

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL
CUSCO
ESCUELA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN INGENIERÍA CIVIL
MENCIÓN GERENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN**



TESIS

**ESTRATEGIAS GERENCIALES PARA LA FORMALIZACIÓN EN LA
COSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA
SAN CRISTÓBAL - QUINTA ROSALINDA – ILLANYA, ABANCAY–
Periodo 2017.**

Tesis presentada por la:

Br. SAUL JOSE CHIPA CAHUANA

PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO DE
MAGÍSTER EN INGENIERIA CIVIL CON MENCIÓN
EN: GERENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN

Asesora: DRA. MIRIAM GIL FERNANDEZ BACA

CUSCO – PERÚ

2018

DEDICATORIA

A Dios por ser inspiración para mi superación en este proyecto de tesis. A mi novia Lucero e hija Sofía, a mis padres y hermanos que me acompañan todo este tiempo, gracias a su estima y el cariño que me tienen que gracias a ello pude concretar esta etapa de mi vida.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a la Escuela de Posgrado de la UNSAAC por albergarme en sus aulas, a sus docentes que son fuente de conocimiento y en especial a mi Asesora de Tesis la Dra. Miriam, por sus consejos y seguimiento permanente de este proyecto de tesis.

ÍNDICE

INDICE	i
RESUMEN	iv
ABSTRAC	vii
INTRODUCCIÓN	x

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 SITUACIÓN PROBLEMÁTICA	13
1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA:	17
1.2.1 Problema general.....	17
1.2.2 Problemas específicos.....	18
1.3 JUSTIFICACIÓN.....	18
1.3.1 Justificación teórica.....	18
1.3.2 Justificación práctica.....	19
1.3.3 Justificación metodológica	19
1.3.4 Justificación legal.....	19
1.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	20
1.4.1 Objetivo general.....	20
1.4.2 Objetivos específicos	20

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	21
2.1.1 Estudios previos Internacionales	21
2.1.2 Estudio Previos Nacionales	29
2.1.3 Estudios Previos Locales.....	32
2.2 BASES TEÓRICAS	33
2.2.1 La Gerencia	33
2.2.2 Gerencia de la construcción.....	38
2.2.3 La construcción.....	48
2.2.4 Proceso de Desarrollo Urbano en el Perú.....	56
2.2.5 Programa de Formalización de la Propiedad.....	59

2.2.6	Programas de regularización	63
2.2.7	Urbanización del terreno:.....	65
2.2.8	Adjudicación de lotes urbanos en terrenos ocupados.....	65
2.2.9	El mercado de la construcción formal e informal	66
2.2.10	Servicios básicos de la vivienda	67
2.3	MARCO CONCEPTUAL	70
2.4	HIPÓTESIS GENERAL Y VARIABLES.....	74
2.4.1	Hipótesis general	74
2.4.2	Hipótesis específicas	74
2.4.3	Variables de estudio	75
2.4.4	Variables intervinientes.....	75
2.4.5	Operacionalización de variable	75

CAPÍTULO III

DISEÑO METODOLOGICO

3.1	TIPO DE INVESTIGACIÓN	77
3.1.1	En cuanto a su finalidad.....	77
3.1.2	En cuanto al tipo de diseño de investigación	77
3.1.3	Según su prolongación en el tiempo	77
3.1.4	Según su énfasis en la naturaleza de los datos manejados	78
3.2	NIVELES DE LA INVESTIGACIÓN: POR SU ALCANCE.	78
3.2.1	Nivel explicativo	78
3.2.2	Nivel correlacional.....	78
3.2.3	Nivel descriptivo.....	79
3.3	MÉTODO DE INVESTIGACIÓN.....	80
3.3.1	Método estadístico.....	80
3.3.2	Diseño de Investigación	80
3.4	POBLACIÓN Y MUESTRA	80
3.4.1	Población	80
3.4.2	Muestreo.....	82
3.4.3	Muestra	82
3.5	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	82
3.6	ANÁLISIS DE LA CONFIABILIDAD DE LOS INSTRUMENTOS	83

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1	PROCESAMIENTO Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	84
4.2	PRESENTACIÓN DE RESULTADOS.....	84
	4.2.1 Análisis de confiabilidad del instrumento – método alfa de cronbach.....	85
	4.2.2 Análisis, interpretación y discusión de resultados.....	86
	4.2.3 Análisis de información	86
4.3	RELACION ENTRE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS INFORMALES Y LA CALIDA DE SERVICIOS BASICOS.....	95
4.4	CONCLUSIONES	96
4.5	RECOMENDACIONES.....	100
	BIBLIOGRAFÍA	102
	ANEXOS	107

RESUMEN

En el Perú se construyen decenas de miles de viviendas informales al año, pese a que, constantemente, somos testigos de que vivimos en un país proclive a sufrir fenómenos naturales.

Construcciones sin planificación multifamiliar, remodelaciones poco funcionales, edificaciones en zonas no habilitadas o sin la participación de profesionales. Lo que empezó como un bonito proyecto familiar podría acabar en un dolor de cabeza o una tragedia.

La cifra es tan contundente como peligrosa: solo en Lima, el 70% de las viviendas son informales, según un estudio del instituto Capeco. A nivel nacional, esta cifra se puede elevar hasta 80%. De acuerdo con el Centro Peruano Japonés de Investigaciones Sísmicas y Mitigación de Desastres (Cismid), en las zonas periféricas de las ciudades, el nivel de informalidad en la construcción puede alcanzar el 90% incluso.

Varios criterios diferencian una vivienda informal de una formal. El primero y más básico es el factor legal: poseer un título de propiedad y una licencia de construcción. Esta última, otorgada por la municipalidad, da al propietario la confianza de que su edificación se va a establecer en un suelo seguro y con los planos técnicos correspondientes.

Asimismo, durante las fases de diseño y construcción, se necesita contar con dos profesionales en específico: el arquitecto y el ingeniero, respectivamente.

En esta última, además, con el maestro de obras. Finalmente, se requiere la supervisión del municipio.

Ante esa realidad alarmante, se deberá tomar como una acción inmediata la necesidad de mejorar la calidad de gestión municipal, a través de su oficina de planeamiento y con una calidad de Gerencia estratégica adecuada considerando como un proceso apasionante, que le sirve a una organización para que sea PROACTIVA, en lugar de reactiva, que permita organizar información cualitativa y cuantitativa, de tal manera que sirva para la toma de decisiones efectivas en las circunstancias actuales de incertidumbre a través de alternativas de acción como, capacitaciones sobre tramites de formalización de la construcción, concientizaciones de la importancia de la formalización de la construcción, apoyo a los trámites administrativos de formalización y demás acciones que generen una ayuda a la población para que legalicen sus bienes y de esta manera generar construcciones formales, más seguras y con mayores privilegios en la calidad de construcción y prestaciones de servicios básicos, de esta manera mejoraría la calidad de vida de los pobladores.

Ante una realidad alarmante para el país y que no es ajena a nivel de las regiones y más aún en la provincia de Abancay, es que, se realiza la presente investigación científica bajo la formulación de los siguientes problemas ¿Cuáles son las estrategias gerenciales para la formalización en la construcción de viviendas en la Asociación de Vivienda San Cristóbal - Quinta Rosalinda – Illanya, jurisdicción del Distrito y Provincia de Abancay? Y ¿Cuál es la relación entre la construcción de viviendas informales y la calidad de los servicios básicos para una mejor calidad de vida? Llegando a las conclusiones siguientes:

Primera: La Municipalidad de Abancay a través de la Gerencia de la oficina de planeamiento urbano, catastro y control territorial debería asumir estrategias gerenciales que ayuden a la formalización de la construcción de viviendas a través de:

- Fiscalizar los nuevos asentamientos humanos y habilitaciones urbanas.
- Aplicar la Ley de la simplificación administrativa para facilitar los tramites
- Brindar información adecuada y práctica sobre los trámites administrativos para la obtención de la licencia de construcción.
- Propiciar charlas a través de la oficina de planeamiento urbano, catastro y control territorial la importancia de la formalización del terreno y las viviendas.
- Propiciar charlas a través de la oficina de planeamiento urbano, catastro y control territorial la concientización de construir casas formales y con ayuda de especialistas, para, disminuir los riesgos de vida que se generan con una mala construcción y pésimo terreno.

Segunda: La formalización de la construcción de viviendas tiene una relación directa alta y significativa (0.940) con la capacidad de contar con los servicios básicos de manera independiente y de calidad.

*La construcción, como en muchos otros campos, lo barato puede salir caro.
Tan caro que puede costar la vida misma.*

ABSTRAC

In Peru, tens of thousands of informal homes are building every year, although we are constantly witnessing that we live in a country prone to suffer natural phenomenon.

Constructions without multifamily planning, little functional remodeling, buildings in areas not enabled or without the participation of professionals. What started as a beautiful family project could end in a headache or a tragedy.

The figure as strong as it is dangerous: only in Lima, 70% of the houses are informal, according to a study by Capeco Institute. At the national level, this figure can be raised up to 80%. According to the Japanese Peruvian Center for Seismic Research and Disaster Mitigation (Cismid), in the peripheral areas of cities, the level of informality in construction can reach 90% even.

Several criteria differentiate informal housing from formal housing. The first and most basic is the legal factor: owning a property title and building license. The latter, granted by the municipality, gives the owner the confidence that his building is going to be established on a safe ground and with the corresponding technical plans.

Also, during the design and construction phases, it is necessary to have two specific professionals: the architect and the engineer, respectively. In the latter, in addition, with the master builder. Finally, the supervision of the municipality is required.

In the face of that alarming reality, it needs to improve the quality of municipality management, through its planning office and urban planning with a quality of adequate strategic management, considered as an exciting process, should be taken as an immediate action. It serves an organization to be PROACTIVE, instead of reactive, that allows to organize qualitative and quantitative information, in such a way that it serves for the taking of effective decisions in the current circumstances of uncertainty through alternatives of action as, trainings on paperwork for the formalization of construction, awareness of the

importance of the formalization of construction, support for administrative formalization procedures and other actions that generate aid for the population to legalize their assets and in this way generate formal, safer and more with greater privileges in the quality of construction and service provision basic, in this way improve the quality of life of the villagers.

In the face of that alarming reality for the country and that is not foreign at the level of the regions and even more so in the province of Abancay, the present scientific research is carried out under the formulation of the following problems: What are the management strategies for the formalization in the construction of housing in the San Cristobal Housing Association - Quinta Rosalinda - Illanya, jurisdiction of the District and Province of Abancay And what is the relationship between the construction of informal housing and the quality of basic services for a better quality of life? Arriving at the following conclusions:

First: The Municipality of Abancay through the Management of the urban planning office, cadastre and territorial control should assume management strategies that help to formalize the construction of housing through:

- Monitor new human settlements and urban enablement

- Apply the Law of administrative simplification to facilitate paperwork

- Providing adequate and practical information on the administrative procedures for obtaining the construction license.

- Promote talks through the office of urban planning on the importance of the formalization of land and housing.

- Promote talks through the office of urban planning on the awareness of building formal houses and with the help of specialists, to reduce the risks of life that are generated with bad construction and terrible terrain.

Second: The formalization of housing construction has a high and significant direct relationship (0.940) with the ability to have basic services in an independent and quality way.

Construction, like in many other fields, cheap can be expensive. So expensive that life itself can cost.

INTRODUCCIÓN

La vivienda constituye un derecho humano fundamental, contemplado en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos donde puede leerse: “Todos tienen derecho a condiciones de vida adecuadas para su salud y bienestar y el de su familia, incluyendo la vivienda...”, por lo tanto, es un deber del estado brindar las condiciones necesarias para el cumplimiento de dicho artículo.

Sin embargo, cada vez es mayor la necesidad de vivienda, y mayor el crecimiento de la informalidad, generando graves perjuicios a la sociedad en general.

Se sabe que las viviendas informales no cuentan con servicios básicos y por lo tanto su calidad de vida es pobre, pero todo ello también es resultado del abuso a la tendencia informal y al poco conocimiento y exigencia del cumplimiento de las normas básicas de construcción.

Los entes del estado, como, los municipios se ven en la necesidad de tratar de salvaguardarlos por tratarse de necesidades básicas y vidas humanas que conviven en situaciones precarias e informales.

Todo este análisis lleva a la necesidad de realizar el presente trabajo de investigación científica que busca analizar esta situación social latente y álgida, a través de buscar estrategias gerenciales que ayuden a la formalización de las viviendas y a medir la relación que existe entre la construcción de viviendas informales y la calidad de los servicios básicos.

En la ciudad de Abancay, específicamente en la zona de la QUINTA ROSALINDA – ILLANYA, la falta de viviendas es un problema persistente y que afecta principalmente a la zona urbana de mayor crecimiento, dado el flujo migratorio que se presenta, principalmente por familias jóvenes.

Por lo tanto, se puede afirmar que las viviendas informales van tomando mayor fuerza e inclusive se van institucionalizando desde que los propios municipios no brindan las facilidades legales necesarias para que el informal acceda a la legalidad oportunamente muchas veces por falta de estrategias gerenciales, si se lograra disminuir este problema también se lograría mejorar la calidad de vida de los pobladores a través de sus viviendas.

Esto ha generado la importancia de realizar una investigación científica sobre la propuesta de generación de Estrategias Gerenciales para la Formalización en la Construcción de Viviendas en la Asociación de Vivienda San Cristóbal - Quinta Rosalinda – Illanya, Abancay.

El presente trabajo está constituido por cuatro capítulos:

CAPITULO I Problema de investigación formulación del problema objetivos hipótesis variables y justificación, en el que se presenta el estudio sobre la relación entre la importancia de la formalización de viviendas y la generación de estrategias que ayuden a dicha formalización.

CAPITULO II Se aborda el **Marco Teórico** presentando los antecedentes de estudio, las bases teóricas que son el soporte científico de la investigación, a través de fuentes bibliográficas pertinentes, y el planteamiento de la hipótesis la

cual evidencia lo propuesto en la investigación, la justificación que denota la importancia del tema tratado y la operacionalización de variables, las cuales se presentan y nos permiten probar la hipótesis.

CAPITULO III Diseño metodológico considerando el tipo de estudio población, el tamaño de muestra, la operacionalización de variables, los instrumentos y técnicas de validación y confiabilidad, la recopilación de la información y procesamiento de datos.

CAPITULO IV.- Establecer el Procesamiento y discusión de resultados, La confiabilidad del instrumento ha sido medida con el estadístico de fiabilidad Alfa de Cronbach; presentado en cuadros y gráficos correspondientes a cada variable y cada indicador de acuerdo a cada dimensión considerada en el estudio. Se presenta la prueba de hipótesis, para ello se ha considerado como técnica de análisis el planteado por Arnau (1997)

Y, para terminar, se hace referencia a la discusión de resultados, y las conclusiones y sugerencias a las que se arribaron en la investigación científica, los referentes bibliográficos necesarios para el sustento de la presente tesis y los anexos necesarios.

El autor.

CAPÍTULO I

1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 SITUACIÓN PROBLEMÁTICA

El crecimiento urbano informal es una de las manifestaciones más impactantes en las transformaciones de las estructuras sociales, económicas, espaciales y ambientales en las escalas locales, regionales y nacionales.

Según Unicef el crecimiento urbano, es el aumento relativo o absoluto del número de personas que vive en las ciudades. El ritmo de crecimiento de la población urbana depende del aumento natural de la población urbana ya sea por la migración de personas desde las áreas rurales a la ciudad o por la reclasificación de áreas rurales en áreas urbanas.

La experiencia latinoamericana enseña que haber fomentado el desarrollo extensivo de la ciudad ha significado inequidad y acentuación de la mayor parte de la población, al no haber atendido por igual las necesidades de la población y haber dejado abandonado las zonas rurales.

La población urbana de América Latina manifiesta un alto ritmo de crecimiento, en un contexto de ciudades congestionadas que concentran una elevada proporción de las actividades económicas de los respectivos países de la región. Una parte substancial de esta población se caracteriza por bajos niveles de ingreso, alta incidencia de desempleo o subempleo y condiciones inadecuadas de vida. A su vez, a menudo se carece de los instrumentos legales, mecanismos

administrativos y de recursos financieros y humanos necesarios para ordenar el proceso de crecimiento urbano y atender las demandas, también crecientes, de infraestructura económica y de servicios sociales. Sin un esfuerzo sostenido de los países para corregir las deficiencias existentes y racionalizar el crecimiento de las ciudades, esta situación se deteriorará aún más en las próximas décadas. (BID, 1994).

El Perú es un país que se ha urbanizado aceleradamente a lo largo del siglo XX, desde la década de los 40 (inicios), 80 (terrorismo) E inicio del siglo XXI.

La pobreza urbana que comprende a millones de habitantes, es multidimensional y heterogénea. Cambios en el trabajo, en las estructuras familiares, en el habitar urbano y marginal, expresan la transformación histórica de las formas de vida asumida en los últimos años. Esta caracterización en el campo de las políticas sociales nos introduce en el análisis de la denominada “nueva cuestión social”.

