales	
Título:	Gestión de regularización de edificaciones y desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018
Autor:	González Acuña, Víctor Humberto
Procedencia:	Lima, Perú, 2018
Objetivo:	Determinar la relación que existe entre la gestión de regularización de edificaciones y desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.
Administración:	Individual
Duración:	10 minutos aproximadamente
Significación:	El cuestionario está referido a determinar la relación que existe entre la gestión de regularización de edificaciones y desarrollo urbano del distrito de La Molina 2018.
Estructura:	La escala consta de 20 ítems, con 05 alternativas de respuesta de opción múltiple, de tipo Likert, como: Nunca (1), Casi nunca (2), A veces (3), Casi siempre (4), Siempre (5)

Fuente: Elaboración propia, según instrumento validado (2018)

Tabla 8

*Ficha Técnica - Instrumento 2: Desarrollo urbano*

Datos Generales	
Título:	Gestión de regularización de edificaciones y desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018
Autor:	González Acuña, Víctor Humberto
Procedencia:	Lima, Perú, 2018
Objetivo:	Determinar la relación que existe entre la gestión de regularización de edificaciones y desarrollo urbano del distrito de La Molina 2018.
Administración:	Individual
Duración:	15 minutos aproximadamente
Significación:	El cuestionario está referido a determinar la relación que existe entre la gestión de regularización de edificaciones y desarrollo urbano del distrito de La Molina 2018.
Estructura:	La escala consta de 20 ítems, con 05 alternativas de respuesta de opción múltiple, de tipo Likert, como: Nunca (1), Casi nunca (2), A veces (3), Casi siempre (4), Siempre (5)

Fuente: Elaboración propia, según instrumento validado (2018)

**Confiabilidad del instrumento 1**

Tabla 9

*Resultados del análisis de confiabilidad del instrumento que mide la variable 1: Gestión de regularización de edificaciones*

Variable	alfa de Cronbach	N° ítems
<i>Gestión de regularización de edificaciones</i>	1	20

Fuente: Elaboración propia – Anexo 04-b. (2018)

## Confiabilidad del instrumento 2

Tabla 10

*Resultados del análisis de confiabilidad del instrumento que mide la variable 2: Desarrollo Urbano*

Variable	alfa de Cronbach	N° ítems
Desarrollo urbano	1	20

Fuente: Elaboración propia – Anexo 04-b. (2018)

Siendo los resultados del coeficiente de Alfa de Cronbach en 1, señalados en la Tabla 9 y 10, ambos cuestionarios indican que el grado de confiabilidad del instrumento es muy alto.

### Procedimientos de recolección de datos

Se plasmó un estudio piloto con la intención de determinar la confiabilidad de los instrumentos, en 20 trabajadores con las mismas características de la muestra de estudio, quienes fueron seleccionados de manera aleatoria por ser directamente responsables en el cumplimiento y verificación de las licencia de edificaciones del distrito, se les aplicaron los cuestionarios con escala tipo Likert sobre las variables gestión de regularización de edificaciones y desarrollo urbano y sus dimensiones. La confiabilidad de los instrumentos a partir del prototipo, se procedió a implantar por variables y dimensiones, cuyos resultados han sido mostrados e interpretados en las tablas 9 y 10, según base de datos. Anexo 6-a.

Una vez comprobada la validez y confiabilidad de los instrumentos de estudio, se procedió a aplicarlos a la muestra de 60 trabajadores de las gerencias de desarrollo urbano y gerencia de rentas (área de fiscalización), de la municipalidad de La Molina, quienes respondieron en un tiempo aproximado de 10 minutos por persona.

Luego se examinaron las pruebas o cuestionarios aplicados y obtenidos de la muestra de 60 trabajadores a través del software SPSS versión 23.0 en español. Igualmente los resultados del estudio han sido expresados mediante tablas y figuras, con su adecuado comentario, de acuerdo a los objetivos e hipótesis proyectados en la actual investigación, ver Capítulo III - Resultados, según base de datos. Anexo 6-b.

## 2.5. Métodos de análisis de datos

- (a) Fase o etapa de gabinete: Se inició con la recopilación de la información diversa, sobre las variables del estudio y sus dimensiones que se comprobaron en el terreno, de igual forma se confeccionaron las encuestas y se ejecutaron para obtener el análisis e interpretación de datos.
- (b) Fase de campo: Se realizó la recolección de datos
- (c) Fase de Gabinete: Es la última etapa donde se analizaron e interpretaron los datos acumulados tanto bibliográficos como de campo, en esta fase se desarrolló el análisis de datos a partir del SPSS 23, elaborándose luego el informe final.
- (d) Se aplicó el baremo en las tablas 2 y 3, y se evaluó la operacionalización de cada variable.

Tabla 11

### *Escala de medición y valores (Likert):*

Descripción	Valor
Nunca	(1)
Casi nunca	(2)
A veces	(3)
Casi siempre	(4)
Siempre	(5)

Fuente: Elaboración Propia – Basada en escala Likert (2018)

Tabla 12

*Niveles y rangos:*

<i>Descripción</i>	<i>Rangos</i>
Baja	20 - 46
Media	47 - 73
Alta:	74 - 100

Fuente: Elaboración Propia – Basada en escala Likert (2018)

Los valores de las tablas 11 y 12, se aplicaron en la obtención de los resultados que se aprecia en las tablas 2 y 3 sobre la operacionalización de las variables.

## **2.6. Aspectos éticos**

- (a) Para el desarrollo del cuestionario se utilizó expertos en las dos variables de la investigación para la construcción de los materiales impresos tipo cuestionario.
- (b) Se establecen nexos entre las organizaciones involucradas en el presente estudio.
- (c) Se informa a los participantes el propósito de la investigación, para que puedan colaborar del llenado de la ficha del cuestionario.



### **III. Resultados**

### 3.1. Análisis descriptivo de las variables

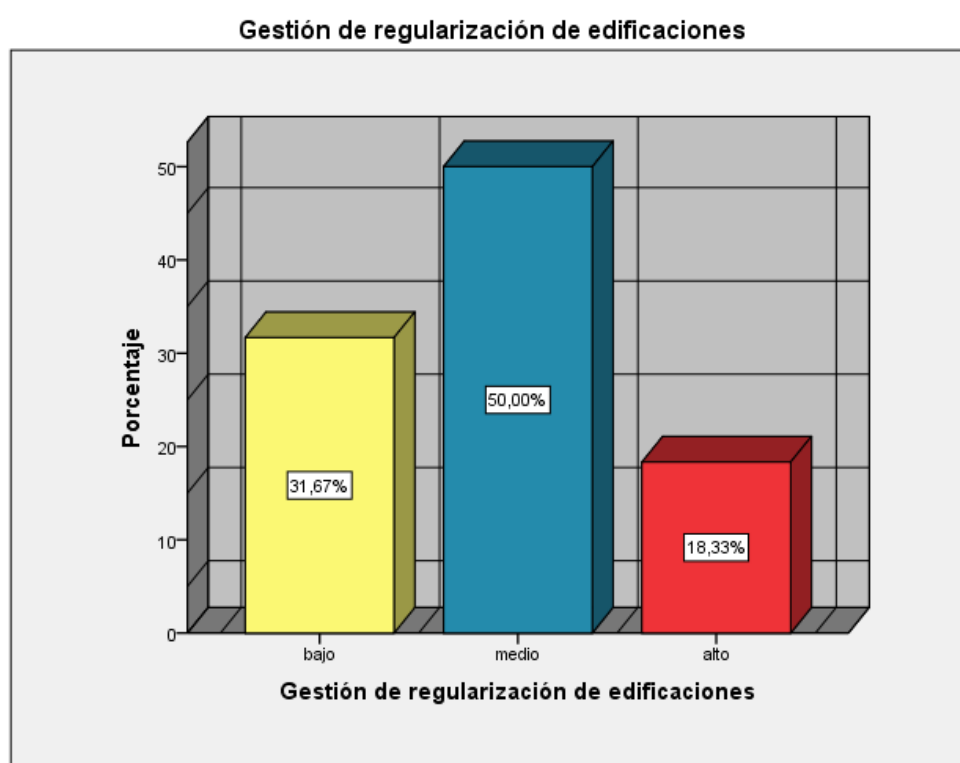
#### Resultados de la variable 1: Gestión de regularización de edificaciones

Tabla 13

*Medidas de la variable 1 gestión de regularización de edificaciones*

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Bajo	19	31,7
Medio	30	50,0
Alto	11	18,3
Total	60	100,0

*Fuente:* Resultados obtenidos a través de software SPSS 23



*Figura 3 Distribución de frecuencias de la gestión de regularización de edificaciones*

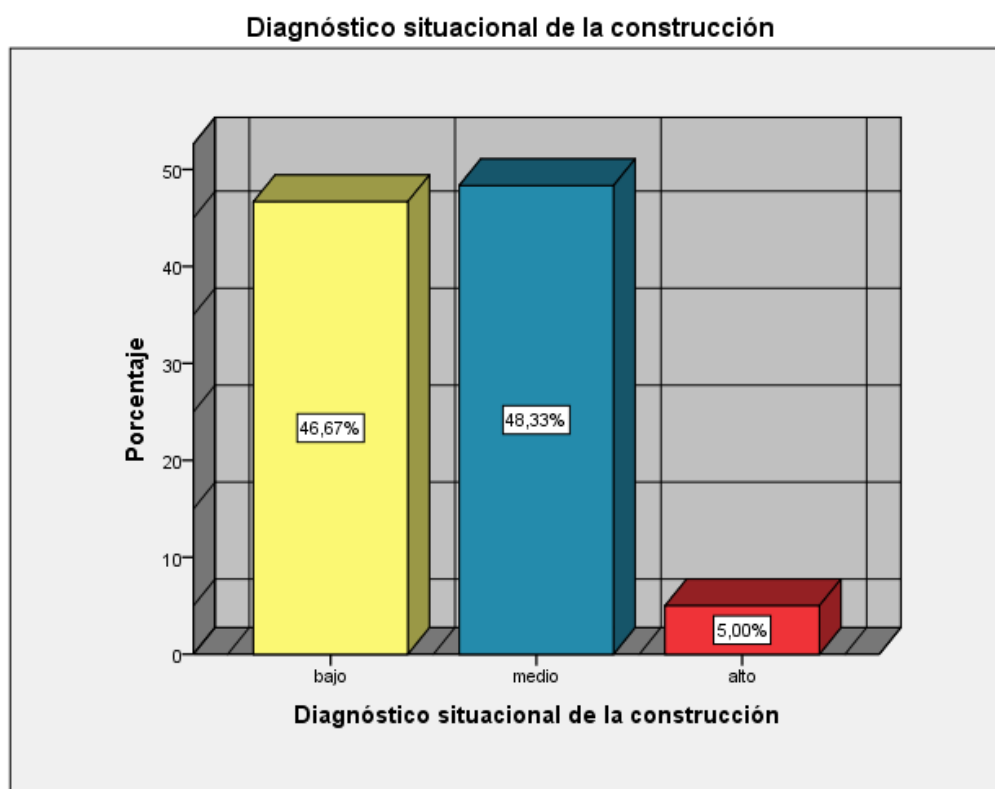
En la tabla 13 y figura 3, se determina que, de las 60 personas encuestadas, el 50,0% señalan que el nivel gestión de regularización de edificaciones es regular, mientras que el 31,7% responden que la gestión es baja y un 18,3% de los encuestados indican que la gestión de regularización presenta un nivel alto en el distrito de La Molina.

Tabla 14

*Medidas de la dimensión diagnóstico situacional de la construcción*

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Bajo	28	46,7
Medio	29	48,3
Alto	3	5,0
Total	60	100,0

*Fuente:* Resultados obtenidos a través de software SPSS 23



*Figura 4* Distribución de frecuencias del diagnóstico situacional de la construcción

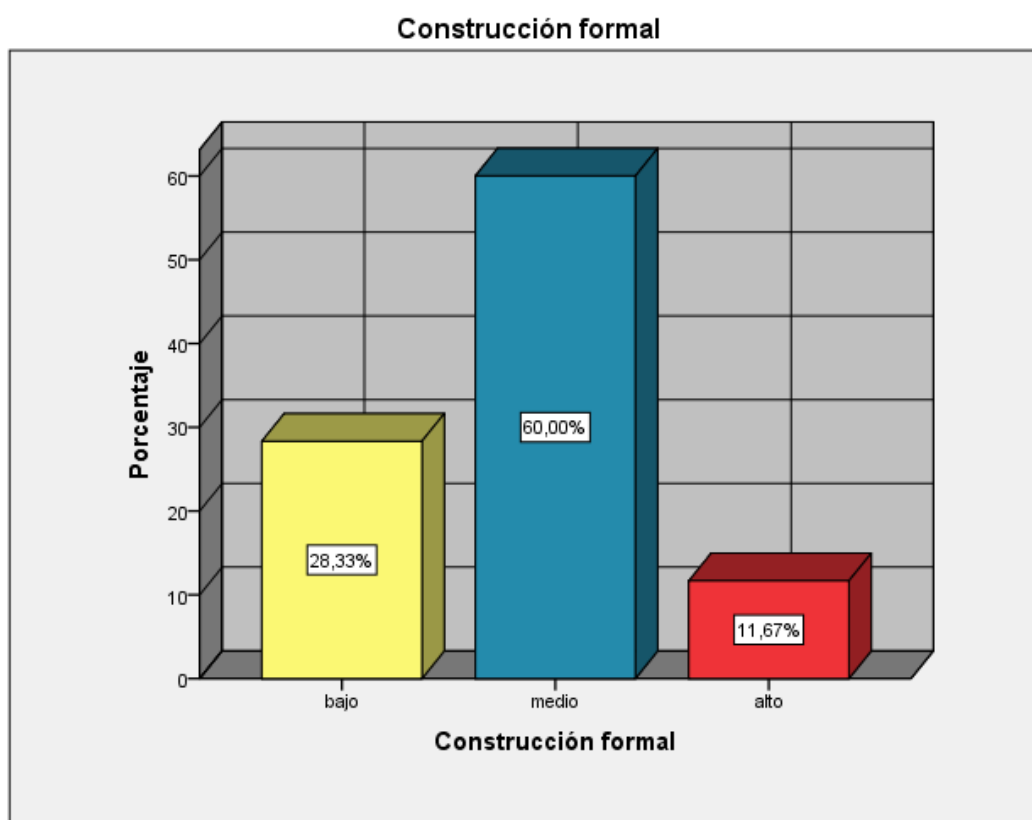
En la tabla 14 y figura 4, se determina que, de las 60 personas encuestadas, el 48,3% señalan que el nivel de diagnóstico situacional de la construcción es regular, mientras que el 46,7% responden que el diagnóstico situacional es bajo y un 5,0% de los encuestados indican que el diagnóstico situacional de la construcción presenta un nivel alto en el distrito de La Molina.

