



**La redención económica de los aportes reglamentarios de  
áreas comunes en el proceso de edificación y habilitación  
urbana en Lima Metropolitana**

**TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:**

Magíster en Gestión Pública

**AUTOR:**

Br. Gonzales López, Dory Victoria

**ASESOR:**

Sánchez Díaz, Sebastián

**SECCIÓN**

Ciencias Empresariales

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

Planificación y Control Financiero

**PERÚ - 2016**

## **PÁGINAS PRELIMINARES**

## Dedicatoria

*El presente trabajo está dedicado a mis amados padres Herminio y Doris, quienes siempre me han apoyado; a mis queridos hermanos Katty, Fernando e Isaac, quienes se han conformado con mi poca atención, mi poca colaboración en estos meses y me han sabido comprender, y a mi compañero ideal Jhon, quien siempre me ha ofrecido su apoyo incondicional, brindándome además, sus palabras de apoyo y aliento.*

## **Agradecimiento**

Mi especial agradecimiento a mi asesor Sebastián Sánchez Díaz, quien ha sido la guía a lo largo de este proyecto, atendiendo a mis dudas y brindado soluciones a mis dudas.

Así también a los profesionales que me brindaron sus entrevistas, quienes me han brindado horas valiosas para colaborar con esta tesis.

### **Declaratoria de autenticidad**

Yo, Dory Victoria Gonzales Lopez, estudiante del Programa Doctorado en Educación de la Escuela de Postgrado de la Universidad César Vallejo, identificado con DNI 45786910, con la tesis titulada “**La redención económica de los aportes reglamentarios de áreas comunes en el proceso de edificación y habilitación urbana en Lima Metropolitana**”, Declaro bajo juramento que:

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

De identificarse la presencia 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 César Vallejo.

Lima, Setiembre de 2016

Dory Victoria Gonzales Lopez

DNI: 45786910

## **Presentación**

Señores miembros del Jurado, presento ante ustedes la Tesis titulada “La redención económica de los aportes reglamentarios de áreas comunes en el proceso de edificación y habilitación urbana en Lima Metropolitana”, con la finalidad de determinar las razones, motivos, causas, por las que se aplican diferentes normas en el procedimiento de redención económica de los aportes reglamentarios de Áreas Comunes en el proceso de edificación y habilitación urbana de Lima metropolitana, por lo que, en cumplimiento del Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, se remite la mencionada tesis para obtener el Grado Académico de Magister en gestión Pública.

Esperando cumplir con los requisitos de aprobación,

Dory Victoria Gonzales Lopez

## Contenido

### **PÁGINAS PRELIMINARES**

Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Presentación	vi
Índice	vii

<b>RESUMEN</b>	ix
----------------	----

<b>ABSTRACT</b>	x
-----------------	---

<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	11
------------------------	----

1.1. Antecedentes	12
1.2. Marco teórico-referencial	23
1.3. Marco espacial	29
1.4. Marco temporal	30
1.5. Contextualización: histórica, política, cultural, social. Supuestos teóricos	30

<b>II. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN</b>	36
--------------------------------------	----

2.1. Aproximación temática: observaciones, estudios relacionados, preguntas orientadoras.	37
2.2. Formulación del problema de investigación	40
2.3. Justificación	40
2.4. Relevancia	41
2.5. Contribución	42
2.6. Objetivos	42

2.6.1. Objetivo general	42
2.6.2. Objetivo específico	42
<b>III. MARCO METODOLÓGICO</b>	<b>43</b>
3.1. Metodología	44
3.1.1. Tipo de estudio	44
3.1.2. Diseño	45
3.2. Escenario de estudio	46
3.3. Caracterización de sujetos	46
3.4. Trayectoria metodológica	47
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	48
3.6. Tratamiento de la información	48
3.7. Mapeamiento	49
3.8. Rigor científico	49
<b>IV. RESULTADOS</b>	<b>51</b>
4.1. Descripción de resultados	52
<b>V. DISCUSIÓN</b>	<b>57</b>
<b>VI. CONCLUSIONES</b>	<b>60</b>
<b>VII. RECOMENDACIONES</b>	<b>62</b>
<b>VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	<b>64</b>
<b>IX. APÉNDICE</b>	<b>68</b>
9.1 Tabla de tratamiento de información	69
9.2 Entrevistas	73

## Resumen

El proceso de habilitación urbana, contemplados en el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA-“Reglamento Nacional de Edificaciones” y la posterior ley N° 29090, regula el procedimiento de redención económica de aportes, que consiste en realizar la compra (redención) de las áreas que deberían otorgarse obligatoriamente en beneficio de la población.

Estas normas indican que el precio de área a redimir debe ser calculado en base al costo de tasación vigente- costo del terreno- por cada metro cuadrado; sin embargo, las municipalidades, han emitido ordenanzas, las cuales también regulan el proceso de redención de aportes en el cual. Este proceso de cobro estipula que el precio base del área de terreno a redimir debe ser de acuerdo al precio comercial-precio de venta-, lo que genera un problema debido a la forma y prioridad que se debe realizar ante la aplicación de normas que regulan la misma situación jurídica.

En la presente investigación se desarrolla el tema enfocado en la redención de aportes en el proceso de Habilitación Urbana. Cuando opta por realizar el ejercicio de pago de las áreas que se desean redimir económicamente, se debe aplicar el artículo 34° del de la norma GH.020, así como el artículo 10° del de la norma TH.010 del Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA-“Reglamento Nacional de Edificaciones”, que indican que el pago del terreno redimido debe realizarse a costo del terreno, sin embargo, en la práctica, ocurre que se están aplicando ordenanzas municipales, emitidas por las autoridades locales, las cuales se exige que el pago de los espacios en proceso de redención debe realizarse a precio comercial, lo que genera un conflicto en la aplicación de las normas.

Palabras claves: Habilitación urbana, aportes reglamentarios, redención de aportes, aplicación de normas, derechos primordiales, conflicto de normas.

## **Abstract**

The process of urban qualification, referred to in Supreme Decree No. 011-2006-housing- "National Building Regulations" and the subsequent Law No. 29090, the process of economic redemption of contributions, which involves making the purchase (regulated redemption) of the areas that should necessarily be granted the benefit of the population.

These rules indicate that the price to redeem area should be calculated based on the cost of the building site force- appraisal cost per square meter; however, municipalities have issued ordinances, which also regulate the process of redemption of contributions in which. However, this collection process stipulates that the base area of land to redeem must be according to price windows price commercially, generating a problem due to the shape and priority that must be done before the application of rules governing the same legal situation.

In this research the topic focused on the redemption of contributions in the process unfolds Enabling Urbana. When you choose to perform the exercise payment of the areas you wish to redeem economically, apply article 34 of the GH.020 standard as well as section 10 of the standard TH.010 Supreme Decree No. 011 -2006-housing- "National Building Regulations," which indicate that the payment must be done redeemed land cost of land, however, in practice, it happens being implemented municipal ordinances issued by local authorities, which It requires that payment of the redemption process spaces must be done at market price, which creates a conflict in the application of standards.

Keywords: Urban Enabling regulatory contributions, redemption of contributions, enforcement, primordial rights, conflict rules.