Esta realidad se refleja en el crecimiento sostenido del número de familias que habitan en asentamientos informales – centrales o periféricos – de las capitales de las regiones y provincias, caracterizados por la precariedad de la vivienda y la usencia o baja calidad de los servicios públicos básicos (agua, desagüe, energía eléctrica) y un limitado acceso a la educación, la salud pública, la seguridad y la justicia. (Garcia, 2006)

En este contexto, el problema socio habitacional latinoamericano, no solo es grave, sino además creciente. Este dato implica que los esfuerzos realizados en desarrollo y transferencia de tecnología para la producción social del hábitat han

sido insuficientes y, en muchos casos inadecuado ya que la problemática se concebía exclusivamente desde una óptica orientada a lograr la construcción masiva de nuevas viviendas.

Las estadísticas de los países centrales, señalan que un 60% de los proyectos alcanza éxito técnico, un 30% se comercializa y únicamente un 12% de los mismos genera beneficios.

En este sentido la experiencia ha demostrado que es improbable que se logre una solución cuantitativa y cualitativamente suficiente si se considera solo este tipo de actuación y en este sentido, el efecto de desarrollo solo tiende a aumentar la marginación y la violencia y tiende a generar condiciones que caracterizan a muchas ciudades de este inicio de siglo que muestran un centro privilegiado y una periferia amenazante, plasmando desequilibrios estructurales que se manifiestan con diferente intensidad en función de la configuración material en que se ve plasmado.

La ocupación o invasión de tierras ha sido el hilo conductor en el establecimiento de asentamientos informales. Ha pasado hacer un sistema alternativo al que acuden las familias sin techo de manera repetitiva para acceder a una vivienda. (García, 2006)

En el Perú, es esta una de las razones por las que existe una exorbitante cantidad de tierras en condición irregular, en su mayoría invadidas, por cuestiones de tenencia. Ante ello, los gobiernos – actores públicos – han puesto en práctica la regularización de tierras. Se han creado organismos y sancionado leyes con la

intención de normalizar la situación, con el propósito de resolver el problema de la irregularidad de la tenencia de tierra:

Agilizar mediante la descentralización y simplificación administrativa los tramites que se realizan en el proceso de la regularización de la tenencia de la tierra, poniendo énfasis especial en dirigir la atención en los estratos de nuestra sociedad de escaso recurso económico, y de necesidades apremiantes que denoten la extrema pobreza para que cuenten en forma rápida y eficiente con la escritura pública de la propiedad. (Huaman, 1998).

Igualmente, visualizamos que a nivel nacional este fenómeno del proceso acelerado de urbanización se da entre 1940 a 1981, la población urbana casi se quintuplica de 2.4 millones a 11.6 millones, en tanto que la rural apenas aumenta de 4.7 a 6.2 millones. (Hernando, 1987)

La vulnerabilidad en la localización de vivienda es uno de los factores de mayor relevancia y de más graves consecuencias, la población que busca un predio para establecerse generalmente lo encuentra en lugares que son inadecuados para los asentamientos humanos, el hecho de estar fuera de los planes, de las previsiones de desarrollo de las ciudades y fuera de la legalidad es la única opción para el alcance de su economía.

En la práctica se ubican en el fondo de las quebradas, donde por muchos años no ha transcurrido aguas fluviales, sin embargo, en cualquier momento pueden ser sujetos a sufrir derrumbes, lodo, o descargas de agua, generando graves riesgos a toda la familia. También hacen uso de zonas de propiedad no privada que el estado lo considera como zona vulnerable, o de riesgo para ser

habitado, generando grandes problemas a los gobiernos para poder reubicarlos o apoyarlos para que tengan una vivienda adecuada y segura. Esta modalidad de viviendas generalmente son precarias, informales y de alto riesgo, por lo tanto, no gozan de servicios básicos.

Uno de los retos más complicados y necesarios de ser considerados por ser de primera necesidad es el problema de la informalidad en la construcción de viviendas, para ello se deberá tomar acciones correctivas a través de buscar y plantear estrategias gerenciales que ayuden a una buena información y manejo de dichas viviendas y de esta manera garantizar viviendas formales que cuenten con los servicios básicos para una calidad de vida adecuada.

1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA:

1.2.1 Problema general

¿Cuáles son las estrategias gerenciales para la formalización en la construcción de viviendas en la Asociación de Vivienda San Cristóbal - Quinta Rosalinda – Illanya, jurisdicción del Distrito y Provincia de Abancay?

¿Cuál es la relación entre la construcción de viviendas informales y la calidad de los servicios básicos en la Asociación de Vivienda San Cristóbal - Quinta Rosalinda – Illanya, jurisdicción del Distrito y Provincia de Abancay?

1.2.2 Problemas específicos

- a) ¿Por qué se genera la construcción de viviendas informales en la Asociación de Vivienda San Cristóbal - Quinta Rosalinda – Illanya, jurisdicción del Distrito y Provincia de Abancay?
- b) ¿Con qué tipo de servicios básicos cuentan las familias con construcción de viviendas informales en la Asociación de Vivienda San Cristóbal - Quinta Rosalinda – Illanya, jurisdicción del Distrito y Provincia de Abancay?

1.3 JUSTIFICACIÓN

En los asentamientos humanos informales se produce exactamente a la inversa de lo que prescribe el urbanismo tradicional: Los informales ocupan primero el lote, después construyen, luego habilitan y solo al final obtienen la propiedad del terreno ; exactamente a la inversa de lo que sucede en el mundo formal . Es por eso que estos asentamientos evolucionan de una manera distinta que la ciudad tradicional y dan la impresión de hallarse en edificación permanente (De Soto, 1987).

1.3.1 Justificación teórica

Este estudio contribuirá a ampliar el conocimiento sobre la formalización en la construcción de viviendas, la generación de estrategias gerenciales que ayuden a la disminución de la informalidad, además se medirá la relación de las viviendas con construcción informal y la calidad de los servicios básicos con que cuentan.

1.3.2 Justificación práctica

Los resultados obtenidos de este estudio nos permitirán conocer la realidad de la construcción de viviendas informales, su relación con el uso de los servicios básicos y la generación de estrategias gerenciales para disminuir la informalidad.

1.3.3 Justificación metodológica

El aporte metodológico del presente trabajo de investigación en el campo de la construcción se basará en un análisis descriptivo, analítico y correlativo de la realidad de la construcción de viviendas.

1.3.4 Justificación legal

Las licencias de habilitación y de edificación constituyen actos administrativos mediante los cuales las municipalidades otorgan autorización para la ejecución de obras de habilitación urbana o de edificación.

Las licencias citadas podrán ser objeto de prórroga y modificación, así mismo de desistimiento de manera expresa y a solicitud del interesado.

Están obligados a solicitar las licencias a que se refiere la presente Ley, las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios o titulares de una servidumbre o afectación en uso o todos aquellos titulares que cuentan con derecho a habilitar y/o edificar. (ONP, 2015)

1.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.4.1 Objetivo general

- Determinar cuáles son las estrategias gerenciales para la formalización en la construcción de viviendas en la Asociación de Vivienda San Cristóbal - Quinta Rosalinda – Illanya, jurisdicción del Distrito y Provincia de Abancay.
- Determinar el grado de relación entre la construcción de viviendas informales y la calidad de los servicios básicos en la Asociación de Vivienda San Cristóbal - Quinta Rosalinda – Illanya, jurisdicción del Distrito y Provincia de Abancay.

1.4.2 Objetivos específicos

- Conocer por qué se genera la construcción de viviendas informales en la Asociación de Vivienda San Cristóbal - Quinta Rosalinda – Illanya, jurisdicción del Distrito y Provincia de Abancay.
- Conocer con qué tipo de servicios básicos cuentan las familias con construcción de viviendas informales en la Asociación de Vivienda San Cristóbal - Quinta Rosalinda – Illanya, jurisdicción del Distrito y Provincia de Abancay.

CAPÍTULO II

2 MARCO TEÓRICO

2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

2.1.1 Estudios previos Internacionales

Julien Rebotier, LA INFORMALIDAD Y SU CONSTRUCCION
Indicador e instrumento de relaciones y transformaciones sociales en
Caracas Taller RECIM – México 3-5 de febrero 2010– jrebotier@hotmail.com
– INRS-UCS (Rebotier, 2010).

Informalidad en la metrópoli. ¿Una definición imposible? Breves casos en Caracas. Definiré las actividades informales como fuera de los marcos “normales” de actuación. En este caso, “normal” no significa “legal” sino que se refiere a una forma de reconocimiento social, una legitimidad compartida, a menudo regulada (Tokman & Lara, 1976 - 2004). No me quiero preguntar si lo informal es aceptable o no. Sencillamente existe, y se nota en numerosos aspectos de la vida urbana en Caracas. He ahí unos ejemplos: En términos de inseguridad urbana, la respuesta que se nota en algunos sectores de clase media corresponde a una privatización progresiva del espacio público. Es decir de las relaciones entre actores localizados en el espacio, vigilantes o la obstaculización de las calles es una respuesta informal, fuera de las instituciones establecidas de control de seguridad, en varios casos ilegal, pero tolerada por la autoridad pública. Varias modalidades de respuesta local a la inseguridad se “formalizan” mediante nuevos mecanismos de gobernanza metropolitana (Rebotier, s.d.).

Sin embargo, es de notar que no todos aceptan la privatización de las calles, y en la urbanización de Santa Clara en Baruta, parte de los habitantes instalaron un portón fijo desaprobado por los demás habitantes (del mismo sector, pero fuera de la porción de calle “protegida”). También hace falta subrayar que la posibilidad de perennizar tales barreras depende de las relaciones de los individuos con las instituciones formales, en este caso, con la alcaldía de municipio y con la policía. “En privado, la alcaldía del municipio apoya tales iniciativas locales, pero públicamente, no puede”, confiesa una ex-líder vecinal local. Mientras unas barreras son arrancadas por la autoridad pública, otras son toleradas, porque supuestamente “mejoran objetivamente las condiciones de seguridad” en los sectores afectados. Pero para los habitantes insatisfechos de Santa Clara, el portón fijo solo puede mantenerse gracias a las buenas relaciones de unos de los habitantes de la porción de calle protegida, abogado de un oficial de policía. * En términos de alojamiento, es interesante señalar las evoluciones cronológicas de la palabra “informal” para definir asentamientos urbanos. En un contexto de crecimiento urbano rápido, y de falta de soluciones habitacionales (1940s-1970s), se consideran los asentamientos informales como una anomalía en el desarrollo urbano, condenados a desaparecer.

Los barrios de ranchos albergan 17% de la población caraqueña en 1950, más de 50% a mediados de los 1970s, para estabilizarse entre 40 y 50% desde el final de los 1990s. Es difícil describir los asentamientos informales como anomalía de un modelo. Una de las características de los asentamientos informales en Caracas, es que ocupan terrenos invadidos

(Durand-Lasserve, 2015). En esta perspectiva, para la UN-Habitat, los principales problemas hoy día consisten en: - La ausencia de planificación, - La ausencia de forma legal para asegurar la ocupación de los terrenos, - La poca o nula inclusión de los sectores a la política urbana local y falta de servicios urbanos, - La estigmatización o vulnerabilidad de su población. De ahí, tres comentarios: 1- Aquellas características se consiguen en la mayoría de los barrios. Sin embargo, el desarrollo urbano en el valle de Caracas a partir de los años 1940 se ha hecho sin reglamento de urbanismo, en terrenos de antiguas haciendas de café, de caña o de cacao. Fueron los dueños y los promotores inmobiliarios quienes cambiaron el uso del suelo. Conjuntos residenciales de clase media ocuparon el valle fuera de un marco de reglamentación unificado. Cuando las “ordenanzas especiales” salieron, se seguía construyendo conjuntos residenciales fuera del marco de las ordenanzas.

Al violar las normas (ambientales, urbanas...), muchos conjuntos residenciales son ilegales. A nadie se le ocurre hablar de asentamientos “informales” en estas situaciones. 2- Las condiciones de vulnerabilidad han sido mencionadas en las características de la ONU. La localización de los barrios sigue un mecanismo de exclusión socio-espacial vinculado con la renta del suelo urbano y la ausencia de regulación pública en la ocupación y la comercialización del suelo, concentrando a los “invasores” en terrenos de baja calidad, poco interesantes para el mercado (en la gran mayoría de los casos) y expuestos a las amenazas naturales. Sin embargo existen numerosas urbanizaciones ubicadas en fuertes pendientes, tan expuestas

como muchos de los barrios. Y si una quinta resulta ser más resistente que un rancho, ninguna de las dos viviendas aguanta a la hora de un deslizamiento. Los sectores más peligrosos en términos de amenaza 5 Siendo Venezuela una democracia desde 1958, los asentamientos informales no han sido verdaderamente erradicados después de esa fecha, a diferencia de los tiempos de la dictadura de Marcos Pérez Jiménez (1952-1958), cuando se dio la “guerra a los barrios”. 6 Barrios de ranchos, que corresponden a viviendas populares de construcción espontánea en sectores invadidos de la ciudad.

Sísmica corresponden a sectores de clase media-alta, muy “formales”, en el centro Este de la ciudad... A nadie se le ocurre hablar de asentamientos “informales” en estas situaciones. 3- Finalmente, a pesar de reunir casi la mitad de la población caraqueña, los barrios de ranchos no aparecían en muchos de los mapas oficiales hasta mediados de los 1990 (BABY-COLLIN VIRGINIA, 2017). Pero han sido objetos de planes y producciones universitarias desde finales de los 1960, al menos (Rebotier, 2008). A partir de esa fecha, el poder público le dedica recursos al problema de los asentamientos informales en Venezuela, pero de manera discontinua (en el tiempo y en intensidad). No se perenniza su gestión a través de instituciones públicas (en ninguna escala de actuación pública). La gente que tiene que solucionar sus problemas habitacionales recurriendo a los “asentamientos informales” no renuncia por lo tanto a los recursos formales que se le ofrece. Los habitantes se reúnen en asociación de vecinos, solicitan permisos o títulos de propiedad... La categoría “informal” no es

exclusiva, sino permeable. De aquellos ejemplos y comentarios, quisiera destacar tres puntos que debilitan un enfoque esencialista de la informalidad, siendo formal e informal dos categorías no excluyentes: - Lo informal existe, pero su “estatuto” (legal o no, delictivo o no, justo o no... y digamos su reconocimiento social) es múltiple. Depende de los actores involucrados, de los puntos de vista, de las posiciones sociales... Además de un contexto espacial y temporal, la informalidad tiene un contexto social. - Imprime una marca territorial (a la vez física – en el espacio – y social) de un orden socioespacial. Es decir que corresponde a un régimen de relaciones sociales entre actores y grupos de actores localizados en el espacio, basado en relaciones de producción, de fuerza, jerarquías, estatutos sociales...

Es un indicador. - Pero además de ser una marca de un orden socio-espacial, la informalidad es un determinante de este orden. Tiene una dimensión operacional. Es performativa en la medida en que participa en la (re)producción y / o en la subversión de aquel orden. Es un instrumento, un recurso. Para retomar los términos de la problemática, digamos que no es la informalidad como realidad sino más bien como construcción, ilegal y delictiva, la que sirve de mediación social. Dependiendo del tiempo, del espacio, de los sectores sociales involucrados, la informalidad se convierte en ilegal y delictiva en función de un orden socio-espacial particular. Es un elemento, marca e instrumento a la vez, de las relaciones socio-espaciales en la ciudad.

Conclusión Cuando se usa a priori la categoría de informalidad, se busca describir situaciones como “informales” o “formales”. Pero otras

categorías aguantan mucho mejor la prueba del terreno (como complementariedad, composición, hibridación; Sin embargo, para delinear los contornos de relaciones de fuerza, la informalidad y su construcción es muy útil. Siguiendo este enfoque, existen etapas metodológicas fundamentales para el análisis: contextualización y lectura (geo) política local, a saber, quién define qué, para qué, para quién (y – desde – dónde). Politizar la noción de informalidad permite resistir a la hegemonía de un discurso que no sufre cuestionamientos y que legitima una lectura maniquea, o al menos, muy poco compleja. Muy a menudo, tal simplificación sirve intereses y objetivos en la sociedad urbana. Para ser pertinente, hace falta desarrollar varios niveles de lectura. Politizar la noción ayuda a identificar aquellos niveles.