Tabla 15

*Medidas de la dimensión construcción formal*

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Bajo	17	28,3
Medio	36	60,0
Alto	7	11,7
Total	60	100,0

*Fuente:* Resultados obtenidos a través de software SPSS 23



*Figura 5* Distribución de frecuencias de la construcción formal

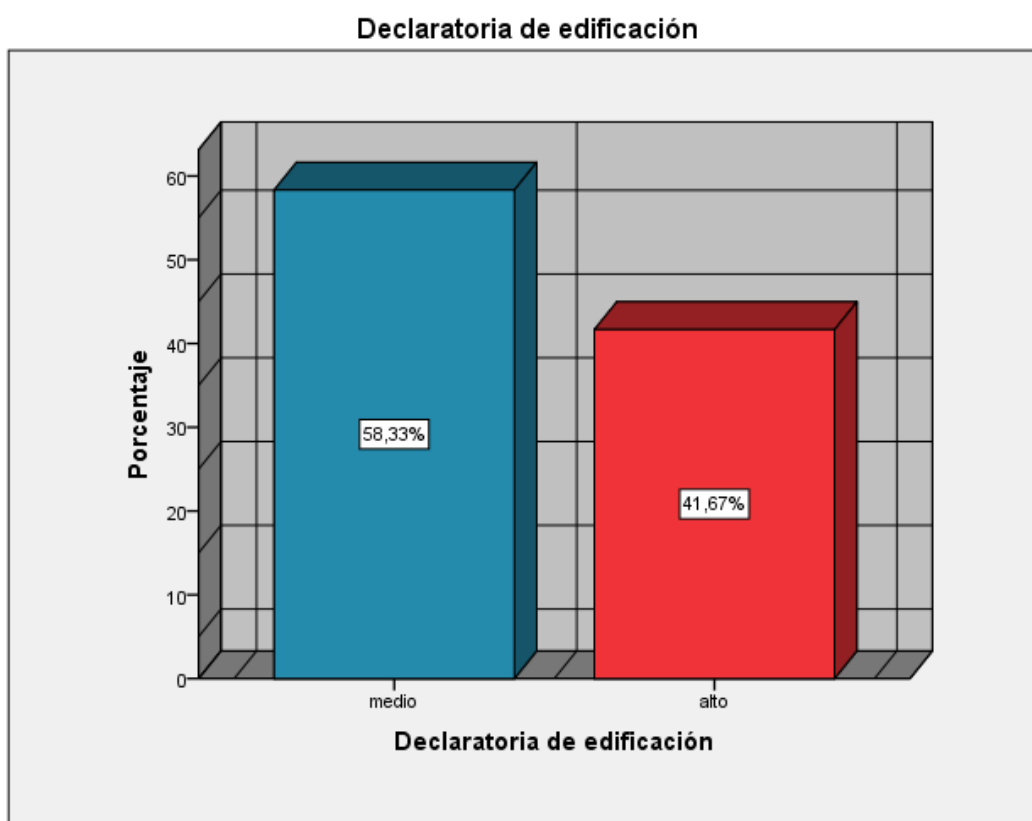
En la tabla 15 y figura 5, se determina que, de las 60 personas encuestados, el 60,0% señalan que el nivel de construcción formal es regular, mientras que el 28,3% responden que el nivel de construcción formal es baja, mientras que un 11,7% de los encuestados indican que la construcción formal presenta un nivel alto en el distrito de La Molina.

Tabla 16

*Medidas de la dimensión declaratoria de edificación*

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Bajo	0	0
Medio	35	58,3
Alto	25	41,7
Total	60	100,0

*Fuente:* Resultados obtenidos a través de software SPSS 23



*Figura 6* Distribución de frecuencias de la declaratoria de edificación

En la tabla 16 y figura 6, se determina que, de las 60 personas encuestadas, el 58,3% señalan que el nivel gestión de declaratoria de edificación es regular, mientras que el 41,7% responden que la declaratoria de edificación presenta un nivel alto en el distrito de La Molina, se explica por el poder adquisitivo, la gestión de defensa civil y el nivel educativo de los pobladores.

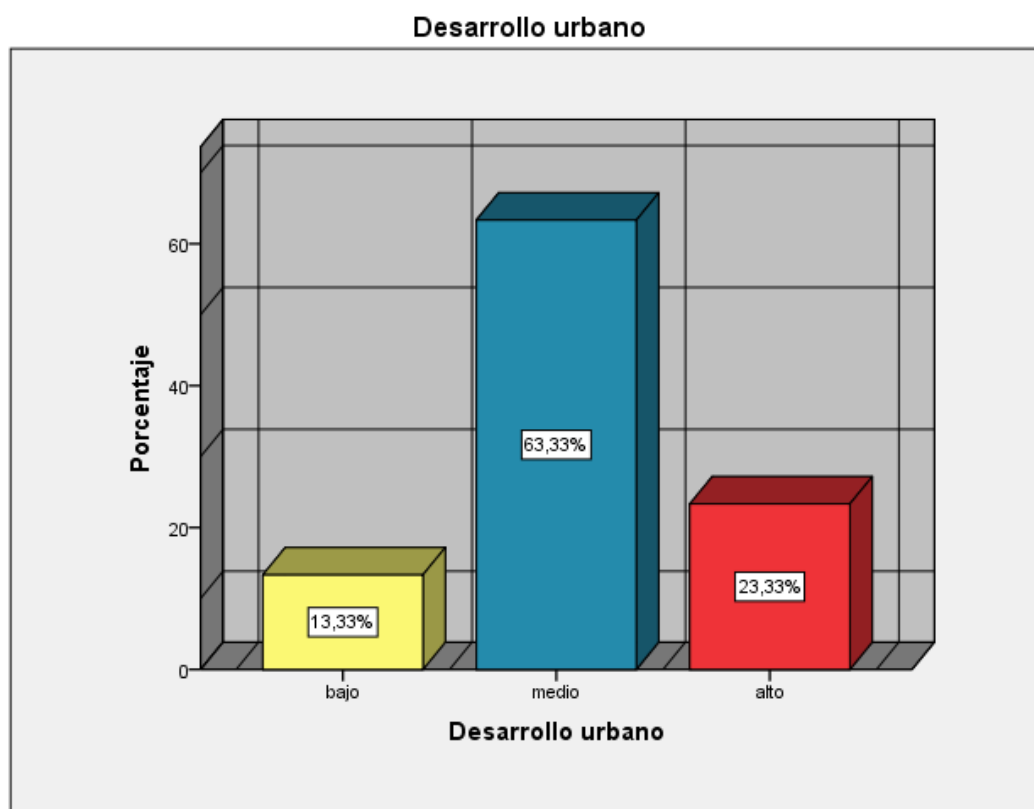
## Resultados de la variable 2: Desarrollo urbano

Tabla 17

*Medidas de la variable 2 desarrollo urbano*

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Bajo	8	13,3
Medio	38	63,3
Alto	14	23,3
Total	60	100,0

*Fuente:* Resultados obtenidos a través de software SPSS 23



*Figura 7 Distribución de frecuencia de desarrollo urbano*

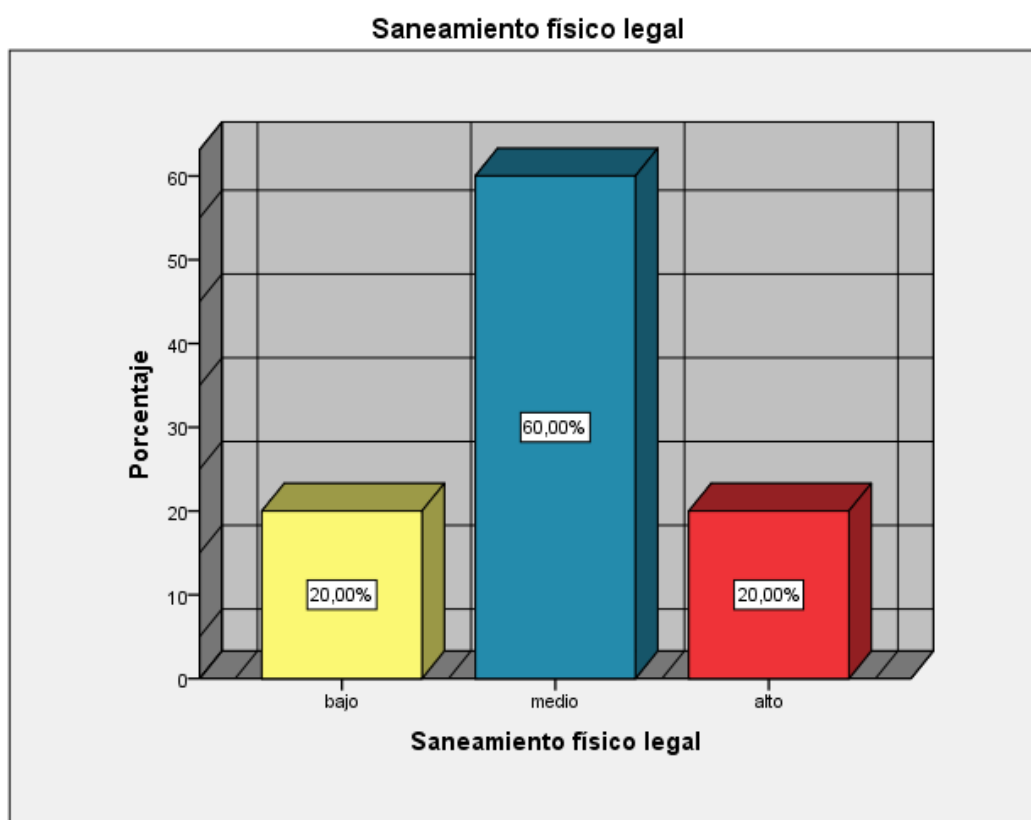
En la tabla 17 y figura 7, se determina que, de las 60 personas encuestados, el 63,3% señalan que la gestión de desarrollo urbano es regular, mientras que el 23,3% responden que presenta un nivel alto y un 13,3% de los encuestados indican que el desarrollo urbano está en un nivel bajo en el distrito de La Molina.

Tabla 18

*Medidas de la dimensión saneamiento físico legal*

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Bajo	12	20,0
Medio	36	60,0
Alto	12	20,0
Total	60	100,0

*Fuente:* Resultados obtenidos a través de software SPSS 23



*Figura 8:* Distribución de frecuencias del saneamiento físico legal

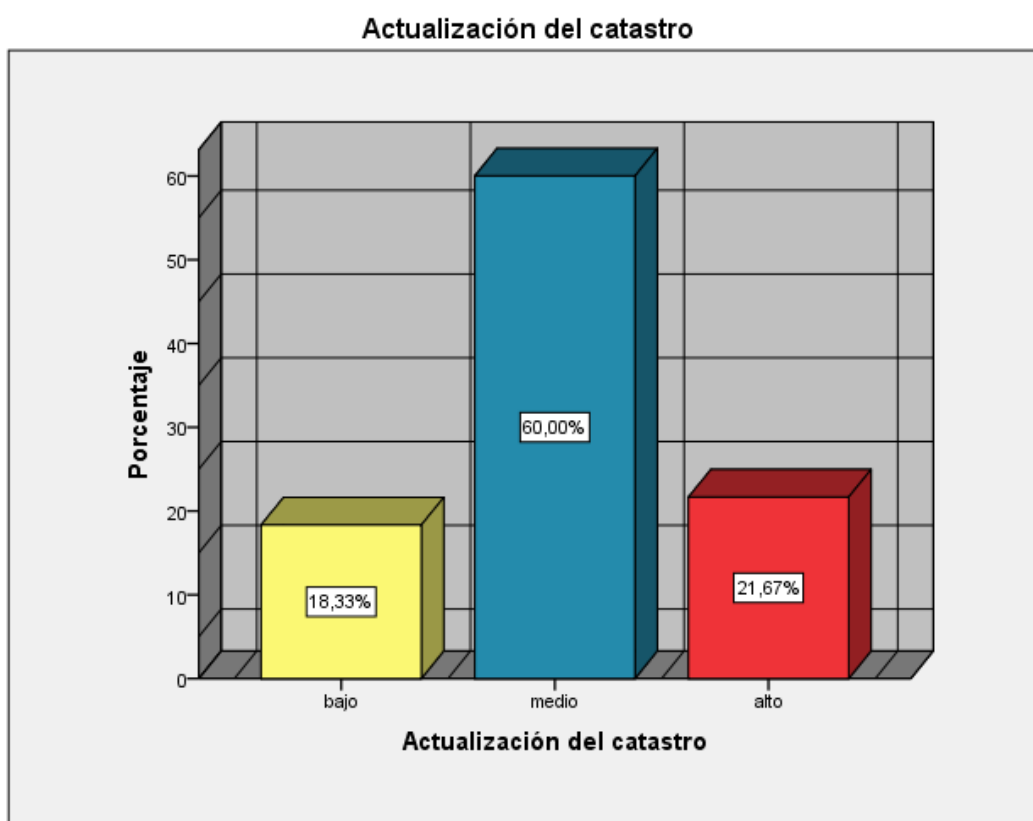
En la tabla 18 y figura 8, se determina que, de las 60 personas encuestados, el 60,0% señalan que el nivel de saneamiento físico legal es regular, mientras que el 20,0% responden que el nivel de saneamiento físico legal es bajo y finalmente, un 20,0% de los encuestados indican que el saneamiento físico legal presenta un nivel alto en el distrito de La Molina.

Tabla 19

*Medidas de la dimensión actualización del catastro*

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Bajo	11	18,3
Medio	36	60,0
Alto	13	21,7
Total	60	100,0

*Fuente:* Resultados obtenidos a través de software SPSS 23



*Figura 9:* Distribución de frecuencias de actualización de catastro

En la tabla 19 y figura 9, se determina que, de las 60 personas encuestadas, el 60,0% señalan que el nivel de actualización de catastro es regular, mientras que el 21,7% responden que la actualización de catastro es baja y un 18,3% de los encuestados indican que la actualización de catastro presenta un nivel alto en el distrito de La Molina.

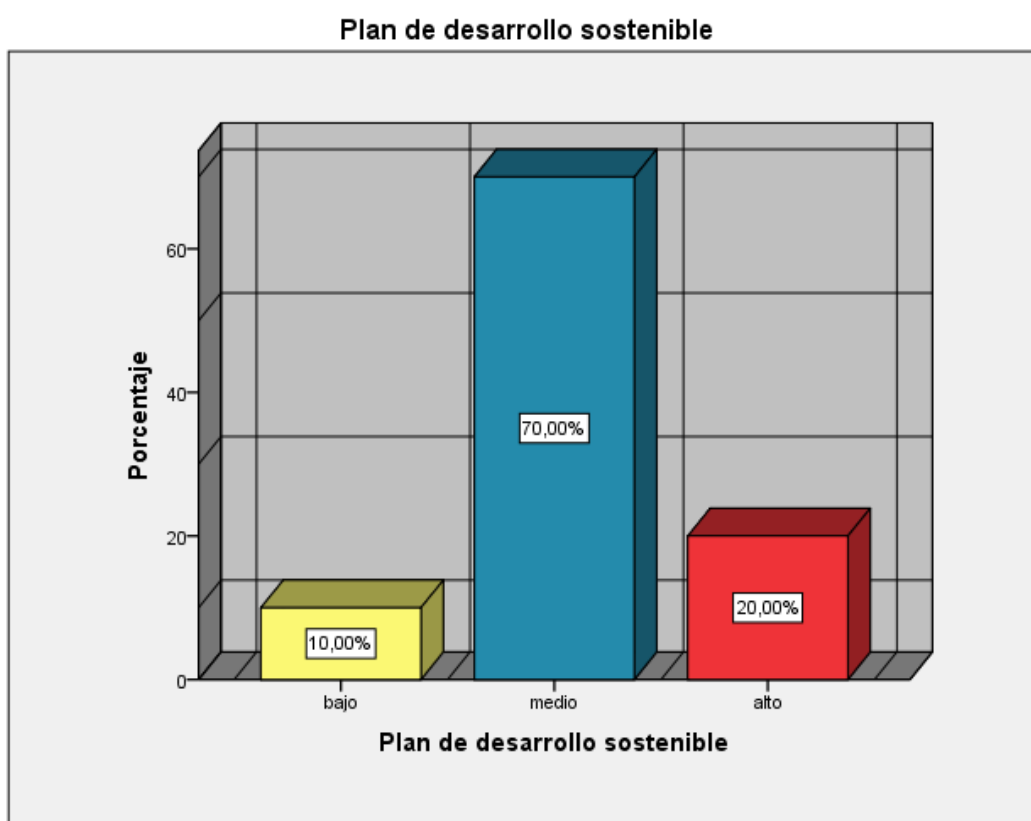


Tabla 20

*Medidas de la dimensión plan de desarrollo sostenible*

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Bajo	6	10,0
Medio	42	70,0
Alto	12	20,0
Total	60	100,0

*Fuente:* Resultados obtenidos a través de software SPSS 23



*Figura 10:* Distribución de frecuencias del plan de desarrollo sostenible

En la tabla 20 y figura 10, se determina que, de las 60 personas encuestadas, el 70,0% señalan que el nivel del plan de desarrollo sostenible es regular, mientras que el 20,0% responden que el plan de desarrollo sostenible es bajo y un 10,0% de los encuestados indican que el plan de desarrollo sostenible presenta un nivel alto en el distrito de La Molina.

### 3.2. Pruebas de las Hipótesis

#### 3.2.1. Contrastación de la hipótesis general

**Ho:** No existe relación significativa entre la gestión de regularización de edificaciones y el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.

**Hg:** Existe relación significativa entre la gestión de regularización de Edificaciones y el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.

**Nivel de confianza:** 95%  $\alpha = 0.05$

**Regla de decisión:** Si  $p \geq \alpha$ , se acepta Ho; Si  $p < \alpha$ , se rechaza Ho.

**Prueba estadística:** Rho de Spearman

Tabla 21

*Medidas de correlación entre la gestión de regularización de edificaciones y el desarrollo urbano.*

		Gestión de regularización de edificaciones	Desarrollo urbano
Rho de Spearman	Gestión de edificaciones	1,000	,367**
		Sig. (bilateral)	,004
		N	60
Desarrollo urbano		,367**	1,000
		Sig. (bilateral)	,004
		N	60

*Fuente:* Resultados obtenidos a través de software SPSS 23

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

En la tabla 21 se presentan los resultados de contrastación de la hipótesis general, en esta prueba estadística se observó que existe una relación positiva débil de ,367\*\* y nivel de significancia ,004; como  $p < \alpha$  se rechaza la Ho, en consecuencia se acepta la hipótesis alterna: existe relación significativa entre la gestión de regularización de edificaciones y el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.

### 3.2.2. Contrastación de la hipótesis específica 1

**Ho:** No existe relación significativa entre el diagnóstico situacional de la construcción y el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.

**H1:** Existe relación significativa entre el diagnóstico situacional de la construcción y el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.

**Nivel de confianza:** 95%  $\alpha = 0.05$

**Regla de decisión:** Si  $p \geq \alpha$ , se acepta Ho; Si  $p < \alpha$ , se rechaza Ho.

**Prueba estadística:** Rho de Spearman

Tabla 22

*Medidas de correlación entre el diagnóstico situacional de la construcción y el desarrollo urbano.*

		Diagnóstico situacional de la construcción		Desarrollo urbano	
Rho de Spearman	de Diagnóstico situacional de la construcción	Coefficiente de correlación Sig. (bilateral)	de	1,000	,441**
		N		60	60
	Desarrollo urbano	Coefficiente de correlación Sig. (bilateral)	de	,441**	1,000
		N		60	60

*Fuente:* Resultados obtenidos a través de software SPSS 23

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

En la tabla 22 se presentan los resultados de contrastación de la hipótesis específica 1, en esta prueba estadística se observó que existe una relación positiva débil de ,441\*\* y nivel de significancia ,000; como  $p < \alpha$  se rechaza la Ho, en consecuencia se acepta la hipótesis alterna: existe relación significativa entre el diagnóstico situacional de la construcción y el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.

### 3.2.3. Contrastación de la hipótesis específica 2

**H<sub>0</sub>:** No existe relación significativa entre la construcción formal y el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.

**H<sub>2</sub>:** Existe relación significativa entre la construcción formal y el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.

**Nivel de confianza:** 95%  $\alpha = 0.05$

**Regla de decisión:** Si  $p \geq \alpha$ , se acepta H<sub>0</sub>; Si  $p < \alpha$ , se rechaza H<sub>0</sub>.

**Prueba estadística:** Rho de Spearman

Tabla 23

*Medidas de correlación entre la construcción formal y el desarrollo urbano*

			Construcción formal	Desarrollo urbano
Rho Spearman	de Construcción formal	Coeficiente de correlación	1,000	,320**
		Sig. (bilateral)	.	,013
		N	60	60
	Desarrollo urbano	Coeficiente de correlación	,320**	1,000
		Sig. (bilateral)	,013	.
		N	60	60

*Fuente:* Resultados obtenidos a través de software SPSS 23

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

En la tabla 23 se presentan los resultados de contrastación de la hipótesis específica 2, en esta prueba estadística se observó que existe una relación positiva débil de ,320\*\* y nivel de significancia ,013; como  $p < \alpha$  se rechaza la H<sub>0</sub>, en consecuencia se acepta la hipótesis alterna: existe relación significativa entre la construcción formal y el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.

### 3.2.4. Contrastación de la hipótesis específica 3

**H<sub>0</sub>:** No existe relación significativa entre la declaratoria de edificación y el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.

**H<sub>3</sub>:** Existe relación significativa entre la declaratoria de edificación y el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.

**Nivel de confianza:** 95%  $\alpha = 0.05$

**Regla de decisión:** Si  $p \geq \alpha$ , se acepta H<sub>0</sub>; Si  $p < \alpha$ , se rechaza H<sub>0</sub>.

**Prueba estadística:** Rho de Spearman

Tabla 24

*Medidas de correlación entre la declaratoria de edificación y el desarrollo urbano*

			Declaratoria de edificación	de Desarrollo urbano
Rho de Spearman	Declaratoria de edificación	Coeficiente de correlación	1,000	,304**
		Sig. (bilateral)	.	,018
		N	60	60
	Desarrollo urbano	Coeficiente de correlación	,304**	1,000
		Sig. (bilateral)	,018	.
		N	60	60

*Fuente:* Resultados obtenidos a través de software SPSS 23

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

En la tabla 24 se presentan los resultados de contrastación de la hipótesis específica 3, en esta prueba estadística se observó que existe una relación positiva débil de ,304\*\* y nivel de significancia ,018; como  $p < \alpha$  se rechaza la H<sub>0</sub>, en consecuencia se acepta la hipótesis alterna: existe relación significativa entre la declaratoria de edificación y el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.

## **IV. Discusión**

El propósito de esta investigación fue establecer la correlación que existe entre la gestión de regularización de edificaciones y desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018, situación considerada como uno de los problemas más álgidos del distrito cuya consecuencia es la informalidad de la construcción, la irregular tenencia de la propiedad limitando la modernización del catastro municipal.

La regularización de la propiedad permite la puesta en valor de los nuevos centros poblados o urbanizaciones, aprovechando el potencial que tiene el distrito en la parte residencial y ecológica, así generar beneficios y el desarrollo económico y social al distrito.

En ese sentido, es que la hipótesis general plantea determinar si existe relación entre la gestión de regularización de edificaciones y el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018; por ello, que los resultados de contrastación de la hipótesis general arrojan que existe una relación positiva débil de ,367\*\* con un nivel de significancia ,004, como  $p < \alpha$  se rechaza la  $H_0$ , en consecuencia se acepta la hipótesis alterna: existe relación significativa entre la gestión de regularización de edificaciones y el desarrollo urbano del distrito de La Molina.

Conclusiones similares lo encontramos en Ramos Bernaola (2011) quien en su investigación afirma que la inscripción de predios si tiene influencia en el desarrollo económico y social, que la participación del registro público constituye una etapa importante dentro del proceso de regularización.

Huamani Cabrera (2014) agrega en su informe de investigación titulada Saneamiento físico legal de predios urbanos explica que las edificaciones informales y la implementación realizada por los gobiernos locales, aún no ha cumplido plenamente con el objetivo de sanear las edificaciones ejecutadas en las zonas urbanas, por ausencia de mecanismos de accesibilidad, escasez de claridad de las normas, altos costos del proceso de regularización y falta de una comunicación adecuada de los procesos, así como por razones económicas (desempleo, bajos ingresos, etc.), sociales y/o culturales, los propietarios no han regularizado la declaratoria de edificación.

Por otro lado Granda y Mejia (2010) Afirman que una acción gubernamental con el fin de integrar los asentamientos humanos construidos irregularmente al conglomerado urbanístico para formalizarlo debe iniciarse partiendo de un orden organizado y planificado con la convicción de cumplir con las formalidades urbanas, es decir accediendo a una vivienda digna acorde a las propiedades del suelo y con todos los atributos urbanísticos que la ciudad ofrece sustentado en la planificación para la equidad, equilibrio y el desarrollo de la sociedad con la preservación del patrimonio nacional cultural, arquitectónico etc.

Con respecto a la hipótesis específica 1, se encontró que existe una relación positiva débil de ,441\*\* con un nivel de significancia ,000; como  $p < \alpha$  se rechaza la  $H_0$ , en consecuencia se acepta la hipótesis alterna: existe relación significativa entre el diagnóstico situacional de la construcción y el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.

En este aspecto Mena Segura, (2010) sostiene que los ciudadanos siempre están buscando a manera de tener acceso a un terreno de acuerdo a su capacidad económica, situando sus viviendas en lugares que les permitan contar con las necesidades básicas, lamentablemente las personas con menos ingresos obtienen sus viviendas generalmente en forma irregular en lugares informales causando grandes problemas para el desarrollo urbano que no puede avanzar de acuerdo a los objetivos trazados y por lo tanto un retraso en el orden urbanístico cultural de ornato perjudicando el crecimiento territorial formalizado y ordenado.

Guevara Anaya (2017) agrega, que la autoconstrucción por el bajo costo de inversión y por el desconocimiento de las normas técnicas de la construcción, en su mayoría ejecutados en los asentamientos humanos nació como respuesta al clamor de una vivienda digna, siendo las autoridades las que iniciaron, la cadena de informalidad al entregar títulos de propiedad.

En relación a la hipótesis específica 2, los resultados muestran que existe una relación positiva débil de ,320\*\* con un nivel de significancia ,013; como  $p < \alpha$  se rechaza la  $H_0$ , en consecuencia se acepta la hipótesis alterna, esto quiere decir



que existe relación significativa entre la construcción formal y el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.

De manera similar Mena Segura, (2010) sustenta que los ciudadanos son los que crean una ciudad porque realizan su gestión en base a los servicios que requieren y generalmente construyen en forma irregular por ello se hace necesario políticas gubernamentales que los apoyen para formalizar estas ciudades y de esta forma lograr el desarrollo social y por ende una mejor calidad de vida para los ciudadanos.

También Granda y Mejía (2010) sostienen que la construcción de viviendas informales han obtenido como consecuencia el crecimiento a pasos agigantados de ciudades inseguras y con poblaciones vulnerables en el sentido de calidad de vida pues la falta de un orden y planificación segura para el desarrollo social que permitan una sociedad con viviendas dignas para sus ciudadanos

Finalmente en la hipótesis específica 3, la prueba de contrastación arroja que existe una relación positiva débil de ,304\*\* con un nivel de significancia ,018; como  $p < \alpha$  se rechaza la  $H_0$ , en consecuencia se acepta la hipótesis alterna: existe relación significativa entre la declaratoria de edificación y el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.

Al respecto Guevara Anaya (2017) concluye que un gran número considerable de viviendas está en condiciones de precariedad de construcción, siendo vulnerable a cualquier episodio natural como terremoto o deslizamiento; por lo cual, considera que es posible y urgente buscar una solución de orden normativo para que las municipalidades asuman de oficio por única vez esta labor, la cual contribuirá a regularizar la declaratoria de fábrica de los predios construidos en Asentamientos Humanos y Pueblos Jóvenes efectuados sin licencia de construcción, pero cumpliendo las normas y reglamentos.

También el mismo autor indica que aunque La Ley N.º 30494 amplía el plazo para que se proceda a la declaratoria de fábrica de los predios construidos

sin licencia después del 20 de julio de 1999, pudiendo regularizarlo hasta el 26 de septiembre de 2017; sin embargo, la mencionada norma dispone que aquellas edificaciones que no se hayan regularizado al vencimiento del plazo antes señalado, serán objeto de demolición por parte de las entidades municipales. Al respecto, se advierte que la mencionada medida restrictiva no resulta ser la vía idónea para promover la regularización de las declaratorias de fábrica, más aún si la referida norma no contempla un tratamiento especial para las viviendas edificadas de manera informal en las zonas urbanas marginales, siendo la demolición un remedio más dañino que la propia enfermedad que sin duda generaría un gran conflicto social.

## **V. Conclusiones**

- Primera:** Existe correlación significativa entre las variables gestión de regularización de edificaciones y desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018. Se obtuvo un coeficiente de correlación positiva débil de ,367\*\*, con una significancia  $p=0.004$ , como  $p < .05$ , se rechaza la  $H_0$  y se acepta la  $H_a$ , en base a ello se puede afirmar que existe relación significativa entre la gestión de regularización de edificaciones y el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.
- Segunda:** Se descubrió que existe correlación significativa entre el diagnóstico situacional de la construcción y desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018. Se obtuvo un coeficiente de correlación positiva débil de ,441\*\*, con una significancia  $p=0.000$ ; en consecuencia, se puede afirmar que el diagnóstico situacional de la construcción se relaciona positivamente con el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.
- Tercera:** También se halló que existe relación significativa entre la construcción formal y desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018. Se obtuvo un coeficiente de correlación positiva débil de ,320\*\*, con una significancia  $p=0.013$ , en consecuencia, se puede afirmar que la construcción formal se relaciona positivamente con el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.
- Cuarta:** Existe relación significativa entre la declaratoria de edificación y desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018. Se obtuvo un coeficiente de correlación positiva débil de ,304\*\*, con una significancia  $p=0.018$ , en consecuencia, se puede afirmar que la declaratoria de edificación se relaciona positivamente con el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.

## **VI. Recomendaciones**

- Primera:** Se recomienda a la administración Municipal, implementar la interconexión virtual y simultánea para contar con un solo Sistema Nacional Integrado de Catastro y tenga vinculación con el Registro de Predios-SUNARP, para un control adecuado de los predios y edificaciones urbanas.
- Segunda:** Se recomienda a la administración Municipal a través de la Gerencia de Participación Vecinal convocar a la población para participar en las mesas de trabajo, talleres y demás actividades orientadas a la mejora del desarrollo urbano del Distrito, según lo establece el Artículo 31 de la Constitución Política del Perú de 1993 y de acuerdo con las condiciones y procedimientos determinados por la Ley Orgánica de Municipalidades.
- Tercera:** Se recomienda a la administración Municipal, implemente la sinergia entre las gerencias cuyas funciones estén vinculadas al desarrollo urbano, para trabajar en la sensibilización de la población de hacer las edificaciones de manera formal, aplicando las normas técnicas en el proceso constructivo.
- Cuarta:** Finalmente se recomienda que la administración Municipalidad, a través de la subgerencia de estudios y proyectos brinde de manera gratuita la orientación técnica, en cuanto a los planos y su aprobación, para los pobladores de escasos recursos económicos de manera que sus edificaciones se construyan cumpliendo las normas técnicas, previa evolución socio-económica por parte de la Gerencia de Participación Ciudadana.