La categoría de informalidad – pero también de inseguridad, de riesgo, o hasta de invasión y de marginalidad – sirve una forma de control legítimo del territorio (por la autoridad pública, mediante la reglamentación, milicias privadas, estigmatización...). De ahí dos comentarios analíticos y uno epistemológico en relación con la informalidad y su utilidad para una lectura contemporánea de la metrópoli (partiendo del caso de Caracas): 1- En las últimas décadas del siglo XX (fuertes transformaciones vinculadas con la globalización y el debilitamiento de los marcos institucionales y sociales heredados), categorías unánimes y legítimas (como informalidad, DDHH, seguridad, riesgo...) se imponen de manera hegemónica, valiéndose del miedo y de la aversión por la incertidumbre. El orden socio-espacial urbano está definido – por parte – por esas construcciones que constituyen

elementos de estabilidad en un paisaje urbano movedizo. 2- Como realidad objetiva, las situaciones informales son una respuesta a la normalidad. Para los que dominan, son transgresivas. Para los dominados, son innovadoras.

Jhon William Pinedo López, UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA, TESIS DOCTORAL “URBANIZACIÓN MARGINAL E IMPACTO AMBIENTAL EN LA CIUDAD DE MONTERÍA COLOMBIA-MARZO DE 2012 (Pinedo, 2012)

En esta tesis doctoral se analiza el impacto ambiental que tiene la urbanización marginal en una ciudad colombiana. Para ello, se aborda el estudio del fenómeno a partir de un enfoque multidisciplinar, que permite, por un lado, identificar las múltiples causas que estimulan este tipo de ocupación, y por el otro, presentar explicaciones lógicas acerca de su conformación, evolución, consolidación e impacto. El contexto geográfico de estudio es la ciudad de Montería; la investigación se realiza en ocho años, y el periodo analizado transcurre entre 1952 y 2010.

La tesis muestra, a partir de diferentes enfoques disciplinares, el efecto negativo que la ocupación irregular causa a los subsistemas ecológico, social, económico y urbanístico, y los respectivos fenómenos que dicho efecto genera en cada uno de ellos, o colectivamente; es decir, la alteración de los ecosistemas locales, los riesgos sanitarios, la insalubridad, los desequilibrios económicos y las deficiencias urbanísticas que inciden negativamente en la calidad ambiental urbana de la ciudad de Montería. Además, se establecen diferentes categorías de asentamientos, asociadas

esencialmente, a elementos de tipo constructivo, origen del dominio, tiempo de conformación y percepción de sus ocupantes.

El enfoque multidisciplinar con que se aborda esta investigación exigió recurrir a una diversidad de elementos teóricos que provienen no sólo del urbanismo, sino de otras disciplinas como la arquitectura, la economía, la ecología, el derecho y la sociología, y dentro de los cuales destacamos los conceptos tradicionales de urbanización, o ciudad, “informal”, “marginal”, “espontánea”, “irregular” “subnormal”, “asentamiento de desarrollo progresivo”, y “vivienda de autoconstrucción”. Igualmente se aportan nuevos elementos teóricos, que posibilitan una mejor comprensión y explicación del fenómeno, y la ampliación de un glosario, hasta ahora un tanto polémico. Estos conceptos son: “vivienda subnorma”, “vivienda de transición” “ciudad subnorma”, “urbavillanización”, “asentamiento de lento desarrollo”, “desarrollo retardado” “precario”, “semiconsolidado”, y “asentamiento informal de promoción pública”.

Para el logro de los objetivos fue necesario el estudio del fenómeno en otros contextos geográficos, dentro y fuera del país, mediante rigurosa consulta bibliográfica o a través xxiii del trabajo de campo. En este orden de ideas, los datos se obtuvieron directamente de fuentes primarias, y en gran dimensión de fuentes secundarias de alta fiabilidad, principalmente de expertos latinoamericanos, europeos y norteamericanos, de elevado reconocimiento internacional en el área del urbanismo y el medioambiente. Como complemento de los datos existentes, se presentan nuevos esquemas

de análisis de impacto ambiental y una propuesta de intervención en asentamientos informales.

La investigación arroja una serie de conclusiones, que de acuerdo a su impacto, son relacionadas de la siguiente manera: a) conclusiones asociadas a aspectos sociales y jurídicos; b) asociadas a aspectos urbanísticos y arquitectónicos; c) a aspectos económicos, y d) a aspectos ecológicos. Para llegar a cada una de ellas se tuvo en cuenta el rol que juegan los diferentes actores que participan en este fenómeno, principalmente el del gobierno central, la administración municipal, la comunidad, los urbanizadores irregulares, los propietarios de suelo y las Organizaciones No Gubernamentales (ONG). Finalmente, una de estas conclusiones principales permitió establecer que el principal problema en esta ciudad, no son los asentamientos informales, ni su número, ni la población como tal, sino las condiciones sociales, económicas, urbanísticas y ecológicas que resultan de su emplazamiento en sitios no aptos para vivienda, o susceptibles de reserva natural.

2.1.2 Estudio Previos Nacionales

Roberto Ángel Flores De los Santos, DIAGNOSTICO PRELIMINAR DE LA VULNERABILIDAD SISMICA DE LAS AUTOCONSTRUCCIONES EN LIMA

Tesis para optar el título de INGENIERO CIVIL, de la Pontificia universidad Católica del Perú. (Flores, 2015)

En esta tesis se presenta los resultados de un trabajo de investigación sobre las características estructurales de viviendas autoconstruidas en los distritos de Villa el Salvador y Carabayllo de la provincia de Lima. Además se identifican los principales factores propios o externos a las viviendas, que pueden afectar negativamente su comportamiento sísmico. Luego, se determina para estas viviendas su vulnerabilidad sísmica y se estima cuáles podrían ser los daños después de un terremoto.

Para conseguir la información requerida se realizó una encuesta de campo donde se recabó los datos necesarios de las viviendas autoconstruidas en los dos distritos antes mencionados. Luego se procesaron los datos recabados y se acumularon los resultados obtenidos. Para el procesamiento de los datos obtenidos, se tomó en cuenta El Reglamento Nacional de Construcciones, estudios realizados después del terremoto de Chimbote en el año 1970, estudios sobre albañilería realizados en la Pontificia Universidad Católica del Perú y demás referencias mencionadas al final de este documento.

El trabajo de investigación se realizó con el fin de conocer ¿Cómo se está autoconstruyendo en Lima? Ya que un terremoto afecta a la sociedad y a la economía porque se tendría que realizar un gasto enorme para la construcción de nuevas viviendas.

Breno Gamio Chrinos, Jessika Marquez Oppe, John Mesias Romero, Sheila Castañeda Layseca, Escuela de Postgrado de la UPC
, CUADERNOS DE INVESTIGACIÓN EPG Edición N° 14 – Abril 2011 1 tema:

RIESGOS Y/O OPORTUNIDADES DE LA INFORMALIDAD EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LA PROVINCIA DE AREQUIPA (Breno, 2011)

La presente investigación abarca el Sector Inmobiliario, y es de importancia económica y social no sólo para la región Arequipa, sino también para el país, por ser uno de los sectores más dinámicos en el PBI del país. El inicio de este fenómeno económico se basa en problemas estructurales no resueltos y en el mal funcionamiento de las instituciones, debido en gran medida a la marginación y el centralismo. Es pragmática y transgresora y se caracteriza por que cada uno quiere imponer sus reglas, nadie acepta las establecidas por la autoridad. Todos quieren soluciones a su medida. Se agrava la informalidad con la necesidad de vivienda de los migrantes a la ciudad de Arequipa desde las ciudades cercanas como Puno, Tacna, Cusco, debido a que es una de las ciudades que más está desarrollando en el país. La informalidad es una manera sui generis de salir adelante, una forma de sobrevivir que ha ido extendiéndose aunado a la necesidad de encontrar una vivienda a precios bajos.

Mediante el análisis realizado, se aprecia lo siguiente:

1. Existe un alto grado de informalidad en las empresas de la provincia de Arequipa, siendo el distrito de Arequipa el que presenta el 400% más de informalidad, siguiendo el distrito de Paucarpata el que representa el 300% de informalidad.

2. De acuerdo a los requisitos bancarios, para el constructor se le hace más difícil conseguir financiamiento para la construcción de sus viviendas, ya que uno de los principales requisitos es el ser una empresa formal.

3. El sector construcción cada año está creciendo, convirtiéndose en una de las variables que está impulsado el crecimiento del PBI, lo cual significa que debemos de analizarlo para determinar si su desenvolvimiento en el sector inmobiliario está contribuyendo en su verdadera magnitud al crecimiento de Arequipa.

4. Existe una alta informalidad en el sector inmobiliario en Arequipa, lo cual da como resultado que los más afectados sean los promotores y/o constructores, además de los compradores.

2.1.3 Estudios Previos Locales

Huashua Huarcaya, Máximo, Sánchez Contreras, Alex;
UNIVERSIDAD TECNOLÒGICA DE LOS ANDES, “ANÁLISIS DE LA
VULNERABILIDAD SÍSMICA DE LAS VIVIENDAS AUTOCONSTRUIDAS
DE LA URBANIZACIÓN BELLA VISTA DE LA CIUDAD DE ABANCAY” –
APURÍMAC (HUASHUA HUARCAYA, 2013)

En el presente trabajo se evalúan la vulnerabilidad y el daño sísmico de viviendas autoconstruidas en la Urbanización de Bella Vista de la ciudad de Abancay a partir de un método cualitativo denominado índice de vulnerabilidad, donde se realizó una inspección visual y detallada mediante

encuestas, mediciones y levantamiento de viviendas, comprendiendo de esta forma una investigación de tipo descriptivo.

Para ello se ha analizado las características técnicas, así como los errores arquitectónicos, constructivos y estructurales de viviendas construidas, Además se identifican los principales factores propios o externos a las viviendas, que pueden afectar negativamente su comportamiento sísmico. Luego, se determina para estas viviendas su vulnerabilidad sísmica y se estima cuáles podrían ser los danos después de un sismo a intensidades VI, VII, VIII y IX según los registros de eventos sísmicos en Apurímac.

Para recolectar la información para este trabajo de tesis se encuestaron 48 viviendas en 02 Urbanizaciones de Bella Vista Alta y Baja de la ciudad de Abancay, que se seleccionaron por sus características morfológicas, por la presencia de viviendas autoconstruidas de albañilería confinada. La información de campo se recolecto en fichas de encuesta, en las que se recopilo datos de ubicación, proceso constructivo, estructuración, y calidad de la construcción necesarios para la evaluación de vulnerabilidad sísmica.

2.2 BASES TEÓRICAS

2.2.1 La Gerencia

La gerencia es un cargo que ocupa el director de una empresa lo cual tiene dentro de sus múltiples funciones, representar a

la sociedad frente a terceros y coordinar todos los recursos a través del proceso de planeamiento, organización dirección y control a fin de lograr objetivos establecidos.

(Henry, 1979) Expresa que: El término (gerencia) es difícil de definir: significa cosas diferentes para personas diferentes. Algunos lo identifican con funciones realizadas por empresarios, gerentes o supervisores, otros lo refieren a un grupo particular de personas. Para los trabajadores; gerencia es sinónimo del ejercicio de autoridad sobre sus vidas de trabajo.

2.2.1.1 Tipos de gerencia

- **La Gerencia Patrimonial**

Este tipo de gerencia es aquella que en la propiedad, los puestos principales de formulación de principios de acción y una proporción significativa de otros cargos superiores de la jerarquía son retenidos por miembros de una familia extensa.

- **La Gerencia Política**

La gerencia política es menos común y al igual que la dirección patrimonial, sus posibilidades de supervivencia son débiles en las sociedades industrializadas modernas, ella existe cuando la propiedad, en altos cargos decisivos y los puestos administrativos claves están asignados sobre la base de la afiliación y de las lealtades políticas.

- **La Gerencia por Objetivos**

La gerencia por objetivos se define como el punto final (o meta) hacia el cual la gerencia dirige sus esfuerzos. El establecimiento de un objetivo es en efecto, la determinación de un propósito, y cuando se aplica a una organización empresarial, se convierte en el establecimiento de la razón de su existencia.

2.2.1.2 Funciones de la gerencia

Cuando estudiamos la Gerencia como una disciplina académica, es necesaria considerarla como un proceso. Cuando la gerencia es vista como un proceso, puede ser analizada y descrita en términos de varias funciones fundamentales. Sin embargo, es necesaria cierta precaución. Al discutir el proceso gerencial es conveniente, y aun necesario, describir y estudiar cada función del proceso separadamente. Como resultado, podría parecer que el proceso gerencial es una serie de funciones separadas, cada una de ellas encajadas ajustadamente en un compartimento aparte. Esto no es así aunque el proceso, para que pueda ser bien entendido, deberá ser subdividido, y cada parte componente discutida separadamente. En la práctica, un gerente puede (y de hecho lo hace con frecuencia) ejecutar simultáneamente, o al menos en forma continuada, todas o algunas de las siguientes cuatro funciones: Planeamiento, organización, dirección y control.

Planeamiento: Cuando la gerencia es vista como un proceso, planeamiento es la primera función que se ejecuta. Una vez que los

objetivos han sido determinados, los medios necesarios para lograr estos objetivos son presentados como planes. Los planes de una organización determinan su curso y proveen una base para estimar el grado de éxito probable en el cumplimiento de sus objetivos. Los planes se preparan para actividades que requieren poco tiempo, años a veces, para completarse, así como también son necesarios para proyectos a corto plazo. Ejemplo de planes de largo alcance podemos encontrarlos en programas de desarrollo de productos y en las proyecciones financieras de una compañía. En la otra punta de la escala del tiempo, un supervisor de producción planea el rendimiento de su unidad de trabajo para un día o una semana de labor. Estos ejemplos representan extremos en la extensión de tiempo cubierta por el proceso de planeamiento, y cada uno de ellos es necesario para lograr los objetivos prefijados por la compañía.

Organización: Para poder llevar a la práctica y ejecutar los planes, una vez que estos han sido preparados, es necesario crear una organización. Es función de la gerencia determinar el tipo de organización requerido para llevar adelante la realización de los planes que se hayan elaborado. La clase de organización que se haya establecido, determina, en buena medida, el que los planes sean apropiada e integralmente apropiados. A su vez los objetivos de una empresa y los planes respectivos que permiten su realización, ejercen una influencia directa sobre las características y la estructura de la organización. Una empresa cuyos objetivos es proveer techo y alimento al público viajero, necesita una

organización completamente diferente de la de una firma cuyo objetivo es transportar gas natural por medio de un gasoducto.

Dirección: Esta tercera función gerencial envuelve los conceptos de motivación, liderazgo, guía, estímulo y actuación. A pesar de que cada uno de estos términos tiene una connotación diferente, todos ellos indican claramente que esta función gerencial tiene que ver con los factores humanos de una organización. Es como resultado de los esfuerzos de cada miembro de una organización que ésta logra cumplir sus propósitos de ahí que dirigir la organización de manera que se alcancen sus objetivos en la forma más óptima posible, es una función fundamental del proceso gerencial.

Control: La última fase del proceso gerencial es la función de control. Su propósito, inmediato es medir, cualitativamente y cuantitativamente, la ejecución en relación con los patrones de actuación y, como resultado de esta comparación, determinar si es necesario tomar acción correctiva o remediar que encauce la ejecución en línea con las normas establecidas. La función de control es ejercida continuamente, y aunque relacionada con las funciones de organización y dirección, está más íntimamente asociada con la función de planeamiento.

La acción correctiva del control da lugar, casi invariablemente, a un replanteamiento de los planes; es por ello que muchos estudiosos del proceso gerencial consideran ambas funciones como parte de un ciclo continuo de planeamiento-control-planeamiento.

2.2.1.3 Objetivos de la gerencia

Nombrando algunos de los objetivos de la gerencia tenemos los siguientes:

- Posición en el mercado
- Innovación
- Productividad
- Recursos físicos y financieros
- Rentabilidad (rendimientos de beneficios)
- Actuación y desarrollo gerencial
- Actuación y actitud del trabajador
- Responsabilidad social

2.2.2 Gerencia de la construcción

Podemos definir a la gerencia de la construcción como la adecuada administración y control de actividades de índole legal, administrativa, comercial, económico financiera, técnica, social, de calidad, de manejo de riesgos y gestión de relaciones cuyo objetivo principal es materializar el alcance del mismo de manera de satisfacer y superar las expectativas del cliente.

La Gerencia de la Construcción tiene como objetivo formar profesionales capaces de evaluar, desarrollar y gerenciar proyectos de construcción, utilizando eficazmente herramientas de gestión para el planeamiento, el control y la evaluación de los procesos durante la ejecución de obras. Se pone énfasis en aspectos esenciales, como planificación y control; mejora de la productividad, seguridad y prevención de riesgos; y

gestión de la calidad, con la finalidad de lograr proyectos de construcción exitosos.

2.2.2.1 Estrategias gerenciales

La gerencia moderna en las instituciones exige asumir nuevos retos, los grandes cambios que se suceden en el entorno, hacen que se asuman nuevas estrategias y modelos de gerencia. Actualmente existe lo que podemos llamar la globalización la cual abre los avances tecnológicos, la innovación se puede conocer y adquirir en breve tiempo, gracias a las telecomunicaciones y sistemas de información, cada día las distancias se acortan y se forma una red de naciones interconectadas globalmente, los recursos que facilitan la globalización son: la Internet, la telefonía, el fax, la televisión entre otros, de esta manera las barreras de la distancia se vencen.