## **VII. Referencias bibliográficas**

- Bunge Mario. (2004). *La Investigación Científica - Su estrategia y su filosofía*. (3ed). Mexico; Edit. siglo XXI.
- Carrasco Diaz, S. (2006). *Metodología de la investigación científica*. 1ra ed. Lima, Perú: Editorial San Marcos. ISBN: 9972-34-242-5.
- Cervantes, H. (2005). *Interpretaciones del coeficiente alpha de cronbach*. Colombia; UNC
- Fernandez, R. (2000). *Gestión Ambiental de Ciudades Teoría crítica y aportes metodológicos*. Mexico; Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente Red de Formación Ambiental para América Latina y el Caribe.
- Granda y Mejía. (2010). *Irregularidad en la ocupación del suelo urbano en Medellín*. Colombia; Universidad Nacional de Antioquia.
- Guevara Anaya, J. (2017). *Regularización de la declaratoria de fábrica en asentamientos humanos y pueblos jóvenes . Una mirada a la realidad de Lima Metropolitana*. Lima; Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Hernández, S. R., Fernández, C. C. y Baptista, L. P. (2014). *Metodología de la Investigación*. México D.F.: McGraw-Hill.
- Hoyos Piñeres, A. R. (2010). *El Delito De La Urbanización Ilegal*. Colombia; Pontificia Universidad Javeriana.
- Huamani Cabrera, M. E. (2014). *Saneamiento Físico Legal De Predios Urbanos*. Congreso de la República. Informe de investigación N° 64 /2014-2015.
- Jaramillo, Samuel y Cuervo, Luis. *La Configuración del espacio regional en Colombia*, Sede, Colombia; Universidad de Los Andes Bogotá.
- Mena Segura, A. P. (2010). *Regularización de los asentamientos informales en Quito*, Análisis de las políticas públicas, Recuperado de: <http://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/2383/8/TFLACSO-2010APMS.pdf>.
- Morone, G. (2002). *Metodología de la investigación*. *Pharmaceutical Journal* (Vol. 269) <https://doi.org/9789703254323>.
- Narvaez Tijerina, A. B. (2003). *Teoría de la arquitectura. aproximación a una antropología de la arquitectura y la ciudad*. Mexico; Edit. Trillas.
- Norabuena, Raquel (2017). *Control interno y Gestión administrativa en el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento*. Lima – 2016. (Tesis maestría). Lima; Universidad Cesar Vallejo.
- Ramos Bernaola, A. M. (2011). *La Inscripción De Los Predios En La*



*Superintendencia Nacional De Los Registros Públicos – Sunarp y el Desarrollo Económico y Social: Departamento De Lima, Período 2005 – 2009.* Lima; Sunarp.

Rogers, R. (2003). *Ciudades para un pequeño planeta.* Buenos Aires; Edit. Siglo XXI. Recuperado de: <https://cdigital.uv.mx/bitstream/handle/123456789/38294/RUA6%20pag%2055-62.pdf?sequence=2&isAllowed=y>.

Rosas, A., Rojas, G., Herrera, J. (2018). *Modernización del catastro en el Perú: creación del organismo técnico especializado – Ente Rector del Sistema Nacional Catastral.* Lima; Universidad del Pacífico.

Saldaña Vargas, L. P. (2017). *Declaratoria de fábrica en asentamientos humanos y pueblos jóvenes de la region Lambayeque.* Chiclayo. Universidad Señor de Sipan.

Velásquez Castañeda, C. A. (2013). *State interventions in informal sectors of Medellín.* Bitacora Urbano Territorial, 23(2), 139–146.

Vilmin, T. (2008). *Un Enfoque Sistemático para construir estrategias de gestión sostenible.* Francia.

## **Anexos**

**Anexo 1.**  
**Artículo Científico**



**ESCUELA DE POSGRADO**  
UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**Gestión de regularización de edificaciones y desarrollo  
urbano en el distrito de La Molina, 2018**

**AUTOR:**

**Br. González Acuña, Víctor Humberto**

**Escuela de Posgrado  
Universidad César Vallejo  
Sede - Ate**

**Lima - Perú  
2019**

## Artículo Científico

### **Autor**

Br. Víctor Humberto González Acuña.

### **Título**

Gestión de regularización de edificaciones y desarrollo urbano en el distrito de La Molina,  
2018.

### **Afiliación**

Gestión Pública.

### **Dirección del autor**

Lima – Perú.

### **Correo electrónico**

vga\_sac@hotmail.com

### **Números de teléfonos**

+51 999106985 / +51 1 3489212

## Resumen

En la investigación titulada: “Gestión de regularización de edificaciones y desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018”, cuyo propósito es demostrar que mientras exista informalidad en la construcción de edificaciones no lograremos un desarrollo urbano.

El enfoque de esta investigación es cuantitativo, de tipo básica y sustantiva, con el método hipotético deductivo, de diseño no experimental, correlacional y transversal; con las variables gestión de regularización de edificación y desarrollo urbano.

Para su mejor estudio se ha operacionalizado en tres dimensiones para cada variable. La población es la gerencia de desarrollo urbano y la gerencia de rentas con una muestra de 60 trabajadores.

Utilizando la encuesta como técnica de recolección de datos con validación de contenido aplicando la prueba estadística de fiabilidad de alfa de Cronbach para obtener confiabilidad desde muy baja hasta muy alta. Con resultados positivos en la correlación de las variables, es decir que a mayor regularización de edificaciones va a influir en el mejoramiento del desarrollo urbano.

Se concluye que existe relación significativa entre la gestión de regularización de edificaciones y gestión urbana, y que las dimensiones de la gestión de regularización de edificaciones están significativamente relacionadas con el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.

### **Palabras claves**

Regularización de edificaciones y desarrollo urbano.

### **Introducción**

En Lima existe un alto índice de autoconstrucción con mayor incidencia en los conos, y la Molina no es la excepción, para iniciar una edificación se debe de solicitar primero la licencia de edificación y su consiguiente conformidad de obra, certificado de numeración y declaratoria de edificación, estos trámites complicados y extensos se realizan e inician ante la municipalidad para cualquier tipo de edificación; y luego se realiza una segunda etapa, la cual se realiza ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp) cuyo

procedimiento para la inscripción de la declaratoria de edificación en esta entidad debe cumplir otra lista de requisitos; lo cual de alguna manera obstaculiza y no agiliza dicho trámite regular. Si cualquiera sigue ese camino, normalmente son las empresas constructoras o las personas que cuentan con mayores recursos económicos, solicitando primero su licencia y al término de la obra, el propietario o administrado solicita a la municipalidad la Conformidad de edificación o Conformidad de edificación con variación, la que confirma que se ha edificado de acuerdo con la licencia, y de inmediato con la conformidad de edificación se pide el certificado de numeración y la declaratoria de edificación. Después de obtener la declaración de edificación, se procede a la tramitación ante los registros públicos de las edificaciones unifamiliares; para lograr la inscripción en Sunarp de las edificaciones bifamiliares y multifamiliares se tendrá que pasar por un trámite más que es el de la independización, siendo un paso necesario para proceder a la inscripción en los Registros Públicos de cada sección de dominio exclusivo y también para inscribir las áreas comunes que son parte de la edificación.

La normativa nacional que sustenta y define las competencias del gobierno nacional y de los gobiernos locales sobre el proceso de la formalización de la propiedad informal y la regularización de la edificación de predios urbanos, ha sido desarrollada desde la década de los 90. Donde sobresale la figura de los arquitectos e ingenieros civiles, siendo profesionales responsables a la fecha para este cumplimiento, quienes deberán cumplir indistintamente con los requisitos de la Municipalidad y Sunarp. Y por último se tiene que presentar el reglamento interno, el cual contienen todos los derechos y obligaciones de los propietarios, así como el funcionamiento de la junta de propietarios. Todo este trámite - complejo sin duda- a pesar de los esfuerzos legislativos hechos hasta el momento es que ha imposibilitado la formalización de este tipo de edificaciones en nuestro país.

Frente a esta realidad, mediante Ley N° 27157 del 20 de julio de 1999, *ley de regularización de edificaciones*, para aquellas edificaciones construidas sin licencia de construcción. La vigencia de la Ley N° 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones), que estableció una gracia para todas las edificaciones construidas sin licencia hasta el 19 de julio de 1999. Se trató de una verdadera amnistía promovida por un gobierno que se preparaba para su tercera reelección, y necesitaba quedar bien con los sectores informales e infractores de las normas urbanísticas. La norma fue criticada por unos y elogiada por otros, pero lo cierto es que permitió que se regularizaran miles de construcciones. La regularización permite que se inscriba la fábrica en el Registro de Predios, sin la intervención de la municipalidad. Dicho procedimiento, presenta una particularidad respecto de lo indicado en el párrafo anterior, esto es, que debe ser realizado por un arquitecto o ingeniero civil que se encuentre inscrito en la base de datos de la SUNARP como verificador responsable, quien tendrá la obligación de verificar que la edificación haya sido desarrollada acorde con la normativa edificatoria vigente.

También, debe tenerse en cuenta que, el 25 de septiembre del 2007 se publicó la Ley N° 29090, Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, la misma que derogó el Título II de la Ley N.º 27157, referido al Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica. Es así, que la cuarta disposición final de la Ley N° 29090, instauró conceder al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri), para que mediante un proceso abreviado especial, aprobado por Decreto Supremo, se acceda a realizar las respectivas declaratorias sobre la edificación de los terrenos que son materias de un procedimiento para su regularización físico legal, que están referidos en la ley N°28687 Ley de desarrollo y complementaria de la formalización de la propiedad informal .



## Metodología

Para esta investigación se utiliza el enfoque cuantitativo, porque se realizó la toma de datos para comprobar la hipótesis con base en la validación numérica y el análisis estadístico, con el fin de implantar modelos de conducta y ensayar proposiciones.

Se optó el tipo de investigación básica y sustantiva, que normalmente parecen semejantes pero son diferentes. Carrasco (2006), señala que el tipo de investigación básica no tiene propósitos aplicativos inmediatos y solo busca desarrollar y ahondar el caudal del conocimiento científico existente acerca de la realidad para perfeccionar sus contenidos. Y el tipo de investigación sustantiva resuelve problemas fácticos, su ámbito es la realidad social y natural.

De acuerdo a Hernandez-Fernandez-Baptista (2014) el método de investigación aplicado es el método científico de enfoque cuantitativo y de nivel correlacional, busca establecer las características que posee la muestra, asimismo, se establece el uso del método hipotético deductivo en razón a la prueba de hipótesis, también se analizaron los hechos y fenómenos de la situación de ambas variables, para luego establecer la relación existente que obtuvieron entre ellas. Asimismo se evaluó cuanto se relaciona la gestión de regularización de edificación y desarrollo urbano. Cabe precisar que el estudio corresponde a los procedimientos de observación a las variables motivo de investigación.

Según Hernandez-Fernandez-Baptista (2014), la investigación siendo de enfoque cuantitativa, diseño no experimental y de tipo transversal, con la clasificación correlacional; pues se trata de un estudio donde no se manipularon variables de forma deliberada, sino que estas fueron observadas en su ambiente u entorno natural para analizarlas y buscar su relación. Se considera transversal ya que la recopilación de los datos fue en un periodo y tiempo determinado; al respecto, Carrasco, (2006, p.72) señala

que “en estos estudios los fenómenos y hechos de la realidad fueron efectuados en un momento determinado del tiempo”. De la misma manera, la investigación corresponde al nivel correlacional, en este caso, los autores Hernandez-Fernandez-Baptista, (2014, p.91) señalan que la investigación correlacional pretende:

Conocer el estado de influencia o de sociedad que existe entre dos o más variables que se dan en un contenido exclusivo, se evalúa cada una de las variables (presuntamente relacionadas) en forma independiente y luego mediante la aplicación de un estadístico se prueba la correlación con la finalidad de encontrar el nivel de intensidad o influencia.

El instrumento que se emplea en esta investigación es el cuestionario, sobre el cuestionario Abril citado por Norabuena (2017, p 53) afirma que el cuestionario es un conjunto de preguntas, preparado cuidadosamente, sobre los hechos y aspectos que interesan en una investigación, para que sea contestado por la población o su muestra.

## **Resultados**

El resultados de la variable 1, Gestión de regularización de edificaciones, se determina que, de las 60 personas encuestadas, el 50,0% señalan que el nivel gestión de regularización de edificaciones es regular, mientras que el 31,7% responden que la gestión es baja y un 18,3% de los encuestados indican que la gestión de regularización presenta un nivel alto en el distrito de La Molina.

El resultados de la variable 2, Desarrollo urbano, se determina que, de las 60 personas encuestados, el 63,3% señalan que la gestión de desarrollo urbano es regular, mientras que el 23,3% responden que presenta un nivel alto y un 13,3% de los encuestados indican que el desarrollo urbano está en un nivel bajo en el distrito de La Molina.

Los resultados de contrastación de la hipótesis general, en esta prueba estadística se observó que existe una relación positiva débil de ,367\*\* y nivel de significancia ,004; como  $p < \alpha$  se rechaza la  $H_0$ , en consecuencia se acepta la hipótesis alterna: existe relación significativa entre la gestión de regularización de edificaciones y el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.

### **Discusión**

El propósito de esta investigación fue establecer la correlación que existe entre la gestión de regularización de edificaciones y desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018, situación considerada como uno de los problemas más álgidos del distrito cuya consecuencia es la informalidad de la construcción, la irregular tenencia de la propiedad limitando la modernización del catastro municipal. La regularización de la propiedad permite la puesta en valor de los nuevos centros poblados o urbanizaciones, aprovechando el potencial que tiene el distrito en la parte residencial y ecológica, así generar beneficios y el desarrollo económico y social al distrito.

### **Conclusion**

La presente investigación demuestra que existe correlación significativa entre las variables gestión de regularización de edificaciones y desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018. Se obtuvo un coeficiente de correlación positiva débil de ,367\*\*, con una significancia  $p=0.004$ , como  $p < .05$ , se rechaza la  $H_0$  y se acepta la  $H_g$ , en base a ello se puede afirmar que existe relación significativa entre la gestión de regularización de edificaciones y el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.

### Referencias bibliográficas

- Bunge Mario. (2004). *La Investigación Científica - Su estrategia y su filosofía*. (3ed).  
Mexico; Edit. siglo XXI.
- Carrasco Diaz, S. (2006). *Metodología de la investigación científica*. 1ra ed. Lima, Perú:  
Editorial San Marcos. ISBN: 9972-34-242-5.
- Cervantes, H. (2005). *Interpretaciones del coeficiente alpha de cronbach*. Colombia; UNC
- Fernandez, R. (2000). *Gestión Ambiental de Ciudades Teoría crítica y aportes  
metodológicos*. Mexico; Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente  
Red de Formación Ambiental para América Latina y el Caribe.
- Granda y Mejía. (2010). *Irregularidad en la ocupación del suelo urbano en Medellín*.  
*Universidad de Antioquia*. Colombia; Universidad Nacional de Antioquia.
- Guevara Anaya, J. (2017). *Regularización de la declaratoria de fábrica en asentamientos  
humanos y pueblos jóvenes . Una mirada a la realidad de Lima Metropolitana*. Lima;  
Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Hernández, S. R., Fernández, C. C. y Baptista, L. P. (2014). *Metodología de la  
Investigación*. México D.F.: McGraw-Hill.
- Hoyos Piñeres, A. R. (2010). *El Delito De La Urbanización Ilegal*. Colombia; Pontificia  
Universidad Javeriana.
- Huamani Cabrera, M. E. (2014). *Saneamiento Físico Legal De Predios Urbanos*.  
Congreso de la República. Informe de investigación n° 64 /2014-2015.
- Jaramillo, Samuel y Cuervo, Luis. *La Configuración del espacio regional en Colombia*,  
Cede, Colombia; Universidad de Los Andes Bogotá.
- Mena Segura, A. P. (2010). *Regularización de los asentamientos informales en Quito*,  
Análisis de las políticas públicas, Recuperado de: <http://repositorio.flacsoandes.edu.ec/>

bitstream /10469/2383/8/TFLACSO-2010APMS.pdf.

Morone, G. (2002). *Metodología de la investigación. Pharmaceutical Journal* (Vol. 269)

<https://doi.org/9789703254323>.

Narvaez Tijerina, A. B. (2003). *Teoría de la arquitectura. aproximación a una antropología de la arquitectura y la ciudad*. Mexico; Edit. Trillas.

Norabuena, Raquel (2017). *Control interno y Gestión administrativa en el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento. Lima – 2016*. (tesis maestría). Lima; UCV.

Ramos Bernaola, A. M. (2011). *La Inscripción De Los Predios En La Superintendencia Nacional De Los Registros Públicos – Sunarp y el Desarrollo Económico y Social: Departamento De Lima, Período 2005 – 2009*. Lima; Sunarp.

Rogers, R. (2003). *Ciudades para un pequeño planeta*. Buenos Aires; Edit. Siglo XXI.

Recuperado de: [https://cdigital.uv.mx/bitstream/handle/123456789/38294/RUA6%20pag% 2055-62.pdf?sequence=2&isAllowed=y](https://cdigital.uv.mx/bitstream/handle/123456789/38294/RUA6%20pag%2055-62.pdf?sequence=2&isAllowed=y).

Rosas, A., Rojas, G., Herrera, J. (2018). *Modernización del catastro en el Perú: creación del organismo técnico especializado – Ente Rector del Sistema Nacional Catastral*. Lima; Universidad del Pacífico.

Saldaña Vargas, L. P. (2017). *Declaratoria de fábrica en asentamientos humanos y pueblos jóvenes de la región Lambayeque*. Chiclayo. Universidad Señor de Sipán.

Velásquez Castañeda, C. A. (2013). *State interventions in informal sectors of Medellín*. Bitacora Urbano Territorial, 23(2), 139–146.

Vilmin, T. (2008). *Un Enfoque Sistemático para construir estrategias de gestión sostenible*. Francia.

**Anexo 2.**  
**Matriz de consistencia**

**Título: Gestión de regularización de edificaciones y desarrollo urbano en el Distrito de la Molina, 2018**

<b>PROBLEMA</b>	<b>OBJETIVOS</b>	<b>HIPOTESIS</b>	<b>METODOLOGIA</b>	<b>POBLACION Y MUESTRA</b>
<b>GENERAL</b>	<b>GENERAL</b>	<b>GENERAL</b>	<b>METODO</b>	
¿Existe relación entre la gestión de regularización de edificaciones y el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018?	Determinar la relación que existe entre la gestión de regularización de edificaciones y el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018.	¿Existe relación entre gestión de regularización de edificaciones y el desarrollo urbano del distrito de La Molina, 2018?	Enfoque de investigación: cuantitativo	<b>POBLACIÓN:</b> La gerencia de desarrollo urbano y la gerencia de rentas, un total de 60 trabajadores de la municipalidad de La Molina.
<b>ESPECIFICOS:</b>	<b>ESPECIFICOS</b>	<b>ESPECIFICAS</b>		<b>MUESTRA:</b> Muestra censal la gerencia de desarrollo urbano y la gerencia de rentas, un total de 60 trabajadores de la municipalidad de La Molina.
¿Existe relación entre el diagnóstico situacional de la construcción y el desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018?	Identificar la relación del diagnóstico situacional de la construcción y el desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018.	¿Existe relación entre el diagnóstico situacional de la construcción y el desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018?	Tipo de investigación: Básica	

¿Existe relación entre la construcción formal y el desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018?	Determinar cómo se relaciona la construcción formal y el desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018.	¿Existe relación entre la construcción formal y el desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018?	Método: Hipotético Deductivo	Técnicas de recolección de información
¿Existe relación entre la declaratoria de fábrica y el desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018?	Identificar como se relaciona la declaratoria de fábrica y el desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018.	¿Existe relación entre la declaratoria de edificaciones y el desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018?	Diseño de Investigación: No experimental, Correlacional, transversal	Instrumentos de recolección de información



**Anexo 3.**  
**Instrumentos de medición**

### **INSTRUMENTO 1: Gestión de regularización de edificaciones**

Estimado(a) estudiante lo que tiene en manos es un cuestionario que forma parte de una investigación que busca relacionar la gestión de regularización de edificaciones y el desarrollo urbano en el distrito de la Molina 2018, así como de recoger la apreciación y detalles para el mejoramiento de la organización educativa. Por lo tanto, su aporte es muy valioso para las consideraciones respectivas.

#### **Recomendaciones:**

- Este instrumento es una encuesta que colaborará a realizar un diagnóstico en el aspecto de los compromisos de la gestión escolar en relación al pensamiento sistémico, por ello la información debe aproximarse a la objetividad.
- Sus respuestas permanecerán en anonimato y se protegerá su confidencialidad.
- Las respuestas no deben prestarse a suposiciones ni abstracciones.
- Es necesario que llene los datos correspondientes y haga lo posible de responder todas las preguntas.

**Tiempo:** 10 minutos.

**Fecha:** \_\_\_\_\_

Lea detenidamente las preguntas y marque con un aspa "X" la opción que crea conveniente:

<b>VARIABLE:</b> <b>Gestión de regularización de edificaciones</b>	<b>Siempre</b> <b>(5)</b>	<b>Casi siempre</b> <b>(4)</b>	<b>A veces</b> <b>(3)</b>	<b>Casi Nunca</b> <b>(2)</b>	<b>Nunca</b> <b>(1)</b>
<b>Dimensión:</b> Diagnóstico situacional de la construcción					
1.- ¿La ejecución de grandes edificaciones exige calcular riesgos para saber cómo actuar ante cualquier inconveniente que pueda surgir antes, durante y después de su construcción?					

2.- ¿En los proyectos de construcción de edificaciones se considera la gestión social (frente a las comunidades afectadas)					
3.- ¿En los proyectos de construcción de edificaciones se considera la gestión ambiental (relativa al impacto de las obras)					
4.- ¿Las construcciones de gran inversión en edificaciones, prevén de fuentes de empleo y servicios a la comunidad?					
5.- ¿Las construcciones de gran inversión en edificaciones, prevén más desarrollo en la zona aledaña?					
6.- ¿Las construcciones de edificios deben definir todas las características del proyecto tanto de dimensiones como detalles de ejecución?					
7.- ¿A mayor detalle y claridad de los estudios y diseños previos a la construcción, menores serán las situaciones imprevistas?					
<b>Dimensión:</b> Construcción formal					
8.- ¿Las construcciones de edificaciones afrontan problemas legales durante la ejecución por falta de claridad que puede existir al momento de la planeación del uso del suelo y de la planeación de la infraestructura en general?					

9.- ¿Las construcciones de edificaciones cuentan como requisito mínimo, con la información de ingeniería básica (fase de factibilidad) para poder ejecutar la obra?					
10.- ¿La improvisación es un factor negativo, para los diferentes entes en la ejecución de una construcción de edificación?					
11.- ¿La gestión de compra y adquisición de los predios se ha convertido en uno de los principales problemas que repercuten en el atraso del inicio de las obras?					
12.- ¿La gestión del desarrollo de los proyectos de diseño de especialidades para las edificaciones se ha convertido en un problema que repercuten en el atraso del inicio de obra?					
13.- ¿Las construcciones ejecutan las obras en base a los nuevos procedimientos de licencia de edificaciones?					
<b>Dimensión:</b> Declaratoria de Edificación					
14.- ¿La declaratoria de edificación requiere que la construcción esté terminada y con su respectiva conformidad de obra?					

15.- ¿La declaratoria de edificación tiene por finalidad lograr la inscripción de la construcción en el registro de predios?					
16.- ¿La declaración de edificación de una construcción exige actualizarse si sufriera ampliaciones o modificaciones o remodelaciones?					
17.- ¿La declaración de edificación requiere cumplir los requisitos que contempla el DS 0011-2017 MVC?					
18.- ¿La declaración de edificación es expedida por la municipalidad cuando se ha construido la edificación cumpliendo las normas vigentes?					
19.- ¿En el caso de anticipo de legítima se debe efectuar antes la declaratoria de edificación para luego inscribirla como unidades inmobiliarias individuales?					
20.- ¿Se podría afirmar que una declaración de edificación es como la partida de nacimiento de una construcción?					

## INSTRUMENTO 2: Desarrollo urbano

Estimado(a) estudiante lo que tiene en manos es un cuestionario que forma parte de una investigación que busca relacionar la gestión de regularización de edificaciones y el desarrollo urbano en el distrito de la Molina 2018, así como de recoger la apreciación y detalles para el mejoramiento de la organización educativa. Por lo tanto, su aporte es muy valioso para las consideraciones respectivas.

### Recomendaciones:

- Este instrumento es una encuesta que colaborará a realizar un diagnóstico en el aspecto de los compromisos de la gestión escolar en relación al pensamiento sistémico, por ello la información debe aproximarse a la objetividad.
- Sus respuestas permanecerán en anonimato y se protegerá su confidencialidad.
- Las respuestas no deben prestarse a suposiciones ni abstracciones.
- Es necesario que llene los datos correspondientes y haga lo posible de responder todas las preguntas.

**Tiempo:** 10 minutos.

**Fecha:** \_\_\_\_\_

Lea detenidamente las preguntas y marque con un aspa "X" la opción que crea conveniente:

<b>VARIABLE:</b> <b>Desarrollo urbano</b>	<b>Siempre</b> <b>(5)</b>	<b>Casi siempre</b> <b>(4)</b>	<b>A veces</b> <b>(3)</b>	<b>Casi Nunca</b> <b>(2)</b>	<b>Nunca</b> <b>(1)</b>
<b>Dimensión:</b> Saneamiento físico legal					
1.- ¿El saneamiento físico legal se orienta a formalización del derecho de la edificación en los registros públicos?					
2.- ¿El saneamiento físico legal se orienta a regularización de la edificación en los registros públicos?					

3.- ¿El saneamiento como actividad consiste en reunir una serie de requisitos que conducen a la inscripción del predio?					
4.- ¿El saneamiento como actividad consiste en cumplir meticulosamente con una serie de trámites que conducen a la inscripción del predio?					
5.- ¿El saneamiento físico legal en el Perú se establece con el fin de enfrentar la situación de las posesiones informales en las regiones?					
6.- ¿Es importante el saneamiento físico legal, porque la inscripción en el registro protege al propietario?					
7.- ¿Es importante el saneamiento físico legal, porque la inscripción en el registro evita la usurpación por un tercero que con mala fe pretenda adquirir un bien?					
8.- ¿Las leyes y reglamentos en el Perú establecen claramente las normas que regulan el procedimiento para realizar el saneamiento físico legal?					
<b>Dimensiones:</b> Actualización del catastro					

9.- ¿El inventario de la propiedad inmueble, la infraestructura pública de una ciudad, debidamente clasificadas en sus aspectos físicos, legales, fiscales y económicos contribuyen al desarrollo urbano?					
10.- ¿El inventario de la propiedad inmueble, el mobiliario urbano de una ciudad, debidamente clasificado en sus aspectos físicos, legales y económicos contribuyen al desarrollo urbano?					
11.- ¿Es conveniente para el desarrollo urbano que las municipalidades sean las que tengan la atribución de generar y mantener el catastro de predios?					
12.- ¿La actualización catastral es un procedimiento administrativo en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales?					
13.- ¿La actualización catastral permite mantener un registro estadístico para determinar la extensión geográfica y riqueza de alguna demarcación?					
14.- ¿La actualización catastral constituye una base de apoyo para determinar el cobro de los impuestos del estado?					



<b>Dimensiones:</b> Plan de desarrollo sostenible					
15.- ¿Un plan de desarrollo sostenible logra el desarrollo económico y social en base a la conservación de sus recursos naturales garantizando el bienestar de sus ciudadanos?					
16.- ¿El desarrollo sostenible contempla una ciudad eficiente, gobernable, saludable ordenada, segura y atractiva?					
17.- ¿Las provincias, distritos y centros poblados del país requieren de instrumentos técnicos normativos que permitan planificar adecuadamente su desarrollo en base a la sostenibilidad?					
18.- ¿La planificación urbana, orienta su gestión en un equilibrio entre el aprovechamiento racional de los recursos naturales y el manejo sostenible de los vectores ambientales?					
19.- ¿La gestión pública, orienta su gestión en un equilibrio entre el aprovechamiento racional de los recursos naturales y el manejo sostenible de los vectores ambientales?					
20.- ¿El desarrollo urbano en una localidad se basa en la evaluación de sus potencialidades y limitaciones; en base a criterios físicos, biológicos, sociales, económicos y culturales?					

**Anexo 4.**  
**Validez de los instrumentos**

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE  
 LA GESTION DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES**

Nº	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
<b>1</b>	¿La ejecución de grandes edificaciones exige calcular riesgos para saber cómo actuar ante cualquier inconveniente que pueda surgir antes, durante y después de su construcción?	/		/		/		
<b>2</b>	¿En los proyectos de construcción de edificaciones se considera la gestión social (frente a las comunidades afectadas)?	/		/		/		
<b>3</b>	¿En los proyectos de construcción de edificaciones se considera la gestión ambiental (relativa al impacto de las obras)?	/		/		/		
<b>4</b>	¿Las construcciones de gran inversión en edificaciones, prevén de fuentes de empleo y servicios a la comunidad?	/		/		/		
<b>5</b>	¿Las construcciones de gran inversión en edificaciones, prevén más desarrollo en la zona aledaña?	/		/		/		
<b>6</b>	¿Las construcciones de edificios deben definir todas las	/		/		/		

	características del proyecto tanto de dimensiones como detalles de ejecución?	✓		✓		✓		✓	
7	¿A mayor detalle y claridad de los estudios y diseños previos a la construcción, menores serán las situaciones imprevistas?	✓		✓		✓		✓	
	<b>DIMENSIÓN 2: CONSTRUCCIÓN FORMAL</b>	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No
8	¿Las construcciones de edificaciones afrontan problemas legales durante la ejecución por falta de claridad que puede existir al momento de la planeación del uso del suelo y de la planeación de la infraestructura en general?	✓		✓		✓		✓	
9	¿Las construcciones de edificaciones cuentan como requisito mínimo, con la información de ingeniería básica (fase de factibilidad) para poder ejecutar la obra?	✓		✓		✓		✓	
10	¿La improvisación es un factor negativo, para los diferentes entes en la ejecución de una construcción de edificación?	✓		✓		✓		✓	
11	¿La gestión de compra y adquisición de los predios se ha convertido en uno de los principales problemas que repercuten en el atraso del inicio de las obras?	✓		✓		✓		✓	
12	¿La gestión del desarrollo de los proyectos de diseño de especialidades para las edificaciones se ha convertido en un	✓		✓		✓		✓	

	problema que repercuten en el atraso del inicio de obra?	/		/		/		/	
<b>13</b>	¿Las construcciones ejecutan las obras en base a los nuevos procedimientos de licencia de edificaciones?	/		/		/		/	
	<b>DIMENSIÓN 3: DECLARATORIA DE EDIFICACION</b>	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No
<b>14</b>	¿La declaratoria de edificación requiere que la construcción esté terminada y con su respectiva conformidad de obra?	/		/		/		/	
<b>15</b>	¿La declaratoria de edificación tiene por finalidad lograr la inscripción de la construcción en el registro de predios?	/		/		/		/	
<b>16</b>	¿La declaración de edificación de una construcción exige actualizarse si sufriera ampliaciones o modificaciones o remodelaciones?	/		/		/		/	
<b>17</b>	¿La declaración de edificación requiere cumplir los requisitos que contempla el DS 0011-2017 MVC?	/		/		/		/	
<b>18</b>	¿La declaración de edificación es expedida por la municipalidad cuando se ha construido la edificación cumpliendo las normas vigentes?	/		/		/		/	
<b>19</b>	¿En el caso de anticipo de legítima se debe efectuar antes la declaratoria de edificación para luego inscribirla como unidades inmobiliarias individuales?	/		/		/		/	

20	¿Se podría afirmar que una declaración de edificación es como la partida de nacimiento de una construcción?	-	-	-	-	-
----	---	---	---	---	---	---

Observaciones (precisar si hay suficiencia): Si hay suficiencia.