Las estrategias gerenciales son una búsqueda deliberada por un plan de acción que desarrolle la ventaja competitiva de la institución, y la multiplique. Formular la estrategia gerencial de una institución, y luego implementarla, es un proceso dinámico, complejo, continuo e integrado, que requiere de mucha evaluación y ajustes.

Para (Mintzberg, 1989), las estrategias son tanto planes para el futuro como patrones del pasado. Los enfoques clásicos del concepto de estrategia la definen como un proceso a través del cual

el estrategia se abstrae del pasado para situarse mentalmente en un estado futuro deseado y desde esa posición tomar todas las decisiones necesarias en el presente para alcanzar dicho estado. De esta definición se destaca el concepto de estrategia como un plan puramente racional y formal que se define hacia el futuro con total prescindencia del pasado.

El autor antes citado, no niega la importancia de mirar hacia al futuro e impulsar visiones creativas, pero introduce un concepto clave: la existencia de patrones de comportamiento organizacional los cuales dependen en gran medida de las experiencias pasadas. La experiencia que surge de las acciones pasadas (deliberadas o no) no dejan de hacerse sentir, proyectándose hacia el futuro.

Así, el estrategia sabe con precisión que le ha funcionado y qué no ha servido en el pasado; posee un conocimiento profundo, detallado de sus capacidades, su mercado. Los estrategias se encuentran situados entre el pasado de sus capacidades corporativas y el futuro de sus oportunidades de mercado.

En este sentido, la estrategia gerencial puede definirse como el modelo de decisiones en una empresa que determina, revela sus fines, propósitos u objetivos, produce la política principal, planifica para alcanzar aquellos objetivos, define la gama de negocio a perseguir por la empresa, la clase de organización económica y humana que es o tiene la intención de ser, la naturaleza de su

contribución económica o no económica la cual tiene la intención de hacer a sus accionistas, empleados, clientes, comunidad en la cual se encuentra inmersa (Andrews, citado en Garrido, 2006).

Dentro de este contexto, Francés (2005), plantea una clasificación que engloba las anteriores y clasifica las estrategias en tres (3) grandes grupos: estrategias de diversificación, competitivas y funcionales. Las cuales se describen a continuación:

Estrategias de diversificación corporativa: Es la selección de las unidades de negocios y a las relaciones entre ellas. Sus componentes son: De portafolio (perspectivas del accionista y del cliente); vertical (perspectiva de procesos); horizontal (perspectiva de procesos y capacidades).

Estrategias Competitivas: Derivadas de la propuesta de (Porter, 2009), se refieren a los cursos de acción que emprende una empresa o unidad de negocio para lograr su objetivos en situaciones coyunturales del mercado, como puede ser la aparición de competidores o nuevos entrantes, la decisión de incursionar en un nuevo mercado o la de enfrentar la aparición de productos sustitutos. El negocio o empresa puede haber adoptado una estrategia genérica determinado y adoptar además, una o más estrategias competitivas, según las situaciones que deba enfrentar.

Este tipo de estrategias pueden ser: De disuasión; ofensivas; defensivas y de cooperación o alianzas.

Estrategias Funcionales: Dan dirección a las actividades que realizan cada una de las áreas operativas de la empresa, lo cual permite poner en ejecución la estrategia gerencial. Esta surge a partir de la introducción del concepto de cadena de valor de Porter (Hill, 2009), se suele agrupar de la siguiente manera: mercadeo, producción, suministros, tecnología, gestión del talento humano y financiera

2.2.2.2 Ventajas competitivas de la gerencia estratégica

El término competitividad es muy utilizado en los medios empresariales, políticos, así como socioeconómicos; además, ha incidido en la forma de plantear y desarrollar cualquier iniciativa de negocios, lo que está provocando obviamente una evolución en el modelo de gestión organizacional.

Según Porter (2004) la competitividad, “es la capacidad de una organización pública o privada, lucrativa o no, de mantener sistemáticamente ventajas comparativas que le permitan alcanzar, sostener y mejorar una determinada posición en el entorno socioeconómico”. El uso de este concepto, hace pensar en la idea "excelencia"; además, supone una continua orientación hacia el entorno, así como una actitud estratégica por parte de cualquier clase de organización.

Por otra parte, la competitividad no es producto de una casualidad ni surge espontáneamente; se logra a través de un largo proceso

de aprendizaje así como de negociación por parte de grupos colectivos representativos que configuran la dinámica de conducta organizativa, como los accionistas, directivos, empleados, acreedores, clientes, la competencia, el mercado, el gobierno y la sociedad en general.

Una organización, independientemente de su propósito, si desea mantener un nivel adecuado de competitividad a largo plazo, debe utilizar antes o después, unos procedimientos de análisis y decisiones formales, enmarcados en el proceso de "planificación estratégica". El cual tiene como función coordinar todos los esfuerzos de las unidades que integran la organización encaminados a maximizar la eficiencia global. Para explicar mejor dicha eficiencia, según Ramírez y otros (2005), deben considerarse dos tipos de competitividad: la interna y la externa.

La competitividad interna se refiere a la capacidad de organización para lograr el máximo rendimiento de los recursos disponibles, como personal, capital, materiales, ideas y procesos de transformación. En este tipo de competitividad la empresa debe competir contra sí misma, esforzándose continuamente por superarse.

En cuanto a la competitividad externa, está orientada a la elaboración de los logros de la organización en el mercado o sector al cual pertenece. Debido a que la empresa se encuentra inmersa

en un contexto, ésta debe considerar variables exógenas, como el grado de innovación, el dinamismo de la industria, así como la estabilidad económica.

Luego de alcanzar su competitividad externa, la empresa debe disponerse a mantener su competitividad futura; para ello, requiere buscar nuevas oportunidades de mercado, a través de la generación de ideas sobre productos o servicios innovadores. Sin embargo, no basta simplemente con desear que la organización sea competitiva, es necesario entonces, lograr ventajas competitivas.

Las estrategias gerenciales para Porter (2004), las actividades donde se generan las ventajas competitivas están referidas en términos generales a la gestión del talento humano, las competencias gerenciales y el desarrollo de los procesos, entre otras.

- **Talento humano:** el componente clave en cada una de las actividades ejecutadas en la organización es el factor humano, por cuanto las ventajas competitivas no radican únicamente en el capital tangible, sino que además se encuentran en las personas y en su forma de estructurar las empresas así como las sociedades (Cortazar; 2005). Es por ello, que en toda organización debe hacerse énfasis en aspectos relacionados con el área de gestión del talento

humano, así dispondrá de personal preparado para enfrentar los problemas originados por la constante evolución de su entorno tanto interno como externo.

Según (Chacín, 2015), la gestión del talento humano se ha convertido en una función estratégica vital a medida que las organizaciones intentan competir a través de la gente. Además, existen cuatro criterios que destacan la importancia de la gente para la empresa, estos son: creación de valor, particularidad, son difíciles de imitar y organización.

- **Competencias gerenciales:** (Hellriegel, 2017), definen las competencias gerenciales como “un conjunto de conocimientos, destrezas, comportamientos, así como actitudes que necesita una persona para ser eficiente en una amplia gama de labores gerenciales, en diversas organizaciones”. Asimismo, plantean que en labores donde se exija responsabilidad gerencial, debe ubicarse personal con las siguientes competencias: comunicación, administración, trabajo en equipo, acción estratégica, globalización y manejo personal.
- **Desarrollo de los procesos:** En éste se incluyen procesos relacionados con: calidad del servicio, gestión de mercadotecnia, así como el desarrollo tecnológico empleado por la empresa.

2.2.2.3 Pasos para realizar estrategias gerenciales

- Determinar dónde estamos: analizar la situación tanto interna como externa, a nivel micro y macro.
- Determinar a dónde queremos llegar: esto implica establecer la misión, visión, valores y objetivos.
- Determinar cómo llegar hasta allí: es decir, el plan estratégico – la serie de decisiones que se deben tomar.

Humberto Serna Gómez (2008), denomina el plan de acción como resultado de una planificación estratégica, que es un proceso mediante el cual quienes toman decisiones en una organización obtienen, procesan y analizan información pertinente, interna y externa, con el fin de evaluar la situación presente de la empresa, así como su nivel de competitividad con el propósito de anticipar y decidir sobre el direccionamiento de la institución o la empresa hacia el futuro.

En opinión de este autor, la planeación estratégica tiene seis componentes fundamentales: los estrategias, el direccionamiento, el diagnostico, las opciones, la formulación estratégica y la auditoria estratégica.

El proceso de planeación estratégica parte del supuesto de que el proceso estratégico es una tarea distribuida en cascada entre todos los niveles de la organización, de arriba abajo y viceversa. Este se inicia en el nivel superior de la organización- planeación

corporativa-. En este nivel se definen los principios corporativos, los valores, la visión y los objetivos y estrategias globales de la organización. Esta es la planeación macro, a largo plazo, mucho más estable y con una participación limitada de los niveles superiores de la institución y/o empresa. El segundo nivel lo integran las unidades estratégicas de negocio – planeación funcional o táctica – En este nivel se define una misión, los objetivos y estrategias a mediano plazo, se identifican los proyectos estratégicos tanto a nivel vertical como horizontal y se establecen los planes de acción.

El tercer nivel lo componen las unidades administrativas – planeación operativa -, en el cual los objetivos y estrategias son a más corto plazo. Su responsabilidad principal radica en la ejecución eficiente de los planes de acción definidos a nivel funcional. La planeación operativa en su ejecución deberá retroalimentar todo el proceso a fin de que dinamice y defina los ajustes y acciones que un momento dado requiera.

Finalmente, definido el plan estratégico, y antes de que sea implementado, debe difundirse a toda la organización. La comunicación del plan estratégico a toda la organización logrará que todos los colaboradores identifiquen sus responsabilidades en la ejecución del plan y se comprometan con él.

2.2.3 La construcción

Se designa con el término de Construcción a aquel proceso que supone el armado de cualquier cosa, desde cosas consideradas más básicas como ser una casa, edificios, hasta algo más grandilocuente como es el caso de un rascacielos, un camino y hasta un puente

Entonces, deberíamos señalar a este, el arte o técnica de fabricar edificios e infraestructuras, como el sentido más difundido que ostenta la palabra, sin embargo, hay otros.

En términos muy generales, se denominará construcción a todo aquello que suponga y exija antes de concretarse disponer de un proyecto predeterminado y que se hará uniendo diversos elementos de acuerdo a un orden, porque por ejemplo, a instancias de la gramática, una construcción será el ordenamiento y la disposición que se le dan a las palabras en una frase y que son las que permiten expresar un concepto. Además, el término construcción, algo que no sucede con muchos, es utilizado en diferentes disciplinas, desde las científicas hasta aquellas vinculadas a las humanidades.

En tanto, ahora volviendo al uso más conocido, cuando nos referimos a la construcción esto involucra y supone diversas formas y maneras de concretarla a través de diferentes combinaciones que son las que permitirán hacer varios tipos de estructuras.

También se puede conceputar a la construcción a las diversas formas y combinaciones de cómo hacer o crear varios tipos de estructura. La construcción se dirige hacia el terreno donde la mano de obra se trabaja con aparatos superiores y más integrados; y así dejando atrás la mano de obra tradicional. Además, la construcción actual se complementa o se integra, a un más en la coordinaciones de las dimensiones, por lo tanto, es por esto que diseñamos las edificaciones y los aparatos se elaboran en una diversidad de patrones estándar, lo que disminuye los errores y las malas edificaciones en la construcción, y así evitamos tener que romper paredes, tapar huecos, etc. Después de hecho.

2.2.3.1 La Construcción informal

Generalmente en la construcción de las viviendas informales no se tiene en cuenta las características del suelo. Es decir, si el suelo es resistente, si es estable o inestable, o si existe la posibilidad de deslizamiento o caída de rocas en caso de sismos.

Los problemas encontrados en zonas específicas de Lima son

- Viviendas sobre rellenos de nivel
- Viviendas sobre suelo no consolidado
- Viviendas en pendientes

Los dueños de las viviendas informales no tienen planos elaborados por ingenieros civiles ni técnicos en ingeniería civil. En este tipo de viviendas sólo se construyen en base a los

requerimientos del poblador y a la ayuda de un albañil o maestro de obra.

Uno de los productos más vulnerables en esta actividad es el ladrillo en su versión informal.

2.2.3.2 Riesgos de la construcción informal

Muchas personas, para ahorrar dinero, ahorran en materiales. El riesgo de comprar materiales de construcción que no cuentan con certificados de calidad es muy alto. Los cementos, la arena, los fierros, los cables, etc., deben cumplir con las características adecuadas para su buen funcionamiento y desempeño.

Otro aspecto importante a tomar en cuenta es el proceso de construcción. Los maestros de obras deben estar calificados para desempeñar dichas funciones y cumplir las normas y reglamentos establecidos. Es importante respetar los estándares de calidad planteados en las Normas Técnicas Peruanas (NTP), que para el caso del sector construcción, son alrededor de 700 normas.

“En el país contamos con estándares que establecen los materiales de construcción que se deben utilizar para garantizar la calidad de las obras. Además, tenemos el tema de resistencias y cómo deberían ser las dimensiones mínimas y máximas para evitar que estos se caigan”.

En este sentido, el Instituto Nacional de Calidad (INACAL) busca promover que las empresas empleen estas NTP en la elaboración de sus productos y servicios, y así garantizar que las viviendas, locales o edificios sean construidos con calidad.

Una adecuada implementación y cumplimiento de los estándares de calidad en el sector construcción permitirá combatir la gran informalidad que existe y por ende, evitar daños colaterales.

Rocío Barrios, presidenta ejecutiva de INACAL

De acuerdo al presidente de CAPECO, Aunque la **autoconstrucción** parezca lo más accesible, a largo plazo puede resultar la opción más costosa. Según lo estimó Ricardo Arbulú, presidente del Instituto de la Construcción y Desarrollo de Capeco (Cámara Peruana de la Construcción), la compra de materiales al "menudeo" hace que todo el precio se dispare.

*"La vivienda informal es más cara porque es una vivienda que se compra al por menor **en el lapso de diez años**, normalmente tienen más fierro donde no se necesita y donde se coloca, no se requiere. Finalmente, no tiene título y al no tener título, no puede ser hipotecada y que sirva como palanca para el desarrollo y obtener capital para una microempresa",* explicó tras presentar el XV Informe Económico de la Construcción.

Cuando se le consultó por la diferencia de precios entre ser formal o informal, indicó: *"Puede ser **entre un 30% a 40% más** porque ha sido una vivienda donde se ha comprado materiales al por menor, son más caros que comprar una vivienda industrializada"*.

Agregó que, en el Perú, se invierten solo \$ 175 millones al año en subsidios, que es bastante bajo en comparación a otros países de la región. También aseguro que las viviendas informales son las más vulnerables ante **desastres naturales** porque en su construcción no han participado profesionales de la construcción. *"Esto se potencia si la vivienda informal se encuentra en zonas vulnerables como en la falda de los cerros, el lecho de los ríos o el centro histórico debido al casco constructivo antiguo"*

2.2.3.3 La construcción formal

Construcción basada en el cumplimiento de las normas y leyes de construcción civil, ley 29029 y su reglamento. Se deberá considerar como elementos más importantes al cumplimiento de la habilitación urbana, las edificaciones formales

2.2.3.4 Habilitación urbana

El proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e

iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente, el terreno podrá contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. El proceso de habilitación urbana requiere efectuar aportes gratuitos para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, que son áreas edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado. Los propietarios y/o promotores de las habilitaciones urbanas deberán efectuar, a título gratuito, aportes obligatorios para recreación pública, servicios públicos complementarios y de educación, y otros fines, en lotes regulares edificables, los que se inscribirán en el Registro de Predios. El área del aporte se calcula como porcentaje del área bruta deducida de la cesión para vías expresas, arteriales y colectoras, así como de las reservas para obras de carácter regional o provincial.

2.2.3.5 Edificaciones formales

Resultado de construir una obra cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella. Para efectos de la presente Ley, se considerarán las siguientes obras de edificación:

- a. Edificación nueva: Aquella que se ejecuta totalmente o por etapas, sobre un terreno sin construir.

- b. Ampliación: Obra que se ejecuta a partir de una edificación preexistente, incrementando el área techada. Puede incluir o no la remodelación del área techada existente.
- c. Remodelación: Obra que modifica total o parcialmente la tipología y/o el estilo arquitectónico original de una edificación existente.
- d. Refacción: Obra de mejoramiento y/o renovación de instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos. No altera el uso, el área techada, ni los elementos estructurales de la edificación existente.
- e. Acondicionamiento: Trabajos de adecuación de ambientes a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles, como tabiquería, falsos cielos rasos, ejecución de acabados e instalaciones

Objetivos generales de la formalización

- La integración social y económica, sobre la base de un diagnóstico particular de la informalidad, sustentado en la brecha entre el derecho formal y la realidad de los asentamientos informales regidos por sus propias reglas.
- La integración social: acercar los servicios de protección legal del Estado a un sector que tradicionalmente sólo podía apelar a la organización popular y a la presión política como mecanismo de protección de tenencia.