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

Apellidos y nombres del juez validador: Dr. / Mg: Aracely Martínez, María del Carmen Emilia.      DNI: 10352960

Especialidad del validador: Metodología.

.....  
 17 de Noviembre ..... del 2018

-----

<sup>1</sup> **Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup> **Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

<sup>3</sup> **Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

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

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO  
 DEL INSTRUMENTO QUE MIDE EL DESARROLLO URBANO**

N°	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
<b>1</b>	¿El saneamiento físico legal se orienta a formalización del derecho de la edificación en los registros públicos?	/		/		/		
<b>2</b>	¿El saneamiento físico legal se orienta a regularización de la edificación en los registros públicos?	/		/		/		
<b>3</b>	¿El saneamiento como actividad consiste en reunir una serie de requisitos que conducen a la inscripción del predio?	/		/		/		
<b>4</b>	¿El saneamiento como actividad consiste en cumplir meticulosamente con una serie de trámites que conducen a la inscripción del predio?	/		/		/		
<b>5</b>	¿El saneamiento físico legal en el Perú se establece con el fin de enfrentar la situación de las posesiones informales en las regiones?	/		/		/		
<b>6</b>	¿Es importante el saneamiento físico legal, porque la inscripción en el registro protege al propietario?	/		/		/		
<b>7</b>	¿Es importante el saneamiento físico legal, porque la	/		/		/		

	inscripción en el registro evita la usurpación por un tercero que con mala fe pretenda adquirir un bien?	/		/		/			
<b>8</b>	¿Las leyes y reglamentos en el Perú establecen claramente las normas que regulan el procedimiento para realizar el saneamiento físico legal?	/		/		/			
	<b>DIMENSIÓN 2: ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO</b>	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No
<b>9</b>	¿El inventario de la propiedad inmueble, las infraestructuras públicas de una ciudad, debidamente clasificadas en sus aspectos físicos, legales, fiscales y económicos contribuyen al desarrollo urbano?	/		/		/		/	
<b>10</b>	¿El inventario de la propiedad inmueble, el mobiliario urbano de una ciudad, debidamente clasificado en sus aspectos físicos, legales y económicos contribuyen al desarrollo urbano?	/		/		/		/	
<b>11</b>	¿Es conveniente para el desarrollo urbano que las municipalidades sean las que tengan la atribución de generar y mantener el catastro de predios?	/		/		/		/	
<b>12</b>	¿La actualización catastral es un procedimiento administrativo en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales?	/		/		/		/	



<b>13</b>	¿La actualización catastral permite mantener un registro estadístico para determinar la extensión geográfica y riqueza de alguna demarcación?	/		/		/		/	
<b>14</b>	¿La actualización catastral constituye una base de apoyo para determinar el cobro de los impuestos del estado?	/		/		/		/	
	<b>DIMENSIÓN 3: PLAN DE DESARROLLO SOSTENIBLE</b>	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No
<b>15</b>	¿Un plan de desarrollo sostenible logra el desarrollo económico y social en base a la conservación de sus recursos naturales garantizando el bienestar de sus ciudadanos?	/		/		/		/	
<b>16</b>	¿El desarrollo sostenible contempla una ciudad eficiente, gobernable, saludable ordenada, segura y atractiva?	/		/		/		/	
<b>17</b>	¿Las provincias, distritos y centros poblados del país requieren de instrumentos técnicos normativos que permitan planificar adecuadamente su desarrollo en base a la sostenibilidad?	/		/		/		/	
<b>18</b>	¿La planificación urbana, orienta su gestión en un equilibrio entre el aprovechamiento racional de los recursos naturales y el manejo sostenible de los vectores	/		/		/		/	

	ambientales?						
19	¿La gestión pública, orienta su gestión en un equilibrio entre el aprovechamiento racional de los recursos naturales y el manejo sostenible de los vectores ambientales?	/	/	/	/	/	/
20	¿El desarrollo urbano en una localidad se basa en la evaluación de sus potencialidades y limitaciones; en base a criterios físicos, biológicos, sociales, económicos y culturales?	/	/	/	/	/	/

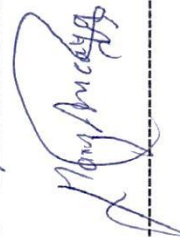
Observaciones (precisar si hay suficiencia): Si hay suficiencia.

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

Apellidos y nombres del juez validador: Dr. / Mg: Aracaya Martínez, María del Carmen Emilia    DNI: 10352960

Especialidad del validador: Metodólogo

.....  
 A.F. de Noviembre .....del 2018



<sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

<sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE  
 LA GESTION DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES**

Nº	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
<b>1</b>	¿La ejecución de grandes edificaciones exige calcular riesgos para saber cómo actuar ante cualquier inconveniente que pueda surgir antes, durante y después de su construcción?	/		/		/		
<b>2</b>	¿En los proyectos de construcción de edificaciones se considera la gestión social (frente a las comunidades afectadas)?	/		/		/		
<b>3</b>	¿En los proyectos de construcción de edificaciones se considera la gestión ambiental (relativa al impacto de las obras)?	/		/		/		
<b>4</b>	¿Las construcciones de gran inversión en edificaciones, prevén de fuentes de empleo y servicios a la comunidad?	/		/		/		
<b>5</b>	¿Las construcciones de gran inversión en edificaciones, prevén más desarrollo en la zona aledaña?	/		/		/		
<b>6</b>	¿Las construcciones de edificios deben definir todas las	/		/		/		

	características del proyecto tanto de dimensiones como detalles de ejecución?	/		/		/		/	
7	¿A mayor detalle y claridad de los estudios y diseños previos a la construcción, menores serán las situaciones imprevistas?	/		/		/		/	
	<b>DIMENSIÓN 2: CONSTRUCCIÓN FORMAL</b>	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No
8	¿Las construcciones de edificaciones afrontan problemas legales durante la ejecución por falta de claridad que puede existir al momento de la planeación del uso del suelo y de la planeación de la infraestructura en general?	/		/		/		/	
9	¿Las construcciones de edificaciones cuentan como requisito mínimo, con la información de ingeniería básica (fase de factibilidad) para poder ejecutar la obra?	/		/		/		/	
10	¿La improvisación es un factor negativo, para los diferentes entes en la ejecución de una construcción de edificación?	/		/		/		/	
11	¿La gestión de compra y adquisición de los predios se ha convertido en uno de los principales problemas que repercuten en el atraso del inicio de las obras?	/		/		/		/	
12	¿La gestión del desarrollo de los proyectos de diseño de especialidades para las edificaciones se ha convertido en un	/		/		/		/	

	problema que repercuten en el atraso del inicio de obra?	/		/		/		/	
13	¿Las construcciones ejecutan las obras en base a los nuevos procedimientos de licencia de edificaciones?	/		/		/		/	
	<b>DIMENSIÓN 3: DECLARATORIA DE EDIFICACION</b>	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No
14	¿La declaratoria de edificación requiere que la construcción esté terminada y con su respectiva conformidad de obra?	/		/		/		/	
15	¿La declaratoria de edificación tiene por finalidad lograr la inscripción de la construcción en el registro de predios?	/		/		/		/	
16	¿La declaración de edificación de una construcción exige actualizarse si sufriera ampliaciones o modificaciones o remodelaciones?	/		/		/		/	
17	¿La declaración de edificación requiere cumplir los requisitos que contempla el DS 0011-2017 MVC?	/		/		/		/	
18	¿La declaración de edificación es expedida por la municipalidad cuando se ha construido la edificación cumpliendo las normas vigentes?	/		/		/		/	
19	¿En el caso de anticipo de legítima se debe efectuar antes la declaratoria de edificación para luego inscribirla como unidades inmobiliarias individuales?	/		/		/		/	

20	¿Se podría afirmar que una declaración de edificación es como la partida de nacimiento de una construcción?	/	/	/	/		
----	---	---	---	---	---	--	--

Observaciones (precisar si hay suficiencia): HAY SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad:  Aplicable [ / ]       No aplicable [ ]

Apellidos y nombres del juez validador. Dr. / Mg: DR. FREDDY TARAJE FREDDY      DNI: 07015123

Especialidad del validador: METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

17 de NOVIEMBRE del 2018

  
 Dr. Freddy Ochoa Taraje  
 METODOLOGÍA INVESTIGACIÓN C.

<sup>1</sup> Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.  
<sup>2</sup> Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo  
<sup>3</sup> Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

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

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO  
 DEL INSTRUMENTO QUE MIDE EL DESARROLLO URBANO**

N°	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
<b>1</b>	<b>DIMENSIÓN 1: SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL</b> ¿El saneamiento físico legal se orienta a formalización del derecho de la edificación en los registros públicos?	/		/		/		
<b>2</b>	¿El saneamiento físico legal se orienta a regularización de la edificación en los registros públicos?	/		/		/		
<b>3</b>	¿El saneamiento como actividad consiste en reunir una serie de requisitos que conducen a la inscripción del predio?	/		/		/		
<b>4</b>	¿El saneamiento como actividad consiste en cumplir meticulosamente con una serie de trámites que conducen a la inscripción del predio?	/		/		/		
<b>5</b>	¿El saneamiento físico legal en el Perú se establece con el fin de enfrentar la situación de las posesiones informales en las regiones?	/		/		/		
<b>6</b>	¿Es importante el saneamiento físico legal, porque la inscripción en el registro protege al propietario?	/		/		/		
<b>7</b>	¿Es importante el saneamiento físico legal, porque la	/		/		/		

	inscripción en el registro evita la usurpación por un tercero que con mala fe pretenda adquirir un bien?	/		/		/		/	
8	¿Las leyes y reglamentos en el Perú establecen claramente las normas que regulan el procedimiento para realizar el saneamiento físico legal?	/		/		/		/	
	<b>DIMENSIÓN 2: ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO</b>	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No
9	¿El inventario de la propiedad inmueble, las infraestructuras públicas de una ciudad, debidamente clasificadas en sus aspectos físicos, legales, fiscales y económicos contribuyen al desarrollo urbano?	/		/		/		/	
10	¿El inventario de la propiedad inmueble, el mobiliario urbano de una ciudad, debidamente clasificado en sus aspectos físicos, legales y económicos contribuyen al desarrollo urbano?	/		/		/		/	
11	¿Es conveniente para el desarrollo urbano que las municipalidades sean las que tengan la atribución de generar y mantener el catastro de predios?	/		/		/		/	
12	¿La actualización catastral es un procedimiento administrativo en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales?	/		/		/		/	



13	¿La actualización catastral permite mantener un registro estadístico para determinar la extensión geográfica y riqueza de alguna demarcación?	/		/		/			
14	¿La actualización catastral constituye una base de apoyo para determinar el cobro de los impuestos del estado?	/		/		/			
	<b>DIMENSIÓN 3: PLAN DE DESARROLLO SOSTENIBLE</b>	Si	No	Si	No	Si	No		
15	¿Un plan de desarrollo sostenible logra el desarrollo económico y social en base a la conservación de sus recursos naturales garantizando el bienestar de sus ciudadanos?	/		/		/			
16	¿El desarrollo sostenible contempla una ciudad eficiente, gobernable, saludable ordenada, segura y atractiva?	/		/		/			
17	¿Las provincias, distritos y centros poblados del país requieren de instrumentos técnicos normativos que permitan planificar adecuadamente su desarrollo en base a la sostenibilidad?	/		/		/			
18	¿La planificación urbana, orienta su gestión en un equilibrio entre el aprovechamiento racional de los recursos naturales y el manejo sostenible de los vectores	/		/		/			

ambientales?						
¿La gestión pública, orienta su gestión en un equilibrio entre el aprovechamiento racional de los recursos naturales y el manejo sostenible de los vectores ambientales?	/	/	/	/	/	/
¿El desarrollo urbano en una localidad se basa en la evaluación de sus potencialidades y limitaciones; en base a criterios físicos, biológicos, sociales, económicos y culturales?	/	/	/	/	/	/

Observaciones (precisar si hay suficiencia): HAY SUFICIENCIA.

Opinión de aplicabilidad:   Aplicable [  ]   Aplicable después de corregir [  ]   No aplicable [  ]  
 Apellidos y nombres del juez validador. Dr. / Mg: DR. FREDY TATAYE FREDDY   DNI: 07015123  
 Especialidad del validador: METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN.  
17 de NOVIEMBRE del 2018

  
 Dr. Freddy Tataye Freddy  
 METROLOGÍA-INVESTIGACIÓN

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.  
<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo  
<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE  
 LA GESTIÓN DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES**

N°	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
<b>1</b>	¿La ejecución de grandes edificaciones exige calcular riesgos para saber cómo actuar ante cualquier inconveniente que pueda surgir antes, durante y después de su construcción?	✓		✓		✓		
<b>2</b>	¿En los proyectos de construcción de edificaciones se considera la gestión social (frente a las comunidades afectadas)	✓		✓		✓		
<b>3</b>	¿En los proyectos de construcción de edificaciones se considera la gestión ambiental (relativa al impacto de las obras)	✓		✓		✓		
<b>4</b>	¿Las construcciones de gran inversión en edificaciones, prevén de fuentes de empleo y servicios a la comunidad?	✓		✓		✓		
<b>5</b>	¿Las construcciones de gran inversión en edificaciones, prevén más desarrollo en la zona aledaña?	✓		✓		✓		
<b>6</b>	¿Las construcciones de edificios deben definir todas las	✓		✓		✓		



	problema que repercuten en el atraso del inicio de obra?								
13	¿Las construcciones ejecutan las obras en base a los nuevos procedimientos de licencia de edificaciones?	✓		✓			✓		
	<b>DIMENSIÓN 3: DECLARATORIA DE EDIFICACION</b>								
14	¿La declaratoria de edificación requiere que la construcción esté terminada y con su respectiva conformidad de obra?	✓		✓			✓		
15	¿La declaratoria de edificación tiene por finalidad lograr la inscripción de la construcción en el registro de predios?	✓		✓			✓		
16	¿La declaración de edificación de una construcción exige actualizarse si sufre ampliaciones o modificaciones o remodelaciones?	✓		✓			✓		
17	¿La declaración de edificación requiere cumplir los requisitos que contempla el DS 0011-2017 MVC?	✓		✓			✓		
18	¿La declaración de edificación es expedida por la municipalidad cuando se ha construido la edificación cumpliendo las normas vigentes?	✓		✓			✓		
19	¿En el caso de anticipo de legítima se debe efectuar antes la declaratoria de edificación para luego inscribirla como unidades inmobiliarias individuales?	✓		✓			✓		

20	¿Se podría afirmar que una declaración de edificación es como la partida de nacimiento de una construcción?	✓	✓	✓	✓
----	---	---	---	---	---

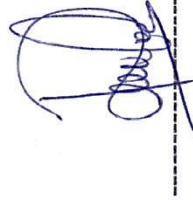
Observaciones (precisar si hay suficiencia): SI HAY SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad:  Aplicable  No aplicable  No aplicable [ ]

Apellidos y nombres del juez validador. Dr. / Mg: DR. RICARDO LAZARO CONDE ALDUDE DNI: 07087813

Especialidad del validador: ARQUITECTO

17 de NOVIEMBRE del 2018



<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

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

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO  
 DEL INSTRUMENTO QUE MIDE EL DESARROLLO URBANO**

N°	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
<b>1</b>	<b>DIMENSIÓN 1: SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL</b> ¿El saneamiento físico legal se orienta a formalización del derecho de la edificación en los registros públicos?	✓		✓		✓		
<b>2</b>	¿El saneamiento físico legal se orienta a regularización de la edificación en los registros públicos?	✓		✓		✓		
<b>3</b>	¿El saneamiento como actividad consiste en reunir una serie de requisitos que conducen a la inscripción del predio?	✓		✓		✓		
<b>4</b>	¿El saneamiento como actividad consiste en cumplir meticulosamente con una serie de trámites que conducen a la inscripción del predio?	✓		✓		✓		
<b>5</b>	¿El saneamiento físico legal en el Perú se establece con el fin de enfrentar la situación de las posesiones informales en las regiones?	✓		✓		✓		
<b>6</b>	¿Es importante el saneamiento físico legal, porque la inscripción en el registro protege al propietario?	✓		✓		✓		
<b>7</b>	¿Es importante el saneamiento físico legal, porque la							

	inscripción en el registro evita la usurpación por un tercero que con mala fe pretenda adquirir un bien?	✓		✓		✓		✓	
8	¿Las leyes y reglamentos en el Perú establecen claramente las normas que regulan el procedimiento para realizar el saneamiento físico legal?	✓		✓		✓		✓	
	<b>DIMENSIÓN 2: ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO</b>	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No
9	¿El inventario de la propiedad inmueble, las infraestructuras públicas de una ciudad, debidamente clasificadas en sus aspectos físicos, legales, fiscales y económicos contribuyen al desarrollo urbano?	✓		✓		✓		✓	
10	¿El inventario de la propiedad inmueble, el mobiliario urbano de una ciudad, debidamente clasificado en sus aspectos físicos, legales y económicos contribuyen al desarrollo urbano?	✓		✓		✓		✓	
11	¿Es conveniente para el desarrollo urbano que las municipalidades sean las que tengan la atribución de generar y mantener el catastro de predios?	✓		✓		✓		✓	
12	¿La actualización catastral es un procedimiento administrativo en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales?	✓		✓		✓		✓	



13	¿La actualización catastral permite mantener un registro estadístico para determinar la extensión geográfica y riqueza de alguna demarcación?	✓		✓		✓		✓	
14	¿La actualización catastral constituye una base de apoyo para determinar el cobro de los impuestos del estado?	✓		✓		✓		✓	
	<b>DIMENSIÓN 3: PLAN DE DESARROLLO SOSTENIBLE</b>	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No
15	¿Un plan de desarrollo sostenible logra el desarrollo económico y social en base a la conservación de sus recursos naturales garantizando el bienestar de sus ciudadanos?	✓		✓		✓		✓	
16	¿El desarrollo sostenible contempla una ciudad eficiente, gobernable, saludable ordenada, segura y atractiva?	✓		✓		✓		✓	
17	¿Las provincias, distritos y centros poblados del país requieren de instrumentos técnicos normativos que permitan planificar adecuadamente su desarrollo en base a la sostenibilidad?	✓		✓		✓		✓	
18	¿La planificación urbana, orienta su gestión en un equilibrio entre el aprovechamiento racional de los recursos naturales y el manejo sostenible de los vectores	✓		✓		✓		✓	

ambientales?							
19	¿La gestión pública, orienta su gestión en un equilibrio entre el aprovechamiento racional de los recursos naturales y el manejo sostenible de los vectores ambientales?	✓	✓	✓			
20	¿El desarrollo urbano en una localidad se basa en la evaluación de sus potencialidades y limitaciones; en base a criterios físicos, biológicos, sociales, económicos y culturales?	✓	✓	✓			


Observaciones (precisar si hay suficiencia): Si hay suficiencia

Opinión de aplicabilidad:    Aplicable     No aplicable     Aplicable después de corregir

Apellidos y nombres del juez validador. Dr. / Mg: DR. RICARDO LAZARO CONDE ALDUDE    DNI: 07087813

Especialidad del validador: ARQUITECTO

.....17 de NOVIEMBRE .....del 2018

-----  


<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.  
<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo  
<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

**Anexo 5.**  
**Base de datos**

### a) Base de datos de la prueba piloto

- Confiabilidad instrumento 1

DESCRIPCION	VARIABLE 1: Gestion de regularizacion de edificaciones																				V Total
	Dimension: Diagnostico situacional de la construccion							Dimension: Construccion formal						Dimension: Declaratoia de edificacion							
Encuestado	P 01	P 02	P 03	P 04	P 05	P 06	P 07	P 08	P 09	P 10	P 11	P 12	P 13	P 14	P 15	P 16	P 17	P 18	P 19	P 20	
1	4	3	3	4	4	4	4	2	4	4	3	3	4	5	5	3	5	5	5	5	79
2	3	4	3	3	4	3	3	3	3	2	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	70
3	4	4	4	3	4	4	3	2	3	4	3	2	3	5	4	4	5	5	4	5	74
4	2	5	2	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	5	5	4	5	4	79
5	4	3	4	4	3	3	3	3	4	3	3	4	4	5	5	4	4	5	5	5	78
6	3	4	3	3	3	3	3	4	4	4	3	3	3	4	4	4	5	5	3	5	73
7	4	2	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	86
8	2	3	3	4	3	3	3	4	3	3	3	3	3	4	5	4	5	4	4	4	70
9	4	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	88
10	3	4	2	3	3	4	3	4	5	4	4	3	3	4	4	4	4	4	4	4	73
11	4	4	4	4	2	4	3	5	5	2	2	2	2	4	5	3	5	5	5	4	74
12	3	2	3	3	4	4	4	3	3	3	2	4	5	5	5	4	4	5	4	4	76
13	4	2	4	4	3	3	4	4	3	3	4	4	4	5	3	5	5	5	5	5	79
14	3	3	3	2	3	4	4	3	4	3	3	4	3	4	4	4	4	4	4	4	70
15	3	2	3	4	3	2	3	4	4	4	3	3	4	4	4	5	5	4	5	5	74
16	4	4	4	3	4	4	4	2	5	2	4	4	4	4	5	5	4	5	4	4	79
17	3	3	4	3	3	4	4	4	3	4	4	3	3	5	4	4	5	5	5	5	78
18	3	4	4	4	3	3	3	3	4	3	3	3	3	4	4	5	5	3	5	4	73
19	4	4	5	4	4	4	4	4	2	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	86
20	3	4	3	3	3	3	3	2	3	3	4	3	3	4	4	4	4	4	4	4	68
V1	3.35	3.4	3.45	3.5	3.35	3.55	3.5	3.45	3.75	3.3	3.45	3.4	3.55	4.45	4.4	4.3	4.65	4.55	4.5	4.5	1527

Fuente: Elaboración propia (2018)

- Confiabilidad instrumento 2

DESCRIPCION	VARIABLE 2: Desarrollo urbano																				V Total
	Dimension: Saneamiento fisico legal							Dimension: Actualizacion del catastro							Dimension: Plan de desarrollo sostenible						
Encuestado	P 01	P 02	P 03	P 04	P 05	P 06	P 07	P 08	P 09	P 10	P 11	P 12	P 13	P 14	P 15	P 16	P 17	P 18	P 19	P 20	
1	4	4	3	3	4	5	4	3	4	4	3	3	4	4	3	4	4	2	3	3	71
2	3	4	4	2	3	4	4	4	2	3	4	4	3	5	3	2	3	3	4	4	68
3	2	3	3	3	4	3	3	3	4	4	4	3	3	4	4	4	4	3	5	5	71
4	4	3	4	4	5	4	3	5	5	4	4	4	3	5	4	3	3	4	4	4	79
5	3	4	4	4	4	3	3	3	4	3	3	3	3	4	3	4	4	4	4	4	71
6	3	2	3	3	3	3	4	4	3	2	3	3	3	3	3	4	3	3	3	3	61
7	4	4	4	5	5	5	4	4	5	5	4	4	4	4	5	5	4	4	5	5	89
8	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	3	2	4	3	3	3	56
9	4	4	3	4	3	4	4	3	4	4	4	3	3	3	4	4	4	4	5	5	76
10	3	4	4	3	4	4	3	5	2	3	3	4	4	4	3	5	4	5	4	4	75
11	5	3	4	3	3	4	5	5	4	5	4	4	3	3	4	4	3	4	5	5	80
12	4	3	4	3	3	4	3	4	3	3	4	3	4	4	3	4	4	3	4	3	70
13	4	4	3	3	4	4	3	4	4	2	3	3	4	3	4	4	3	3	4	5	71
14	2	3	4	4	3	5	3	2	3	3	4	4	4	4	3	4	4	2	3	4	68
15	4	4	4	3	3	4	4	4	4	3	5	5	3	3	2	3	3	3	4	3	71
16	5	4	4	4	3	5	4	3	3	4	4	4	3	5	4	3	4	4	5	4	79
17	4	3	3	3	3	4	3	4	4	4	4	4	3	3	3	4	4	4	4	3	71
18	3	2	3	3	3	3	3	4	3	3	3	3	4	4	3	2	3	3	3	3	61
19	5	5	4	4	4	4	5	5	4	4	5	5	4	4	4	4	4	5	5	5	89
20	3	3	3	2	2	3	3	2	4	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3	3	56
V1	3.55	3.40	3.55	3.30	3.45	3.90	3.55	3.70	3.60	3.45	3.70	3.55	3.35	3.75	3.35	3.55	3.60	3.45	4.00	3.90	1433

Fuente: Elaboración propia (2018)

## b) Base datos de la muestra

DESCRIPCION	VARIABLE 1: Gestion de regularizacion de edificaciones																						
	Dimension: Diagnostico situacional de la construccion								Dimension: Construccion formal						Dimension: Declaratoia de edificacion								
Encuestado	P 01	P 02	P 03	P 04	P 05	P 06	P 07	ST	P 08	P 09	P 10	P 11	P 12	P 13	ST	P 14	P 15	P 16	P 17	P 18	P 19	P 20	ST
1	4	3	3	4	4	4	4	26	2	4	4	3	3	4	20	5	5	3	5	5	5	5	33
2	3	4	3	3	4	3	3	23	3	3	2	3	4	4	19	4	4	4	4	4	4	4	28
3	4	4	4	3	3	4	3	25	2	3	4	3	2	3	17	5	4	4	5	5	4	5	32
4	2	5	2	4	4	4	4	25	4	4	3	4	4	4	23	4	4	5	5	4	5	4	31
5	4	3	4	4	3	3	3	24	3	4	3	3	4	4	21	5	5	4	4	5	5	5	33
6	3	4	3	3	3	3	3	22	4	4	4	3	3	3	21	4	4	4	5	5	3	5	30
7	4	2	4	4	4	4	4	26	4	5	4	4	4	4	25	5	5	5	5	5	5	5	35
8	2	3	3	4	3	3	3	21	4	3	3	3	3	3	19	4	5	4	5	4	4	4	30
9	4	4	4	4	4	4	4	28	5	4	4	4	4	4	25	5	5	5	5	5	5	5	35
10	3	4	2	3	3	4	3	22	4	5	4	4	3	3	23	4	4	4	4	4	4	4	28
11	4	4	4	4	2	4	3	25	5	5	2	2	2	2	18	4	5	3	5	5	5	4	31
12	3	2	3	3	4	4	4	23	3	3	3	4	4	5	22	5	5	4	4	5	4	4	31
13	4	2	4	4	3	3	4	24	4	3	3	4	4	4	22	5	3	5	5	5	5	5	33
14	3	3	3	2	3	4	4	22	3	4	3	3	4	3	20	4	4	4	4	4	4	4	28
15	3	2	3	4	3	2	3	20	4	4	4	3	3	4	22	4	4	5	5	4	5	5	32
16	4	4	4	3	4	4	4	27	2	5	2	4	4	4	21	4	5	5	4	5	4	4	31
17	3	3	4	3	3	4	4	24	4	3	4	4	3	3	21	5	4	4	5	5	5	5	33
18	3	4	4	4	3	3	3	24	3	4	3	3	3	3	19	4	4	5	5	3	5	4	30
19	4	4	5	4	4	4	4	29	4	2	4	4	4	4	22	5	5	5	5	5	5	5	35
20	3	4	3	3	3	3	3	22	2	3	3	4	3	3	18	4	4	4	4	4	4	4	28
21	4	5	4	4	4	4	4	29	4	4	4	4	4	4	24	5	5	5	5	5	5	5	35
22	3	4	5	4	4	3	3	26	3	4	2	3	3	4	19	4	5	4	4	5	4	4	30
23	3	5	5	2	2	2	2	21	4	4	4	4	2	4	22	4	5	5	3	5	4	5	31
24	4	3	3	3	4	4	5	26	3	2	3	3	4	4	19	5	4	4	4	4	4	5	30
25	5	4	4	4	4	4	5	30	5	4	5	5	5	5	29	4	4	4	4	4	5	5	30
26	4	5	4	4	3	4	4	27	4	4	4	4	4	4	24	4	5	3	3	4	3	4	26
27	5	5	2	2	2	2	3	21	3	3	3	3	3	3	18	4	4	4	5	4	5	5	31
28	3	3	3	4	4	5	5	27	5	4	4	4	4	4	25	5	3	3	4	4	4	5	28
29	4	3	3	4	4	4	5	27	3	5	5	5	5	5	28	5	4	4	5	5	4	4	31
30	3	4	3	3	4	3	4	24	4	4	4	4	4	4	24	5	4	5	5	4	4	4	31
31	2	4	4	3	3	4	4	24	3	3	4	4	4	4	22	4	5	5	4	5	4	4	31
32	3	3	2	3	4	4	3	22	4	3	3	4	3	3	20	5	4	5	5	4	5	3	31
33	2	3	4	3	2	3	4	21	4	4	3	3	4	3	21	4	4	4	3	4	4	3	26
34	4	4	3	4	4	4	2	25	5	2	4	4	4	4	23	3	5	3	4	4	4	4	27
35	3	4	3	3	4	4	4	25	3	4	4	3	3	3	20	4	3	4	4	3	5	3	26
36	4	4	4	3	3	3	3	24	4	3	3	3	3	3	19	5	4	3	5	3	3	3	26
37	4	5	4	4	4	4	4	29	2	4	4	4	4	4	22	4	3	4	4	4	4	4	27
38	4	3	3	3	3	3	2	21	3	3	4	3	3	3	19	4	3	3	4	3	5	5	27
39	5	4	4	4	4	4	4	29	4	4	4	4	4	4	24	4	5	4	5	5	4	4	31
40	4	5	4	4	3	3	3	26	4	2	3	3	4	3	19	3	4	5	4	3	4	3	26
41	5	5	2	2	2	2	4	22	4	4	4	2	4	3	21	4	4	5	4	5	4	5	31
42	3	3	3	4	4	5	3	25	2	3	3	4	4	4	20	5	3	3	4	4	4	4	26
43	4	3	3	4	4	4	4	26	2	4	4	3	3	4	20	4	3	4	4	3	5	4	27
44	3	4	3	3	4	3	3	23	3	3	2	3	4	4	19	3	5	3	4	3	4	4	26
45	4	4	4	3	3	4	3	25	2	3	4	3	2	3	17	3	4	5	4	3	4	3	26
46	2	5	2	4	4	4	4	25	4	4	3	4	4	4	23	4	4	5	5	4	5	4	31
47	4	3	4	4	3	3	3	24	3	4	3	3	4	4	21	3	3	4	5	3	4	4	26
48	3	4	3	3	3	3	3	22	4	4	4	3	3	3	21	5	4	4	4	4	4	5	30
49	4	2	4	4	4	4	4	26	4	5	4	4	4	4	25	4	4	5	4	4	4	4	29
50	2	3	3	4	3	3	3	21	4	3	3	3	3	3	19	3	4	4	3	4	4	4	26
51	4	4	4	4	4	4	4	28	5	4	4	4	4	4	25	4	5	4	4	4	4	4	29
52	3	4	2	3	3	4	3	22	4	5	4	4	3	3	23	3	4	5	4	4	3	3	26
53	4	4	4	4	2	4	3	25	5	5	2	2	2	2	18	3	5	5	4	4	4	4	29
54	3	2	3	3	4	4	4	23	3	3	3	4	4	5	22	4	5	3	5	4	4	5	30
55	5	4	5	5	5	5	5	34	4	4	4	4	4	5	25	5	4	4	4	4	4	5	30
56	4	4	4	4	4	4	4	28	5	4	4	3	3	4	23	4	5	4	4	3	3	4	27
57	3	3	3	3	3	3	5	23	5	2	2	2	2	3	16	5	5	5	4	4	5	5	33
58	5	4	4	4	4	4	3	28	3	3	4	4	5	5	24	5	3	3	4	4	5	5	29
59	3	5	5	5	5	5	4	32	3	3	4	4	4	5	23	4	3	5	4	4	4	5	29
60	4	4	4	4	4	4	3	27	4	3	3	4	3	4	21	4	4	3	5	4	3	4	27
TOTAL	212	222	209	212	208	217	215	1495	216	218	208	210	211	222	1285	253	252	250	259	249	255	257	1775