- La integración económica: incorporación del patrimonio inmobiliario del sector informal a un mercado de transacciones fluidas, en el que los bienes alcancen su máximo valor de uso a través del intercambio.

Hernando de Soto – Instituto Libertad y Democracia:

- Informalidad es un sistema alternativo de urbanización. El derecho no está adecuado al modo real en que vive la gente. Normatividad extralegal/ derecho expectatio/ contrato social. La gente anhela la propiedad privada. La propiedad no es cualidad primaria de los activos sino expresión legal de un consenso económicamente significativo acerca de ellos. Las leyes conectan los activos con los circuitos financieros y de inversión (retiran la campana de vidrio).
- El derecho de propiedad “Para defender sus vulnerables derechos de propiedad frente a los demás, los pobres tuvieron que ingeniar sus propias instituciones extralegales. No es su propia mente la que le confiere a usted derechos exclusivos sobre un determinado activo sino otras mentes que piensan acerca de sus activos en el mismo sentido que los hace usted. Para proteger y controlar sus derechos a los activos las personas tienen que pensar lo mismo sobre ellos, coincidir en una misma percepción” (EMC, pp. 202-203).

Inscripción registral

El formulario único con la recepción de obras de Habilitación urbana, el plano de replanteo de trazado y lotización, la memoria descriptiva y la resolución de recepción de obras, debidamente sellados por la Municipalidad, son los documentos que, en conjunto, dan mérito a la inscripción registral de la habilitación urbana y a la inscripción individualizada de los predios urbanos generados durante este proceso. La inscripción individualizada de un predio urbano es requisito para la conformidad de obras de edificación.

Zona Urbana Consolidada

Aquella constituida por predios que cuentan con servicios públicos domiciliarios instalados, pistas, veredas e infraestructura vial, redes de agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público. El nivel de consolidación de los predios será del 90% del total del área útil del predio matriz.
(Ley 29090)

2.2.4 Proceso de Desarrollo Urbano en el Perú

El desarrollo urbano puede ser estudiado como un proceso que según Rlofrio (1991:31) comprende tres aspectos:

- 1) La obtención del terreno, que consiste en ocupar un pedazo de suelo para habitarlo;
- 2) Su urbanización, que supone acondicionarlo topográficamente, dotarlo de infraestructura de redes y de equipamiento en general; y,

3) La edificación de la vivienda.

Calderón (1998), sostiene que el mencionado proceso supone: 1) la ocupación del suelo urbano y 2) su urbanización, que a su vez contempla cuatro etapas: la regulación de la tenencia de la tierra, la dotación de servicios básicos, la construcción de la casa y la organización comunitaria.

De acuerdo con Calderón (2007:6) (Calderon, 1998), quien toma como base la clasificación de la secuencia e desarrollo urbano establecida por Baross considera que el mencionado proceso de desarrollo tuvo lugar de dos maneras distintas en la realidad peruana. En periodos anteriores a la creación de COFOPRI y la ejecución de la política de formalización a la ocupación de la tierra seguía la seguridad de tenencia derivada del reconocimiento legal del asentamiento o la certeza de no producirse su desalojo, a continuación se producía el acondicionamiento físico del terreno y se terminaba con la entrega del título de propiedad. Sin embargo, el autor considera que la secuencia se alteró con la intervención de la entidad tituladora referida con anterioridad, ya que desde el inicio de sus actividades, la obtención del título antecede a la habilitación urbana del suelo.

Dicha postura coincide con lo expuesto por Ramirez Corzo y Riofrio (2006:18), en el sentido que antes de la política de legalización adoptada por el gobierno peruano en 1996, existía una política de mejoramiento urbano que tuvo su origen en la expedición de la Ley N^o 13517.

Según afirman los dos autores antes mencionados, la acción gubernamental orientada a la mejora de los barrios incluía tres etapas: la

primera es el reconocimiento legal de la ocupación del terreno que supone la elaboración de un plano perimétrico del lugar ocupado y el listado de las personas que lo habitarían (padrón de pobladores). Una segunda etapa se relaciona a las acciones de lotización y desarrollo del lugar, y comprende, la dotación del lugar con agua, saneamiento, electricidad, escuelas, pistas, etc. La titulación propiamente dicha constituye a tercera etapa del mejoramiento de barrios y consiste en la entrega de títulos de propiedad sobre los lotes que se posee.

Objetivos generales de la formalización

- La integración social y económica, sobre la base de un diagnóstico particular de la informalidad, sustentado en la brecha entre el derecho formal y la realidad de los asentamientos informales regidos por sus propias reglas.
- La integración social: acercar los servicios de protección legal del Estado a un sector que tradicionalmente sólo podía apelar a la organización popular y a la presión política como mecanismo de protección de tenencia.
- La integración económica: incorporación del patrimonio inmobiliario del sector informal a un mercado de transacciones fluidas, en el que los bienes alcancen su máximo valor de uso a través del intercambio.

Hernando de Soto – Instituto Libertad y Democracia: • La informalidad es un sistema alternativo de urbanización.

- El derecho no está adecuado al modo real en que vive la gente. Normatividad extralegal/ derecho expectatio/ contrato social.

- La gente anhela la propiedad privada.
- La propiedad no es cualidad primaria de los activos sino expresión legal de un consenso económicamente significativo acerca de ellos.
- Las leyes conectan los activos con los circuitos financieros y de inversión (retiran la campana de vidrio).

El derecho de propiedad “Para defender sus vulnerables derechos de propiedad frente a los demás, los pobres tuvieron que ingeniar sus propias instituciones extralegales. No es su propia mente la que le confiere a usted derechos exclusivos sobre un determinado activo sino otras mentes que piensan acerca de sus activos en el mismo sentido que los hace usted. Para proteger y controlar sus derechos a los activos las personas tienen que pensar lo mismo sobre ellos, coincidir en una misma percepción” (EMC, pp. 202-203).

2.2.5 Programa de Formalización de la Propiedad

La política de formalización tiene su inicio en la tesis de De Soto (1986:12) (De Soto, 1987), quien utiliza la noción de informalidad aplicada a hechos de individuos y no personas en sí mismas. Esta categoría supone el uso de medios ilegales para satisfacer objetivos esencialmente legales. Para esta concepción, la informalidad surge ante la incapacidad del derecho de ajustarse a las necesidades de la gente. Ante la deficiencia de la ley, aparece la normatividad extralegal o normas convencionales, que implican las costumbres de los pobladores.

De acuerdo con el autor, debido a que el acceso a la propiedad, a través de la vía legal, implicaban procedimientos lentos, complejos y costosos, los programas estatales de vivienda no satisfacían la necesidad de vivienda; la única alternativa que tenían las personas de ingresos reducidos era la invasión o el uso ilegal de terrenos, aunque ello implique que tengan que asumir los altos costos que implica la informalidad, siendo uno de los más importantes, la seguridad jurídica, lo cual provoca:

- 1) Disminuyen los estímulos para realizar inversiones en la tierra o en las viviendas, por lo que los informales optaran por realizar inversiones en bienes muebles ante el temor de la erradicación.
- 2) Impide la transferencia de propiedad y la dación en garantía en razón que el derecho de propiedad no está acreditado por un título.
- 3) Eleva el costo que el posesionario del bien debe asumir para la protección del inmueble.

Según De Soto (1986:19), existen dos formas de acceso a la propiedad de manera informal: la invasión y la compraventa ilegal; siendo la primera:

- 1) Paulatina, si se produce sobre asentamientos humanos ya existentes y el invasor tiene algún tipo de relación con el propietario, y
- 2) Violenta e intempestiva, en la cual no existe ningún tipo de vinculación, implica negociaciones y acuerdos entre los invasores que se reflejan en los contratos de invasión que tienen por finalidad establecer la demarcación del asentamiento y la distribución de lotes, así como la creación de la

organización informal, a la cual se le asignaran funciones y responsabilidades.

Las organizaciones informales son las que operativizan los contratos de invasión, para ello desarrollan sus funciones en dos planos: Uno externo, ante las autoridades para lograr el reconocimiento del terreno ocupado así como para exigir la cobertura de servicios; y otro interno que se refleja en la administración de justicia al interior del asentamiento y en la elaboración de un registro de la propiedad predial, en el cual se consigna a los propietarios de los lotes, que posteriormente será usado por el Estado para la formalización y entrega de los respectivos títulos de propiedad.

El segundo mecanismo de ocupación de suelo constituye la compraventa de terrenos agrícolas por parte de sectores de la población agrupados en asociaciones de vivienda, cooperativas, etc.; para la formación de nuevos asentamientos informales, ergo, sin la existencia de servicios y zonificación adecuada.

Por otra parte, De Soto (2000), sostiene que el sector extralegal de los países subdesarrollados no tienen acceso a las actividades sociales y económicas legalmente establecidas, por lo cual, adoptan acuerdos extralegales, que cuentan con apoyo de la comunidad, para proteger y agilizar sus activos. Agrega además que, es tarea de los líderes de gobierno incorporar al marco normativo los contratos sociales de las poblaciones y, de este modo, crear un sistema único e integrado de propiedad formal que permita alcanzar la división del trabajo y contar con mano de obra

especializada para crear una red amplia de mercado y capital que es lo que posibilita salir de la pobreza y generar riqueza.

Por otra parte, el autor sostiene que los sistemas de propiedad formales permiten transformar los activos físicos en capital, esto significa que pueden ser utilizados más allá de su propósito físico inmediato. En este sentido, la propiedad produce diversos efectos entre los cuales destaca:

- 1) Fijar el potencial económico de los activos, y, de este modo, posibilita que los propietarios de inmuebles puedan obtener préstamos o acceso a servicios públicos;
- 2) Integrar la información dispersa a un solo sistema de propiedad legal.
- 3) Hacer fungibles a los activos.
- 4) Convertir a los ciudadanos en una red de agentes comerciales individualmente identificables y responsables, ya que la propiedad no solo otorga seguridad jurídica sobre un bien, sino que transforma a sus propietarios en agentes económicos quienes pueden establecer lazos con el Estado y sector privado con el propósito de acceso a servicios.

En ese sentido, la institución Parh to Property Association sugiere que se adopten una serie de medidas para el diseño de una política de formalización.

- a) Conseguir la participación de las comunidades en el proceso de formalización a efecto de que aporten su conocimiento sobre linderos de las parcelas y pruebas de propiedad utilizadas localmente.

b) Incorporar la formalización a los programas de gobierno del más alto nivel.

c) Reformar la normativa vinculada a la propiedad, especialmente la referida a los instrumentos de prueba aceptados por la ley, los procedimientos de resolución de conflictos y la organización de administración de la tierra.

d) Reformar las organizaciones vinculadas al tema de la propiedad, creando una única institución dedicada al objetivo de incorporar toda la propiedad informal al sistema legal formal.

e) Implementar campañas extensivas de titulación.

2.2.6 Programas de regularización

La regularización es un proceso de intervención pública que se traduce en disposiciones políticas, jurídicas, administrativas y de prácticas referidas a zonas urbanas ocupadas, cuyo acceso se efectuó contraviniendo la Ley, y que contribuyen a mejorarlo urbanísticamente y garantizar la seguridad de la ocupación, lo que se supone el rescate de la dimensión de la ciudadanía de la población beneficiaria. (Calderon, 1998)

Según Calderón las políticas de regularización tienen tres dimensiones:

a) Jurídica, la cual consiste en recomponer un orden jurídico previamente quebrantado.

b) Urbanística, la cual busca la readecuación del espacio, ya que interviene en asentamientos desordenados, hacinados, carentes de

servicios básicos y de sistemas de vías, localizados en tierras de mala calidad y de alto riesgo que atenta contra el desarrollo urbano, la equidad y la sustentabilidad ecológica. Este aspecto requiere de grandes recursos e inversiones destinadas al ordenamiento espacial, consolidación y provisión de servicios básicos.

- c) Económica, pretende garantizar aspectos como productividad y accesos al crédito, pero también añadiendo valor agregado a la tierra, alterando los sub mercados de tierras populares e incrementando la recaudación de ingresos fiscales.
- d) El programa de regularización tiene su origen en la existencia de la informalidad o ilegalidad del hábitat.

Para con (Clichevsky, 2003), se puede clasificar en tres tipos los programas de regularización

- **Regularización dominial**, que tiene por finalidad únicamente legalizar el dominio
- **Mejoramiento urbano- ambiental**, que persigue exclusivamente la mejora en las condiciones urbano. Ambientales de la vivienda y su entorno, esto es, dotación de servicios de agua; desagües pluviales y cloacales; pavimento; centros de salud; Centros de educación; equipamiento comunitario; vivienda.
- **Integrales**, que busca ambos efectos e incluyen el acompañamiento social de los proyectos de obra y en algunos la generación de empleo.

2.2.7 Urbanización del terreno:

Implica llevar a cabo labores de terreno, dotarlos de servicios públicos y realizar acciones de mejoramiento de la vivienda (Riofrio, 2006)

Aspectos:

- **Acondicionamiento del terreno;** Implica la realización de obras de defensa del suelo, la apertura de vías y la determinación de lotes de tamaño regular.
- **Dotación de servicios y equipamiento;** Significa el trazado de vías de acceso y circulación, provisión de agua, saneamiento y electricidad e incluye la edificación de equipamientos, tales como parques, escuelas y centros de salud.
- **Mejoramiento de la vivienda propiamente dicha;** Dotar a la vivienda de agua y servicios higiénicos, en la edificación de algún modulo básico o en otro tipo de mejoras de acuerdo al estado de avance y de la calidad de vivienda.
- **Desarrollo de actividades productivas y de generación de empleo.**

2.2.8 Adjudicación de lotes urbanos en terrenos ocupados

Adjudicación de Lotes Urbanos en terrenos estatales ocupados y desocupados- PAL Artículo 25 y Sgts. del D. Leg. N° 803, modificado por Decreto Legislativo 1202 y el reglamento aprobado por D.S. N° 014-2016-VIVIENDA modificado por el Decreto Supremo N° 001-2018-VIVIENDA.

Los lotes, con excepción de los de equipamiento urbano, se adjudican de forma onerosa:

a. **Valuación Arancelaria:** COFOPRI establece en todos los lotes comprendidos en el PAL, los valores arancelarios por metro cuadrado que les correspondan, de conformidad con los planos prediales aprobados por la entidad competente que contienen los valores arancelarios de terrenos urbanos. En el supuesto que la lotización no cuente con valores arancelarios aprobados, COFOPRI solicita al MVCS o al Gobierno Regional, según corresponda, emita los valores de dicha zona.

b. **Valuación Comercial:** COFOPRI determina la valuación comercial de acuerdo al procedimiento establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones. Se aplica dicha valuación, tratándose del PAL sobre terreno del Estado ocupado, en los lotes comerciales, sobre el exceso de área cuando el área del lote de vivienda exceda los 300 m², cuando los beneficiarios tengan otra propiedad destinada a vivienda y en la misma provincia donde se ejecuta el PAL, o que hayan sido beneficiados con la adjudicación de un lote o solución habitacional por parte de cualquier entidad del Estado."

2.2.9 El mercado de la construcción formal e informal

En el sector de construcción de vivienda formal; la vivienda se construye bajo las regulaciones gubernamentales, se construye sobre una tierra con título de propiedad, es registrado en el catastro local para la contribución de pagos fiscales y generalmente cuenta con servicios adecuados y adquiere el terreno mediante créditos hipotecarios o

financiados legalmente a través de entidades financieras como bancos, cajas municipales o cooperativas de ahorro y crédito.

El sector de construcción de vivienda informal; existe la ausencia de la titularidad, la falta de aprobaciones municipales, la carencia de respeto o desconocimiento de los procesos legales de construcción, sin ningún tipo de planificación y ordenamiento.

El autoconstrucción predomina principalmente en las zonas más alejadas o periféricas, construyendo sin ningún tipo de permiso, planificación y mucho menos en terrenos con inscripción en registros público, generalmente este tipo de construcción, el poblador sustenta bajo los parámetros de carencia económica, no conocimiento de los procesos de titulación o necesidad urgente de hábitat.

Todo ello lleva a tener grandes dificultades para el crecimiento adecuado de una ciudad, el colocado de servicios básicos y la construcción de zonas de esparcimiento y calidad de vida.

Se podrá decir que en casos extremos atentan incluso a su propia vida y de su familia por construir de manera informal sus viviendas en zonas peligrosas y prohibidas.

2.2.10 Servicios básicos de la vivienda

Este problema es una realidad con los que siempre se ha tenido que lidiar, surgiendo nuevos dilemas como los relacionados a la salud y estilos de vida que también se alejan de la educación. Esto, a pesar de las cifras

económicas favorables que se puedan tener, no nos acerca a un país desarrollado, por el contrario, nos estanca en una imagen de pobreza que trasciende fronteras.