Fuente: Elaboración propia (2018)

DESCRIPCION	VARIABLE 2: Desarrollo urbano																						
	Dimension: Saneamiento fisico legal									Dimension: Actualizacion del catastro						Dimension: Plan de desarrollo sostenible							
	Encuestado	P 01	P 02	P 03	P 04	P 05	P 06	P 07	P 08	ST	P 09	P 10	P 11	P 12	P 13	P 14	ST	P 15	P 16	P 17	P 18	P 19	P 20
1	4	4	3	3	4	5	4	3	30	4	4	3	3	4	4	22	3	4	4	2	3	3	19
2	3	4	4	2	3	4	4	4	28	2	3	4	4	3	5	21	3	2	3	3	4	4	19
3	2	3	3	3	4	3	3	3	24	4	4	4	3	3	4	22	4	4	4	3	5	5	25
4	4	3	4	4	5	4	3	5	32	5	4	4	4	3	5	25	4	3	3	4	4	4	22
5	3	4	4	4	4	3	3	3	28	4	3	3	3	3	4	20	3	4	4	4	4	4	23
6	3	2	3	3	3	3	4	4	25	3	2	3	3	3	3	17	3	4	3	3	3	3	19
7	4	4	4	5	5	5	4	4	35	5	5	4	4	4	4	26	5	5	4	4	5	5	28
8	2	2	3	3	3	3	3	3	22	3	3	3	3	2	2	3	16	3	2	4	3	3	18
9	4	4	3	4	3	4	4	3	29	4	4	4	3	3	3	21	4	4	4	4	5	5	26
10	3	4	4	3	4	4	3	5	30	2	3	3	4	4	4	20	3	5	4	5	4	4	25
11	5	3	4	3	3	4	5	5	32	4	5	4	4	3	3	23	4	4	3	4	5	5	25
12	4	3	4	3	3	4	3	4	28	3	3	4	3	4	4	21	3	4	4	3	4	3	21
13	4	4	3	3	4	4	3	4	29	4	2	3	3	4	3	19	4	4	3	3	4	5	23
14	2	3	4	4	3	5	3	2	26	3	3	4	4	4	4	22	3	4	4	2	3	4	20
15	4	4	4	3	3	4	4	4	30	4	3	5	5	3	3	23	2	3	3	3	4	3	18
16	5	4	4	4	3	5	4	3	32	3	4	4	4	3	5	23	4	3	4	4	5	4	24
17	4	3	3	3	3	4	3	4	27	4	4	4	4	3	3	22	3	4	4	4	4	3	22
18	3	2	3	3	3	3	3	4	24	3	3	3	3	4	4	20	3	2	3	3	3	3	17
19	5	5	4	4	4	4	5	5	36	4	4	5	5	4	4	26	4	4	4	5	5	5	27
20	3	3	3	2	2	3	3	2	21	4	3	3	3	3	3	19	2	2	3	3	3	3	16
21	4	4	4	3	3	3	4	4	29	4	4	5	5	4	3	25	4	4	3	4	3	4	22
22	2	3	3	4	4	4	3	5	28	4	5	4	4	3	5	25	3	4	4	3	4	4	22
23	4	5	4	4	3	3	4	4	31	3	4	5	5	5	5	27	5	3	4	3	3	4	22
24	3	3	4	3	4	4	3	4	28	4	3	4	3	3	4	21	4	3	4	3	3	4	21
25	2	3	3	4	4	4	3	5	28	4	5	4	4	3	4	24	4	3	4	4	3	5	23
26	4	5	4	4	3	3	4	4	31	3	4	5	5	5	3	25	4	3	3	4	5	5	24
27	3	3	4	3	4	4	3	4	28	4	3	4	3	4	3	21	4	3	3	4	3	4	21
28	4	2	3	3	4	3	4	4	27	3	3	4	5	4	4	23	3	3	4	4	3	4	21
29	3	3	4	4	4	4	3	4	29	4	2	3	4	2	3	18	4	4	3	5	3	2	21
30	4	3	5	5	3	3	2	3	28	3	3	4	3	4	4	21	4	3	3	4	4	4	22
31	4	4	3	3	4	4	3	4	29	4	2	3	3	4	4	20	3	3	4	5	4	3	22
32	2	3	4	4	3	5	3	2	26	3	3	4	4	3	4	21	4	2	3	4	4	4	21
33	4	4	4	3	3	4	4	4	30	4	3	5	5	2	3	22	3	3	4	3	3	3	19
34	5	4	4	4	3	5	4	3	32	3	4	4	4	4	3	22	4	4	5	4	3	5	25
35	4	3	3	3	3	4	3	4	27	4	4	4	4	3	4	23	4	4	4	3	3	3	21
36	3	2	3	3	3	3	3	4	24	3	3	3	3	3	2	17	3	3	3	3	4	4	20
37	5	5	4	4	4	5	5	5	36	4	4	5	5	4	4	26	4	5	5	5	4	4	27
38	3	3	3	2	2	3	3	2	21	4	4	3	3	2	2	17	3	3	3	3	3	3	18
39	4	4	4	3	3	3	4	4	29	4	4	5	5	4	4	26	3	4	3	4	4	3	21
40	2	3	3	4	4	4	3	5	28	4	5	4	4	3	4	24	4	3	4	4	3	5	23
41	4	5	4	4	3	3	4	4	31	3	4	5	5	5	3	25	4	3	3	4	5	5	24
42	3	3	4	3	4	4	3	4	28	4	3	4	3	4	3	21	4	3	3	4	3	4	21
43	4	2	3	3	4	3	4	4	27	3	3	4	5	4	4	23	3	3	4	4	3	4	21
44	3	3	4	4	4	4	3	4	29	4	2	3	4	2	3	18	4	4	3	5	3	2	21
45	4	3	5	5	3	3	2	3	28	3	3	4	3	4	4	21	4	3	3	4	4	4	22
46	3	4	4	4	3	5	4	3	30	4	4	5	4	5	4	26	4	4	3	5	4	3	23
47	4	4	4	4	3	3	3	4	29	4	4	4	3	4	3	22	3	3	3	4	3	4	20
48	3	3	3	3	4	4	3	2	25	3	3	3	3	3	2	17	3	3	3	3	3	4	19
49	4	4	5	5	4	4	4	4	34	4	5	5	5	5	5	29	4	4	4	4	5	5	26
50	4	3	3	3	3	3	2	2	23	3	3	3	3	3	3	18	3	2	2	3	3	2	15
51	4	4	5	5	4	3	4	4	33	3	4	3	4	4	4	22	4	3	3	3	4	4	21
52	4	5	4	4	3	5	3	4	32	4	3	4	4	2	3	20	3	4	4	4	3	5	23
53	3	4	5	5	5	5	5	3	35	4	3	3	4	4	5	23	4	4	3	3	4	4	22
54	4	3	4	3	3	4	4	3	28	4	3	3	4	3	3	20	4	3	4	4	3	4	22
55	4	5	4	4	3	4	4	3	31	4	4	3	5	2	3	21	3	4	4	4	3	5	23
56	3	4	5	5	5	3	4	3	32	3	4	5	5	4	5	26	4	4	3	3	4	4	22
57	4	3	4	3	4	3	4	3	28	3	4	3	4	3	3	20	4	3	4	4	3	4	22
58	3	3	4	5	4	4	3	3	29	4	4	3	4	4	2	21	3	3	4	3	4	4	21
59	4	2	3	4	2	3	4	4	26	3	5	3	2	3	3	19	4	4	4	4	3	4	23
60	3	3	4	3	4	4	4	3	28	3	4	4	4	4	3	22	5	5	3	3	2	3	21
TOTAL	212	207	225	215	209	226	210	219	1723	215	212	230	230	208	215	1310	215	207	212	220	218	233	1305

Fuente: Elaboración propia (2018)

## **Anexo 6.**

**Declaración jurada de autoría y autorización para la  
publicación del artículo científico**

**Declaración jurada de autoría y autorización  
para la publicación del artículo científico**

Yo, Br. Víctor Humberto González Acuña, estudiante del Programa Maestría en Gestión Pública de la Escuela de Posgrado de la Universidad Cesar Vallejo, identificado con DNI N° 16776511, con el artículo titulado: "Gestión de regularización de edificaciones y desarrollo en el distrito de La Molina, 2018"; declaro bajo juramento que:

- 1) El artículo pertenece a mi autoría.
- 2) El artículo no ha sido plagiado ni total ni parcialmente.
- 3) El artículo no ha sido autoplagiado; es decir, no ha sido publicado ni presentado anteriormente para alguna revista.
- 4) De identificarse la falta de fraude (datos falsos), plagio (información sin citar a autores), autoplagio (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 Cesar Vallejo.
- 5) Si, el artículo fuese aprobado para su publicación en la revista u otro documento de difusión, cedo mis derechos patrimoniales y autorizo a la Escuela de Posgrado de la Universidad Cesar Vallejo, la publicación del documento en las condiciones, procedimientos y medios que disponga la Universidad.

Lima, 22 de Diciembre del 2018

  
Br. Víctor Humberto González Acuña

DNI: 16776511



### Acta de Aprobación de originalidad de Tesis

Yo, María del Carmen Emilia Ancaya Martínez, docente de la Escuela de Postgrado de la UCV y revisor del trabajo académico titulado **“Gestión de regularización de edificaciones y desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018”** del estudiante Br. **Víctor Humberto González Acuña**; y habiendo sido capacitado e instruido en el uso de la herramienta Turnitin, he constatado lo siguiente:

Que el citado trabajo académico tiene un índice de similitud de **17%** verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituye 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.

Lima, 19 de enero del 2019



---

Mg. María del Carmen Emilia Ancaya Martínez

DNI: 10352960



Gestión de regularización de edificaciones y desarrollo urbano en el distrito de La Molina, 2018

TESIS PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE Maestría en Gestión Pública

AUTOR: Dr. González Acuña, Víctor Humberto

ASESORA: Mg. Aucaya Martínez, María del Carmen Emilia

SECCIÓN: Ciencias Empresariales

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: Gestión de políticas públicas

Lima-Perú 2019



Handwritten signature

Todas las fuentes

Coincidencia 1 de 142

10 %

- repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet: 61 URL
- www.scribd.com Fuente de Internet: 22 URL
- documents.mx Fuente de Internet: 14 URL
- es.slideshare.net Fuente de Internet: 3 URL
- geowebss.com Fuente de Internet
- www.slideshare.net Fuente de Internet: 2 URL
- www.vivienda.gob.pe Fuente de Internet
- myslide.es Fuente de Internet: 2 URL
- core.ac.uk Fuente de Internet: 2 URL

17

High Resolution Activado

Text-only Report

Número de palabras: 13833

Página: 1 de 66



**AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE  
TESIS EN REPOSITORIO INSTITUCIONAL  
UCV**

Código : F08-PP-PR-02.02  
Versión : 09  
Fecha : 23-03-2018  
Página : 1 de 1

Yo GONZALEZ ACUÑA, VICTOR HUBERTO, identificado con DNI N° 16776511, egresado de la Escuela Profesional de MAESTRIA EN GESTION PUBLICA de la Universidad César Vallejo, autorizo (X) , No autorizo ( ) la divulgación y comunicación pública de mi trabajo de investigación titulado "GESTION DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES Y DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO DE LA MOLINA, 2018"; en el Repositorio Institucional de la UCV (<http://repositorio.ucv.edu.pe/>), según lo estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derecho de Autor, Art. 23 y Art. 33

Fundamentación en caso de no autorización:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

  
FIRMA

DNI: 16776511

FECHA: 04 de ABRIL del 2019.

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable del SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	---------------------	--------	---------------------------------



# UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

## AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

CONSTE POR EL PRESENTE EL VISTO BUENO QUE OTORGA EL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN DE

MAESTRIA EN GESTIÓN PÚBLICA

A LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE PRESENTA:

Dr. GONZALEZ ACOÑA, VICTOR HUMBERTO.

TESIS TITULADA :

GESTION DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES  
Y DESARROLLO URBANO EN EL DISTRITO DE LA MOLINA, 2018

PARA OBTENER EL TÍTULO O GRADO DE:

MAESTRO (A) EN GESTIÓN PÚBLICA

SUSTENTADO EN FECHA: 26-01-2019

NOTA O MENCIÓN: APROBADO POR EXCELENCIA

Dra. María del Carmen Ancaya Martínez  
Asesora Metodológico y Estadística  
ORCID ID: 0000-0003-4204-1321