Todo el mundo concuerda en que los servicios sociales básicos representan los componentes esenciales en que se funda el desarrollo humano y, de hecho, actualmente se reconoce a tales servicios la condición de derechos humanos. Sin embargo, existe una disparidad cada vez mayor entre dicho acuerdo general y la realidad que indica el gasto público de los países en desarrollo en materia de servicios básicos.

El informe *¿Servicios básicos para todos?* documenta esta disparidad. La relación destaca que cada año se produce una diferencia que llega a los 80 mil millones de dólares entre lo que se gasta y lo que se debería gastar para asegurar el acceso generalizado a dichos servicios fundamentales.

Los gobiernos se suelen vanagloriar de lo mucho que gastan en servicios de salud y educación, mientras que en realidad no todos los servicios en cuestión benefician a los pobres, como demuestra el informe. Al negar a los ciudadanos el acceso a los servicios sociales básicos (cuidados primarios de salud, uso de agua limpia e instalaciones sanitarias adecuadas y educación básica), los gobiernos violan los derechos humanos de sus ciudadanos.

Acceso a servicios básicos de los hogares con población retornante, según departamentos en el Perú

DEPARTAMENTO	TIPOS DE SERVICIOS 1/					
	AGUA POTABLE	LUZ ELECTRICA	SALUD	VASO DE LECHE	CLUB DE MADRES	OTRO
TOTAL	27,8	13,6	46,6	42,1	36,3	0,2
AYACUCHO	23,7	7,5	40,1	39,9	36,7	0,2
JUNIN	39,8	30,5	54,7	38,8	19,2	-
APURIMAC	33,9	23,3	62,6	57,5	51,2	-
HUANCAVELICA	37,1	23,0	55,5	41,4	37,3	0,2
HUANUCO	15,7	8,9	60,1	39,9	31,0	-
ANCASH	92,3	92,3	76,9	15,4	7,7	-
1/ Cada categoría de tipo de servicios es independiente						
FUENTE: INEI - Encuesta de Caracterización de la Población Retornante.						

El acceso a los servicios básicos que hacen posible tener vivienda digna para la población, es otro indicador de las condiciones favorables en el bienestar social y por tanto en el nivel relativo de desarrollo, el hecho que las coberturas en servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica se vean incrementadas a favor de una mayor población reduciendo así las disparidades sociales, sugieren un mejor nivel de desarrollo al reducir en este mismo sentido las enfermedades y aumentar la calidad de vida que finalmente significa acumulación de capital humano

La disponibilidad permanente de agua de calidad para beber, cocinar y conservar la higiene, constituye una necesidad básica de atención por su estrecha relación con la morbilidad y mortalidad infantil

2.3 MARCO CONCEPTUAL

Ley 29090 – ley regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones

La presente ley tiene el objeto de establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos, en un marco que garantice la seguridad privada y pública.

Establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos de la presente ley. (Ley 29090)

Habilitación urbana

El proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del estado, susceptibles de inscripción en el registro de predios de la superintendencia nacional de los registros públicos. (Ley 29090)

Edificación

Resultado de construir una obra cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella. Para efectos de la presente ley, se considerarán las siguientes obras de edificación: (ley 29090-2014)

Resultado de construir una obra de carácter permanente sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y, cuyo destino es albergar a la persona en el desarrollo de sus actividades (ley 29090-2018)

- **Edificación nueva:** aquella que se ejecuta totalmente o por etapas, sobre un terreno sin construir.
- **Ampliación:** obra que se ejecuta a partir de una edificación preexistente, incrementando el área techada. Puede incluir o no la remodelación del área techada existente.
- **Remodelación:** obra que modifica total o parcialmente la tipología y/o el estilo arquitectónico original de una edificación existente.
- **Refacción:** obra de mejoramiento y/o renovación de instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos. No altera el uso, el área techada, ni los elementos estructurales de la edificación existente.
- **Acondicionamiento:** trabajos de adecuación de ambientes a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles, como tabiquería, falsos cielos rasos, ejecución de acabados e instalaciones.

- **Puesta en valor histórico monumental:** obra que comprende, separada o conjuntamente, trabajos de restauración, recuperación, rehabilitación, protección, reforzamiento y mejoramiento de una edificación.
- **Cercado:** obra que comprende exclusivamente la construcción de muros perimétricos en un terreno y vanos de acceso siempre que lo permita la municipalidad.
- **Demolición:** acción mediante la cual se elimina total o parcialmente una edificación existente.

Zona urbana consolidada

Aquella constituida por predios que cuentan con servicios públicos domiciliarios instalados, pistas, veredas e infraestructura vial, redes de agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público. El nivel de consolidación de los predios será del 90% del total del área útil del predio matriz. (Ley 29090)

Servicios públicos domiciliarios

Dotación de servicios de agua, desagüe y energía eléctrica conectados a un predio independiente. (Ley 29090)

Predio matriz

Unidad inmobiliaria independiente debidamente inscrita en la oficina registral como terreno rústico. (Ley 29090)

Instalaciones fijas y permanentes

Aquellas construidas con albañilería y concreto o adobe, que tengan servicios públicos domiciliarios instalados. (Ley 29090)

Definición de licencias de habilitación y de edificación

Las licencias de habilitación y de edificación constituyen actos administrativos mediante los cuales las municipalidades otorgan autorización para la ejecución de obras de habilitación urbana o de edificación.

Las licencias citadas podrán ser objeto de prórroga y modificación, así mismo de desistimiento de manera expresa y a solicitud del interesado.

Están obligados a solicitar las licencias a que se refiere la presente ley, las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios o titulares de una servidumbre o afectación en uso o todos aquellos titulares que cuentan con derecho a habilitar y/o edificar. (Ley 29090)

2.4 HIPÓTESIS GENERAL Y VARIABLES

2.4.1 Hipótesis general

Las estrategias Gerenciales para la formalización en la construcción de viviendas en la Asociación de Vivienda San Cristóbal - Quinta Rosalinda – Illanya, jurisdicción del Distrito y Provincia de Abancay. Son:

- Implementar políticas mediante ordenanza municipal para que se realice el acompañamiento a las construcciones informales y formales.
- Realizar en el periodo establecido según el TUPA de la Municipalidad de Abancay, la revisión y aprobación de la habilitación urbana.
- La construcción de viviendas informales tiene una relación directa con la calidad de los servicios básicos en la Asociación de Vivienda San Cristóbal - Quinta Rosalinda – Illanya, jurisdicción del Distrito y Provincia de Abancay.
- Ho: La construcción de viviendas informales NO tiene una relación directa con la calidad de los servicios básicos
- H1: La construcción de viviendas informales SI tiene una relación directa con la calidad de los servicios básicos

2.4.2 Hipótesis específicas

- La construcción de viviendas informales se genera mayormente por falta de información y apoyo adecuado por los entes encargados de la formalización de la construcción.

- El tipo de servicios básicos con que cuentan las familias con construcción de viviendas informales son casi nulas.

2.4.3 Variables de estudio

2.4.3.1 Variable independiente

Estrategias gerenciales

2.4.3.2 Variable dependiente

Formalización de la construcción de viviendas

Calidad de los servicios básicos

2.4.4 Variables intervinientes

- Número de personas que integran la familia
- Lugar de procedencia
- Ocupación.

2.4.5 Operacionalización de variable

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES
Estrategias gerenciales	Establecer mediante políticas del plan vial, las secciones de calles principales y secundarias de la habilitación urbana	Fiscalizar los nuevos asentamientos humanos y habilitaciones urbanas
	Realizar en el periodo establecido según el TUPA de la Municipalidad de Abancay, la revisión y aprobación de la habilitación urbana.	Tiempos para las habilitaciones urbanas
	Respetar los parámetros urbanístico según el Plan de Desarrollo Urbano para la construcción de viviendas informales	Respeto a los parámetros urbanos
	Establecer mediante políticas del plan vial, las secciones de calles principales y secundarias de la habilitación urbana, Fiscalizar las nuevas habilitaciones urbanas informales	Planes viales Capacitación a los trabajadores sobre tramites

		Concientización a los pobladores
Formalización de la construcción de viviendas	Proceso de legalización de vivienda	Documentos que acrediten su propiedad del terreno Licencias de construcción. Uso de profesionales en la construcción
Calidad de los servicios básicos	Servicios básicos	<ul style="list-style-type: none"> • Agua • Desagüe • Energía eléctrica • Vías de comunicación

Fuente: Elaboración propia.

CAPÍTULO III

3 DISEÑO METODOLOGICO

3.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN

3.1.1 En cuanto a su finalidad

La investigación, de acuerdo a Carrasco (2009) es investigación básica o pura, el mismo que no tiene propósito aplicativo inmediato, pues solo busca profundizar los conocimientos acerca de la realidad, en el presente estudio no se realizara la manipulación deliberada de variables y en los que solo se observan los fenómenos en su ambiente natural para después analizarlos.

3.1.2 En cuanto al tipo de diseño de investigación

(HERNANDEZ, 2014), dicen que un estudio no experimental es cuando en la investigación que se realiza sin manipular deliberadamente variables. Es decir, se trata de estudios donde no hacemos variar en forma intencional las variables independientes para ver su efecto sobre otras variables. Lo que hacemos en la investigación no experimental es observar fenómenos tal como se dan en su contexto natural, para posteriormente analizarlos, porque no se manipularán las variables, ya que se asumirá la realidad dinámica de éstas.

3.1.3 Según su prolongación en el tiempo

Transaccional- Descriptivo, es aquel diseño donde el investigador recolecta datos en un solo momento, en un tiempo único. Su propósito es

describir variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado (Hernández, Fernández & Batista, 2010), en la investigación la recolección de datos se hará en un espacio y tiempo determinando, recabando información sobre ambas variables con los instrumentos elegidos para los fines del estudio.

3.1.4 Según su énfasis en la naturaleza de los datos manejados

El método de investigación es cuantitativo el mismo que determine cuantificar las variables de investigación. Se utilizará el método deductivo, que se caracteriza porque, es aquel método científico que obtiene información general y a partir de ello llega a resultados específicos. Para el problema general se recurrirá al índice correlacional y analítico.

3.2 NIVELES DE LA INVESTIGACIÓN: POR SU ALCANCE.

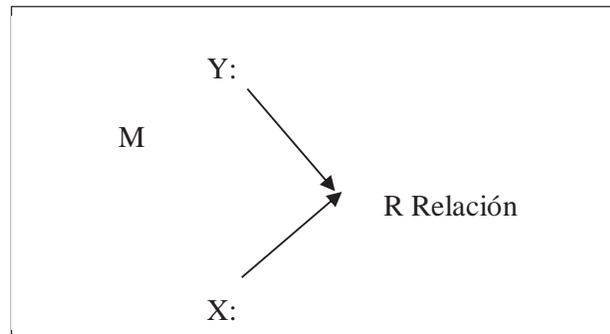
3.2.1 Nivel explicativo

Está dirigido a responder por las causas de los eventos y fenómenos físicos sociales. Se enfoca en explicar por qué ocurre un fenómeno y en qué condiciones se manifiesta, o porque se relacionan dos o más variables.

3.2.2 Nivel correlacional

El diseño correlacional, se limita a establecer relaciones entre variables sin precisar sentido de causalidad (Hernández, Fernández & Batista, 2010), porque se buscó establecer relación entre la variable

(Calidad de servicio) y variable 2 (satisfacción del usuario) y comparativo ya que así podremos conocer el grado de relación que existe entre ambas variables y cómo afecta en la calidad profesional de estos para las exigencias competitivas de la zona como quechua hablantes en un gran porcentaje. (Sampieri, 2006)



DONDE:

M: Representan la muestra conformada por los alumnos.

Y: Representa la variable 1.

R: Representa la relación que existe entre la variable 1 y 2.

X: Representa la variable 2

3.2.3 Nivel descriptivo

Una investigación descriptiva, busca explicar las propiedades, las características y los perfiles que tiene como objetivo delimitar los hechos que conforman el problema de investigación. Considerando cada variable de estudio.

3.3 MÉTODO DE INVESTIGACIÓN

3.3.1 Método estadístico

Se formularon hipótesis estadísticas: Ho. Hipótesis nula y H1. Hipótesis alterna, dentro de un nivel de confianza estadístico, que determine si se aceptara o rechazara cualquiera de las hipótesis, teniendo en cuenta el error estadístico.

3.3.2 Diseño de Investigación

De acuerdo a los objetivos ya establecidos con anterioridad, el diseño de estudio se define como no experimental, descriptivo, transversal (Transaccional), correlacional.

3.4 POBLACIÓN Y MUESTRA

3.4.1 Población

Sector Abancay - Illanya

Abancay es una urbe que ha tenido un crecimiento desordenado y vertiginoso, en donde ha primado el pragmatismo que pondera la funcionalidad de las construcciones, con el total desmedro de la estética, un mal que se extiende desde Lima hasta abarcar a todas las localidades del Perú. Pero en medio de la monotonía de concreto armado y ladrillo, todavía destacan los remanentes de las edificaciones que correspondieron a dos haciendas azucareras, específicamente me refiero a la de Illanya y la de Patibamba. (Samuel Amoros-URP)

A 9 km al suroeste de la plaza mayor de Abancay se encuentra la capilla y casa principal de lo que fue la hacienda Illanya, que hace una década fue puesta en valor por la Dirección de Cultura de Apurímac. El local está abierto para la visita del público de lunes a viernes y el acceso se logra por un pago bastante módico. (Samuel Amoros)

A través del tiempo, el río la parte baja del valle y las laderas del cerro han permitido la aparición de una gran área verde destinada a la actividad agrícola. El proceso de expansión urbana en la ciudad implica una constante presión sobre las áreas verdes que conforman el sistema de espacios abiertos de la ciudad (sector Illanya, zona de amortiguamiento). (PDU-Abancay, 2012)

Sector Bella Vista Baja - Illanya

Este Sector se caracteriza por el predominio del uso agrícola, presenta asentamientos urbanos dispersos en proceso de consolidación, con mayor concentración hacia la Av. Panamericana al norte, se encuentran las zonas de Bella Vista Baja y parte de las Américas, además del centro poblado Illanya, todo el sector se ubica al suroeste de la Ciudad, cuenta con una extensión de 262.02 Has.

Limita con la quebrada El Olivo, la Av. Panamericana, Psj. Montevideo y concentra a las urbanizaciones: San Javier, Asoc. Pro vivienda San Francisco, Santa María, Pedro Salas Rivera, Bella Vista Baja, San José, Santos Camacho, Sol Brillante, Asoc. Quinta Santa Isabel, Jorge Chávez, Asoc. Comerciantes, Mercadillo Héroes de América, José María Arguedas,

Asoc. Vivienda las Américas 2da Etapa, Asoc. De Vivienda Manuel Escorza, San Martín de Porres 1era Etapa, San Martín de Porres 2da Etapa, Sr. Justo Juez de Illanya. (PDU-Abancay, 2012)

Está constituida por los pobladores de la Asociación de Vivienda San Cristóbal - Quinta Rosalinda – Illanya, jurisdicción del Distrito y Provincia de Abancay que tienen viviendas con construcción informal en un total de 93 lotes.

3.4.2 Muestreo

No es probabilístico, si no por conveniencia se realizara al total de pobladores, por cumplir con los requerimientos de la investigación y estar en una zona accesible para la investigación y de esta manera tener un estudio a profundidad.

3.4.3 Muestra

No se tendrá una muestra específica por que se realizara al total de la población de 93 lotes.

3.5 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Para el desarrollo de la investigación se considera necesaria la aplicación de los siguientes instrumentos:

- Técnica de la encuesta, es aplicada al total de familias que son en número de 93.

- El instrumento a utilizar será un cuestionario de preguntas mutuamente excluyentes, con preguntas sobre datos generales que buscan cubrir las variables intervinientes y luego las preguntas de cubran las variables tanto dependientes como independientes de investigación.
- Técnica de procesamiento de datos, y su instrumento las tablas de procesamiento de datos se utilizaron para tabular, y procesar los resultados de las encuestas a los pobladores.
- Los instrumentos fueron analizados estadísticamente para determinar su fiabilidad mediante Alfa de Cronbach que determina el grado de fiabilidad de los instrumentos mediante la consistencia interna.

3.6 ANÁLISIS DE LA CONFIABILIDAD DE LOS INSTRUMENTOS

Los instrumentos presentaran la confiabilidad del caso debido a que serán previamente validados por expertos o conocedores del tema.

CAPÍTULO IV

4 RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1 PROCESAMIENTO Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El análisis de la información recolectada durante el proceso de investigación y la presentación e interpretación de los resultados alcanzados, responden a los objetivos de estudio. Para ello, la investigación se realizó a través de encuestas a las 93 familias sobre el porqué de la construcción de viviendas informales y la calidad de los servicios básicos en la Asociación de Vivienda San Cristóbal - Quinta Rosalinda – Illanya, jurisdicción del Distrito y Provincia de Abancay; además, se buscó medir la influencia entre ambas variables.

La encuesta tendrá cinco partes, la primera referida a los datos generales; la segunda sobre las características del terreno; el tercero referente a la modalidad y formalidad de la construcción de viviendas ;el cuarto a los factores que influyen para la no formalización de la construcción de sus viviendas y por ultimo sobre los servicios básicos con los que cuentan.

4.2 PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

La presentación de los resultados responde a los objetivos, tanto generales como específicos, además de incluir información relevante y detallada acerca de las variables y factores de estudio.

Se utilizarán cuadros y gráficos, cuya finalidad es alcanzar una mejor comprensión de los resultados e interpretación de los mismos.

4.2.1 Análisis de confiabilidad del instrumento – método alfa de cronbach

La confiabilidad del instrumento ha sido medida con el estadístico de fiabilidad Alfa de Cronbach. El alfa de Cronbach mide la confiabilidad del instrumento de la investigación en este caso una encuesta. Cabe señalar que si el Alfa de Cronbach es mayor a 0.8, quiere decir que la encuesta realmente representa o en otras palabras es confiable para determinar los objetivos de la investigación, pero si en fuera menor a 0.8 la encuesta o instrumento de investigación no es confiable:

$$\alpha = \left[\frac{k}{k-1} \right] \left[1 - \frac{\sum_{i=1}^k S_i^2}{S_t^2} \right] :$$

Haciendo el análisis de las respuestas de las 25 preguntas o afirmaciones el índice Alfa de Cronbach es el siguiente:

Análisis de Confiabilidad

Alfa de Cronbach	Nº de Items
.974	42

Vemos que el índice es mayor a 0.8 lo cual nos dice que la encuesta o instrumento de investigación es **altamente confiable o fiable**.

4.2.2 Análisis, interpretación y discusión de resultados

En la interpretación de resultados se ha tomado en cuenta el siguiente cuadro de rangos.

CARACTERES	PREGUNTAS
DATOS GENERALES	1,2,3
TERRENO	4,5,6,7
FORMALIDAD VIVIENDA	8,9,10,11
FACTORES PARA NO FORMALIZAR	12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22
SERVICIOS BASICOS	23,24,25

4.2.3 Análisis de información

DATOS GENERALES

A. ESTADO CIVIL

	frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Casado	37	39.7%	39.7%
Conviviente	47	50.5%	90.2%
Soltero	09	9.6%	100%
TOTAL	93	100	100

INTERPRETACION: De acuerdo al cuadro se puede inferir que la mayoría de las personas que construyen sus viviendas en situación informal, mantienen familia también en situación informal llamados convivientes en un casi 50%, familias casadas en un 40%, y las demás son solteros.

B. GRUPO OCUPACIONAL

	frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Autoempleado	36	38.7%	38.7%
comerciante	32	34.4%	73.1%
Empleado	15	16.1%	89.2%
agricultor	10	10.7%	100%
TOTAL	93	100	100

INTERPRETACION: De acuerdo al cuadro sobre la ocupación que tienen los habitantes de la zona de Quinta Rosalinda – Illanya, son personas con auto empleos en un 38.73% y comerciantes independientes en 34.40%, empleados y en 16.12% y solo agricultores en un 10.75%.

C. NIVEL EDUCATIVO

	frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Primaria	09	9.6%	9.6%
Secundaria incompleta	26	27.9%	37.5%
Secundaria	37	39.7%	77.2%
Superior incompleto	18	19.3%	96.5%
Superior completo	03	3.2%	100%
TOTAL	93	100	100

INTERPRETACION: Los habitantes de la zona de Quinta Rosalinda – Illanya, en su mayoría tienen un nivel educativo de secundaria completa 39.78%, secundaria incompleta 27.95%, superior incompleto en 19.35% y solo nivel superior completo 3.22%

CARACTERISTICAS DE FORMALIDAD DEL TERRENO

Adquirió el terreno	Número de personas	Porcentaje
Por compra	93	100%
Por invasión	00	
PROPIEDAD DEL TERRENO		
Comunidad	00	
Estado	00	
Privado	93	100%
AÑOS DE USO DEL TERRENO		
Menos de 1 año	00	
1 a 3 años	50	53.7%
3 a 5 años	43	46.2%
El terreno cuenta con algún documento que acredite su propiedad		
Si	93 (Minuta de compra-venta)	100

INTERPRETACION: En la zona de Quinta Rosalinda – Illanya, sobre las características de la formalidad del terreno el 100% de habitantes lo adquirieron a través de compra al propietario, por lo tanto la propiedad era privada y el 53.76% ya tiene de 1 a 3 años de uso y de 3 a 5 años de uso el 46.24% de habitantes; El terreno cuenta con un documento único para

todos los habitantes a nombre de la asociación llamado minuta de compra venta.

CARACTERISTICAS DE LA FORMALIDAD DE LA VIVIENDA

	Número de personas	Porcentaje
CUENTA CON LICENCIA DE CONSTRUCCION		
No	93	100
AÑOS DE CONSTRUCCION		
1 a 2 años	10	10.7%
2 a 4 años	40	43.0%
4 a 5 años	43	46.2%
CONSTRUCCION CON APOYO PROFESIONAL		
Si	4	4.3%
No	89	95.6
MATERIAL DE VIVIENDA		
Concreto armado	75	80.6%
Adobe	18	19.3%

INTERPRETACION: De acuerdo al cuadro estadístico se puede inferir que las características de la formalidad de la vivienda en la zona de Quinta Rosalinda – Illanya, son:

- Que para el 100% de los habitantes no cuenta con licencia de construcción.
- Los años de construcción que tienen las casas en un 10.75% es de 1 a 2 años; de 2 a 4 años el 43% y más de cuatro años el 46.24%.

- Las construcciones realizadas en la zona de Quinta Rosalinda – Illanya, solo el 4.30% tiene apoyo técnico y el 95.7% lo construyo sin ninguna ayuda profesional.
- El material de construcción utilizado para sus viviendas fueros en un 80.64% concreto armado y solo el 19.35% de adobe.

FACTORES QUE INFLUYEN PARA LA NO FORMALIZACION DE LA CONSTRUCCION DE SUS VIVIENDAS

CARACTERES	NÚMERO DE PERSONAS	PORCENTAJES
No contar con título de propiedad del terreno	93	100%
Desconocimiento de los trámites para formalizar	89	95.6%
La información que brinda el municipio a través de la oficina de planeamiento urbano, catastro y control no adecuada.	90	96.7%
El trámite es muy complicado	85	91.3%
El tiempo que se demora en hacer el trámite es muy largo y pesado	91	97.8%
El municipio a través de la oficina encargada debería fiscalizar los asentamientos humanos y las nuevas habilitaciones urbanas.	93	100%

El municipio debe dar a conocer los trámites administrativos para la licencia de construcción	86	92.4%
El municipio debe capacitar a su personal sobre los trámites legales de terrenos y vivienda	93	100%
El municipio debe propiciar charlas de capacitación sobre la importancia de la formalización de viviendas	93	100%

INTERPRETACION: De acuerdo a la tabla de resultados se puede inferir que ninguno de los 93 propietarios cuentan con título de propiedad del terreno, el 76.3% desconoce los trámites para formalizar, para el 96.7% la información que brinda el municipio a través de la oficina de planeamiento urbano, catastro y control no es la más adecuada, para el 97.8% el trámite es complicado y tarda mucho tiempo, para el total de la población entrevistada el municipio a través de la oficina encargada debería fiscalizar los asentamientos humanos y las nuevas habilitaciones urbanas, para el 92.47% el municipio debe dar a conocer los trámites administrativos para la licencia de construcción, el 100% de los pobladores indican que el municipio debe capacitar a su personal sobre los trámites legales de terrenos y vivienda y por ultimo también proponen en un 100% que el municipio debe propiciar charlas de concientización sobre la importancia de la formalización de viviendas.

SERVICIOS BASICOS CON LOS QUE CUENTA SU VIVIENDA

SERVICIO	NUMERO DE PERSONAS	PORCENTAJE
AGUA Y DESAGÜE		
Privado		
comunitario	93	100%
ENERGIA ELECTRICA		
Privado		
comunitario	93	100%
SERVICIO DE LIMPIEZA		
privado		
comunitario	93	100%

INTERPRETACION: Para el 100% de la población entrevistada sobre los servicios básicos como el agua, desagüe, energía eléctrica, servicios de limpieza, no cuentan de manera individual, solo de tipo comunitario y con pobre calidad, y esto a falta de la formalización de la construcción de sus viviendas, esto va en de medro de la calidad de vida.

4.2.3.1 Pruebas de hipótesis

Solo se realizó en busca de dar respuesta al segundo problema general, que busca medir el grado de relación entre la formalización de la construcción de viviendas y la calidad de servicios básicos con los que cuentan.

La prueba de Correlación que se utilizara es la de Tau b de Kendall.

Esta prueba de correlación tau b de Kendall se utiliza para medir el grado y el sentido de la relación que hay entre dos variables medidas por los menos en un nivel ordinal. Un valor de tau negativo indica una relación inversa, mientras que un valor positivo indica una relación directa. El valor de tau varía entre -1 y +1.

Bajo este diseño, se ha utilizado el estadístico R de Pearson como el índice que mide el grado de relación entre las variables, aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{Taub} = \frac{P - Q}{\sqrt{(P + Q + T_y) + (P + Q + T_x)}}$$

Dónde:

"P" son los casos concordantes,

"Q" los casos discordantes,

"Tx" los casos empatados para la variable x y

"Ty" para la variable y.

La valoración del coeficiente Tau b de Kendall (t_b) es la siguiente:

PUNTAJE	TIPO DE RELACION
0.00	Relación nula
0.00 – 0.20	Relación muy baja
0.20 – 0.40	Relación baja

0.40 – 0.60	Relación moderada
0.60 – 0.80	Relación alta
0.80 – 0.99	Relación muy alta
1.00	Relación perfecta

Indicadores para determinar las hipótesis:

- Si t_b valor $> \alpha$ (nivel de significancia del 5%) entonces se prueba la hipótesis nula
- Si t_b v valor $< \alpha$ (nivel de significancia del 5%) entonces se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna

a. Formulación de las hipótesis nula (H_0) y alterna (H_a)

H_0 : No existe una relación significativa directa entre la variable 1 y la variable 2

H_a : Existe una relación significativa directa entre la variable 1 y la variable 2

b. Nivel de significancia (α)

El nivel de significancia elegido es del 5%; es decir, $\alpha = 0.05$, con un nivel de confianza del 95%.

c. Estadístico de prueba

La prueba elegida es Tau b de Kendall (t_b) para medir el nivel de correlación.

d. Determinación de la región crítica

Es decir, según el valor del Tau b de Kendall (t_b) si este fuera mayor al nivel de significancia 0.05, rechazamos H_0 (hipótesis nula) y aceptamos H_a (hipótesis alternativa) que indica que existe una relación significativa directa entre la variable 1 y la variable 2, si por el contrario el coeficiente de Pearson fuera menor al nivel de significación de 0.05, rechazamos H_a (hipótesis alternativa) y aceptamos H_0 (Hipótesis nula) que indica que no existe una relación significativa entre la variable 1 y la variable 2.

4.3 RELACION ENTRE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS INFORMALES Y LA CALIDA DE SERVICIOS BASICOS.

HIPOTESIS:

H_0 : No existe una relación significativa directa

H_a : Existe una relación significativa directa

Correlations

		X. CONSTRUCCION DE VIVIENDAS INFORMALES	Y. CALIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS
	Correlation Coefficient	1.000	.940**
X. CONSTRUCCION DE VIVIENDAS INFORMALES	Sig. (2-tailed)	.	.000
Kendall's tau_b	N	25	25
	Correlation Coefficient	.940**	1.000
Y. CALIDAD DE SERVICIOS BASICOS	Sig. (2-tailed)	.000	.
	N	25	25

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Vemos que el **Coefficiente de Correlación Tau b de Kendall (t_b) es igual a 0.940**, lo que indica que hay una relación MUY ALTA entre AMBAS VARIABLES. Este resultado nos lleva a dar respuesta al segundo problema general planteado, en el que se medía la relación que existe entre las construcciones informales y la calidad de servicios básicos con los que cuentan, por ser muy alta se deberá tomar acciones inmediatas por parte del municipio y su gerencia.

4.4 CONCLUSIONES

PRIMERA:

La Municipalidad de Abancay a través del Gerente de la oficina de planeamiento urbano, catastro y control territorial debería asumir estrategias gerenciales que ayuden a la formalización de la construcción de viviendas a través de:

- Que el Gerente como estrategia debería de Fiscalizar los nuevos asentamientos humanos y habilitaciones urbanas a través de una ordenanza municipal que aprueba modificación del Plan de Desarrollo Urbano

CONSIDERANDO: Que, de acuerdo a lo establecido en el Art. 194º de la Constitución Política del Perú y la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, la Municipalidad es un órgano de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; concordante con el Art. II del Título Preliminar de la Ley Orgánica antes mencionada, la autonomía (que la Constitución establece para las municipalidades) radica en la facultad de ejercer actos de gobierno

administrativo y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico; Que, los Gobiernos Locales asumen competencias y ejercen funciones específicas, como es la organización del espacio físico y usos del suelo en sus respectivas jurisdicciones, la cual comprende la zonificación; es así que, el Art. 79º de la Ley Orgánica de Municipalidades, establece que son funciones exclusivas de las municipalidades provinciales, entre otros, aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el esquema de zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial

- El Gerente deberá utilizar como estrategia de gestión la aplicación de la Ley de la simplificación administrativa para facilitar los trámites cuando estos son demostrables. (Anexo)

CONSIDERANDO: Son instituciones autónomas con personería jurídica de derecho público interno representativas de las profesiones de arquitectura e ingeniería en el país y que, en virtud de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo I del Título Preliminar de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, ejercen funciones administrativas en los procesos de habilitación urbana y de edificación, en los términos señalados en la presente Ley y sus normas reglamentarias.

Tienen a su cargo la capacitación, certificación, registro y fiscalización de delegados de Comisiones Técnicas.

Los arquitectos e ingenieros que intervienen en los procedimientos regulados por la presente Ley, deben estar colegiados y habilitados en el ejercicio profesional”.

“Artículo 10.- Modalidades de aprobación

Para la obtención de las licencias de habilitación urbana o de edificación, existen modalidades:

Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales

Modalidad B, constituye la licencia de habilitación urbana,

Modalidad C: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos

- El Gerente con la capacidad que le amerita el cargo para la toma de decisiones deberá como estrategia operativa capacitar a su personal sobre las normas legales para que estos puedan brindar información adecuada y practica sobre los trámites administrativos para la obtención de la licencia de construcción.
- El Gerente como estrategia dirigida a la población deberá propiciar charlas de concientización sobre la importancia de la legalización de los terrenos y la construcción de viviendas formales, demostrando los beneficios que trae este tipo de construcción como son trámites para servicios básicos individuales, créditos hipotecarios, garantías y seguridad como calidad de vida; todo esto a través de la oficina de planeamiento urbano, catastro y control territorial.

SEGUNDA:

La formalización de la construcción de viviendas tiene una relación directa alta y significativa (0.940) con la capacidad de contar con los servicios básicos de manera independiente y de calidad.

TERCERA:

Las características de formalidad del terreno sobre el que construyen sus viviendas son 100% adquiridas de manera directa del propietario, teniendo aproximadamente 5 años de posesión y cuentan con una minuta de compraventa a nombre de la asociación llamada °Asociación de Vivienda San Cristóbal - Quinta Rosalinda – Illanya°, sin independización de cada lote, ni título de propiedad, además no realizaron el trámite correspondiente de cambio de uso de nivel rustico a nivel urbano.

CUARTA:

Las características de la formalidad sobre la construcción de viviendas principalmente son, que el 100% de los pobladores no cuentan con licencia de construcción, sus viviendas tienen de dos a cuatro años de haberlas construido, la gran mayoría no tuvo ningún apoyo de un profesional especialista en construcción y sus viviendas en su mayoría son de concreto armado. Es necesario también indicar que no consideran la señalización ni la planificación mínima, no consideran la necesidad de áreas comunes, ni vías de comunicación, tampoco las necesidades de servicios públicos y mucho menos terrenos de alto riesgo y no apto para ser construido.

QUINTO:

El total de viviendas no cuentan con servicios básicos independientes, solo de manera comunitaria y nada adecuada para una calidad de vida mínima.

4.5 RECOMENDACIONES

PRIMERA:

El Gerente de Planificación urbana, catastro y control territorial deberá generar estrategias gerenciales inmediatas que ayuden a la disminución o desaparición de la construcción de viviendas informales y de esta manera evitar las regularizaciones posteriores con alto costo de riesgo sobre la calidad de la construcción, sobre la planificación y el desarrollo del distrito y principalmente el crecimiento y el desarrollo ordenado de los nuevos asentamientos humanos y la habilitaciones urbanas.

SEGUNDA:

Conociendo que existe una relación directa alta entre las formalizaciones de las construcciones de vivienda y las prestaciones de servicios básicos, se deberá planes de desarrollo urbano y fomentar el respeto por parte de la ciudadanía a través de capacitaciones y concientización a la nueva población que en su mayoría son familias jóvenes, que buscan bienestar futuro para su familia.

TERCERA:

habiendo adquirido el terreno de los propietarios y contando con documento de compra y venta a favor de la asociación de Vivienda San Cristóbal - Quinta Rosalinda – Illanya, La Municipalidad a través de la oficina correspondiente debería ayudar en los trámites necesarios para hacer que dicho terreno logre el cambio de uso de terreno rustico a urbano y posteriormente la independización de dicho terreno para que cada soco sea dueño del lote que le corresponda, solo de esta manera podrá construir sus viviendas de manera

formal e inclusive tener apoyo de un profesional capacitado en el rubro de la construcción y las señalizaciones correspondientes de uso público.

CUARTA:

La única forma que estas personas logren tener el derecho de uso de servicio como agua, desagüe, energía eléctrica y limpieza, será pasando hacer formales; por lo que, el Municipio a través de su oficina deberá urgente capacitar a su personal sobre el cómo hacer los trámites de formalización y mejor aún si se logra prevenir o anticipar dichos problemas con una eficiente planificación territorial.

QUINTA:

Por último, cambiar la modalidad de atención a los usuarios de la municipalidad para lograr mayor empatía y decisión firme de concientización sobre la importancia de contar con una vivienda con construcción formal para el futuro de ellos mismos.

SEXTA:

La Municipalidad de Abancay a través del Gerente de la oficina de planeamiento urbano, catastro y control territorial deberá asumir estrategias gerenciales que enseñen a los pobladores a respetar las normas y no siempre hacer los tramites después de haber construido sin ningún tipo de criterio profesional, generando desorden y riesgo en su propia vida e inclusive a toda la sociedad

BIBLIOGRAFÍA

- BABY-COLLIN VIRGINIA. (13 de enero de 2017). *Institut des Amériques*. Obtenido de Red de educación superior, investigación y de cooperación internacional: <http://www.institutdesameriques.fr/es/content/baby-collin>
- Bermejo, J. (1997). *Humanizar la salud en Artes Graficas GAR*. Madrid: Printed.
- Bethami, R., & Pace, R. (2007). *Comunicación en un Mundo Cambiante*. Mexico: Mc Graw Hill.
- BID. (1994). *Política General*. Obtenido de iadb.org: <https://www.iadb.org/es/acerca-del-bid/desarrollo-urbano-y-vivienda%2C6228.html>
- Breno, B. G. (14 de abril de 2011). Trabajo de Investigacion - Posgrado. *riesgos y oportunidades de la informalidad ene l sector construccion en la provincia de arequipa*. Arequipa.
- Brunner, L., & Suddart, D. (1991). *Manual de la Enfermera*. Mexico: Interamericana.
- Calderon, C. (1998). *La regularizacion de las tierras urbano Peru*. España: Spanish Articie- publicacion Date.
- Cantú, H. (s.f). *Desarrollo de una cultura de calidad*. Mexico: McGraw Hill.
- Chacín, R. B. (2015). *Motivación y gestión del capital humano en el contexto de los gobiernos locales venezolanos*. ESPAÑA: TELOS España.
- Chiavenato, I. (2006). *Introducción a la Teoría General de la Administración* (7 ed.). McGraw-Hill Interamericana.
- Clichevsky, N. (2003). *Pobreza y acceso al suelo urbano*. Santiago de Chile: CEPAL/NACIONES UNIDAS.
- Cófreces, P., Ofman, S., C, P., & Stefani, D. (2013). *La Comunicación en la Relación Médico-Paciente. Análisis de la Literatura Científica de las Últimas Décadas*. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires.
- Colliere, M. (1999). *Promover la vida*. (H. Interamericana, Ed.) España: Editorial Mc Graw.
- De Soto, H. (1987). *El otro sendero*. colombia: Edicion colombiana Ltda.
- Durand-Lasserve, A. (21 de mayo de 2015). *Investigacion científica* .
- Enciclopedia de Clasificaciones. (2016). *Tipos de necesidades*.

- Flores, R. A. (2015). Tesis. *Diagnostico preliminar d la vulnerabilidad sismica de las autonstrucciones en Lima*. Lima, Carabayllo.
- Fonseca, M. (2000). *Comunicación Oral Fundamentos y Práctica Estratégica*. México: Pearson Educación.
- Garcia, N. (2006). La formación de acentamientos informales. *revista electronica de geografia y ciencias sociales*, 218.
- García, R. (2003). *Bioética del Cuidado*. España: Universidad de Barcelona.
- Gonzales, E. (2009). *Lengua Castellana I*. Perú.: Ediciones San Marcos.
- Guillén, M. (2011). *Habilidades de comunicación en la relación médico-enfermera en la Atención Primaria de Salud*. Cuba: Universidad de la Habana.
- Hallas, C., Fraser, W., & Mac, R. (1995). *Cuidado y Educación del Subnormal*. España: Salvat.
- Hellriegel, D. (2017). *Administracion*. MEXICO: CEGAGE LEARNIG .
- Henry, S. y. (1979). *Administración y gerencia de empresas*. South Western: Saber.
- Hernández Sampieri, R. (2010). *Metodología de la Investigación*. México: McGRAW-HILL / Interamericana Editores, S.A.
- Hernández Sampieri, R. (2014). *Metodología de la Investigación*. México: McGRAW-HILL / Interamericana Editores, S.A.
- HERNANDEZ, F. Y. (2003). *Metologia de la investigacion* . Mexico : Mc Graw Hill.
- Hernando, d. s. (1987). *El otro sendero*. Colombia: Colombiana Ltda. Bogota.
- Hill, C. W. (2009). *ADMINISTRACIÓN ESTRATÉGICA*. MEXICO: Mc Graw Hill.
- Huaman, E. (1998). *Políticas de regularización y acceso popular al suelo urbano*. Mexico: El colegio mexiquense A.c.
- HUASHUA HUARCAYA, M. S. (2013). Tesis. *Analisis de la vulnerabilidad sismica de las viviendas autoconstruidas de la urbanizacion bella vista* . Abancay, Apurimac.
- Huerta, E. (2015). *Nivel de satisfacción de los usuarios atendidos en el tópico de medicina del servicio de emergencia del hospital nacional arzobispo Loayza*. Trabajo de Investigacion, hospital nacional arzobispo Loayza, Medicina, Lima.

- Jhons, O. (1992). *Administración por calidad Total*. México: McGraw-Hill Interamericana.
- Julián, P., & María, M. (2008). *Relacion entre la Comunicacion Familiar y el bienestar*.
- Landman, C., Cruz, N., García, E., Pérez, P., Sandoval, P., Serey, K., & Valdés, C. (2014). *Satisfacción Usuaría Respecto a Competencia de Comunicación del Profesional de Enfermería*. Chile: Víctor Lamas.
- Larousse, M. (1998). *El Pequeño Larousse* (5 ed.). Mexico.
- Mayer, J., & Salovey, P. (2000). *What is emotional intelligence?* Nueva York: Basic Books.
- Meleis, A., & Jennings, B. (1989). *Theoretical Nursing Administration: Today's Challenges, Tomorrow's Bridges*. En Henry DB, Arndt C, DiVicenti M, Marriner-Tomey A. Estados Unidos: Scientific Publications.
- Ministerio de Salud. (2002). *Encuesta de Satisfacción de Usuarios Externos de Servicios de Salud. Dirección General de las Personas. Dirección Ejecutiva de Servicios de Salud*. Lima.
- Ministerio de Salud. (s.f.). *Encuesta de Satisfacción de Usuarios Externos de Servicios de Salud*. Lima.
- MINSA. (2015). *Norma Técnica de los Servicios de Emergencia de Hospitales del* . Recuperado el 8 de Mayo de 2017, de .Norma Técnica de los Servicios de Emergencia de Hospitales del Sector Salud:
http://www.disaster-info.net/PED-Sudamerica/leyes/leyes/suramerica/peru/salud/NORMA_TECNICA.pdf
- Mintzberg. (1989). *DISEÑO ORGANIZACIONAL* . ARGENTINA: EL ATENEO.
- Montes, A., Ortega, D., & Cabarcas, O. (2007). *Satisfacción del paciente hospitalizado en la atención de enfermería* . Colombia.
- ONP. (24 de junio de 2015). *Sistema Nacional de Pensiones - SNP (D.L. N° 19990)*. Obtenido de ONP:
https://www.onp.gob.pe/Servicios/quiero_afiliarme_snp/tipos_regimenes_pensionarios_prestaciones/inf/pension_jubilacion_19990
- Organizacion Panamericana de la Salud. (1961). *Principios Basicos de los Cuidados de Enfermeria*. Washington: New Hampshire Avenue.
- Ortiz, R., Muñoz, S., & Torres, E. (Agosto de 2015). Satisfacción de los usuarios de 15 hospitales de Hidalgo. *Rev. Esp. Salud Pública*, 4(537).

- Panheuff, M. (1993). *Cuidados de Enfermería*. Mexico: Mc Graw Hill.
- Pascale, N. (1990). *La comunicación global Comunicación institucional y gestión*. Buenos Aires: Paidós.
- Pasquali, A. (1979). *Ética en las comunicaciones, Comprender la comunicación*. (M. Ávila, Ed.) Caracas.
- Pinedo, J. W. (marzo de 2012). Tesis. *Urbanización Marginal e impacto ambiental en la ciudad de montaria*. Colombia.
- Porter, M. (2009). *Estrategia competitiva*. MADRID : Ediciones Pirámide.
- Quintero, M. (s.f). *Espiritualidad y afecto en el cuidado de enfermería* (2 ed.). Universidad de la Sabana.
- Quiñones, S. (2012). *Comunicación de la Enfermera Intensivista en el Cuidado a la Persona Inconsciente*. Chiclayo: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.
- Raille, M. (2015). *Modelos y Teorías de Enfermería* (8va ed.). España: Elsevier.
- Rebotier, J. (Febrero de 2010). *la informalidad y su construcción, indicador e instrumentos*. tesis. Mexico.
- Riofrio, g. (2006). *El problema habitacional*. DESCO, Centro de estudios Y Promoción del Desarrollo.
- Roger, M. (1964). *Comunicación en la Org.*
- Romero, A., Caria, M., Pineda, A., Mauricio, A., Martínez, C., & Saco, S. (2000). *Satisfacción del Usuario de los Servicios de Hospitalización del Hospital Nacional Sur Este Essalud Cusco - Noviembre Diciembre 2000*. Cusco.
- Ronderos, G. (Octubre de 2010). *Niveles Gerenciales*. (1).
- Rosental, M., & Ludin, P. (1973). *Diccionario Filosófico*. Argentina: Universo.
- Rué, J. (1998). *Un espacio para la cooperación*. (Graó, Ed.) Barcelona: Cooperar en la escuela.
- Sampieri, R. H. (2006). *METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION*. MEXICO: Mc Graw Hill.
- Sánchez Carlessi, H., & Reyes Meza, C. (2006). *Metodología y diseños en la investigación científica*. Lima: Editorial Universitaria URP.
- Sierra, R. (2007). *Técnicas de investigación social*. Madrid: Thomson.

- Sogi, C., Zavala, S., Oliveros, M., & Salcedo, C. (2005). *Autoevaluación de formación en habilidades de entrevista, relación médico paciente y comunicación en médicos graduados*. Lima: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Stanton, E., & Walker, B. (2007). *Fundamentos de Marketing* (14 ed.). McGraw-Hill Interamericana.
- Stevens, B. (1996). *Spirituality in Nursing*. Springer Publishing Company.
- Thompson, A., & Unol, R. (1995). *Expectations as determinants of patient satisfaction: Concepts, theory and evidence*. International Journal for Quality in Health Care.
- Tokman, S. y., & Lara, H. (1976 - 2004). *normal no significa legal*.
- Triola, M. F. (2004). *Estadística*. México: Pearson.
- Universidad., C. C. (1984). *Leininger, M*. Universida de Carabambo.
- Vásquez, W., Arimborgo, C., Pillhuaman, N., Vallenas, & G. (2009). *Satisfacción del usuario de consulta externa en el Hospital Nacional Docente Madre Niño San Bartolomé*. Espinar.
- Velazco, U., & Natividad, I. (2006). *Satisfacción de los pacientes con la atención de enfermería postoperatoria en el Servicio de Cirugía del Hospital "Santa María del Socorro" de Ica, 2006*. Ica: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Viñuela, A. (2016). *Liderear desde el corazón*. Bebookness.
- Witter, B. (2000). *Tratado de Enfermería Practica* (5 ed.). Mexico: Interamericana.
- Young, R., Downs, M., & Krams, A. (1993). *Resource foster parents training manual*. (U. o. Carolina, Ed.) Chapel Hill, Nc.
- Zayas, E. (1999). *Los procesos grupales y la comunicación en la dirección*. Holguín: Universidad de Holguín.

PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE ABANCAY 2012-2021
(VERSION FINAL) D.S. 004-2011-VIVIENDA.

INSTITUTO DE INVESTIGACION DEL PATRIMONIO CULTURAL – UNA
PARTE DEL PATRIMONIO CULTURAL OLVIDADO DE UNA REGIÓN -
POSTERGADA: APURÍMAC PRIMERA PARTE. Samuel Amorós.

ANEXOS

INSTRUMENTOS Y RECOLECCIÓN DE DATOS

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO
ESCUELA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN INGENIERIA CIVIL MENCION GERENCIA DE LA CONSTRUCCION

**CARACTERISTICAS DE LA FORMALIDAD DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS Y
PERCEPCIÓN DEL TRÁMITE MUNICIPAL**

La presente encuesta tiene por finalidad conocer las características de la formalización de los terrenos y la construcción de viviendas, como la percepción sobre los trámites en la oficina de Planificación urbana, catastro y control territorial, para la cual solicito su colaboración.

Marque con un aspa (X) en el recuadro correspondiente.

DATOS GENERALES DEL ENCUESTADO

1. Estado civil

Soltero: ()
Conviviente: ()
Casado: ()
Viudo: ()
Divorciado: ()

2. Ocupación:

Empleado: ()
Obrero: ()
Independiente: ()
Su casa: ()

3. Grado de instrucción:

Analfabeto: ()
Primaria Incompleta: ()
Primaria Completa: ()
Secundaria Incompleta: ()
Secundaria Completa: ()
Superior: ()

4. Cantidad de personas que conforman su familia

Dos personas: ()

Tres personas: ()

Cuatro personas: ()

Cinco personas: ()

Más de cinco: ()

CARACTERISTICAS SOBRE LA FORMALIDAD DEL TERRENO

PREGUNTAS	ALTERNATIVAS
5. Cómo adquirió el terreno	Por compra () Por invasión () Otra forma ()
6. El terreno era propiedad de	La comunidad () El estado () Privado ()
7. Cuantos años de uso tiene el terreno (posesión)	De 1 a 2 años () De 2 a 3 años () De 3 a 4 años () De 4 a 5 años ()
8. Documento que acredite su propiedad del terreno	Si () No ()
9. Si lo tiene cual y cómo	Especifique:

CARACTERISTICAS SOBRE LA FORMALIDAD DE LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA

Cuenta con título de propiedad del terreno.	Si () No ()
Conoce los trámites para formalizar.	Si () No ()
La información que brinda el municipio a través de la oficina de planeamiento urbano, catastro y control es adecuada.	Si () No ()
El trámite es muy complicado.	Si () No ()
El tiempo que se demora en hacer el trámite es muy largo y pesado.	Si () No ()
El municipio a través de la oficina encargada debería fiscalizar los asentamientos humanos y las nuevas habilitaciones urbanas.	Si () No ()
El municipio debe dar a conocer los trámites administrativos para la licencia de construcción.	Si () No ()
El municipio debe capacitar a su personal sobre los trámites legales de terrenos y vivienda.	Si () No ()
El municipio debe propiciar charlas de capacitación sobre la importancia de la formalización de viviendas.	Si () No ()

¡GRACIAS!

DECRETO LEGISLATIVO Nº 1287

DECRETO LEGISLATIVO QUE MODIFICA LA LEY Nº 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO

Que, mediante la Ley Nº 30506, el Congreso ha delegado en el Poder Ejecutivo, por el plazo de noventa (90) días calendario, la facultad de legislar en materia de reactivación económica y formalización, seguridad ciudadana, lucha contra la corrupción, agua y saneamiento y reorganización de Petroperú S.A.;

Que, en ese sentido, el literal h) del numeral 1 del artículo 2 del citado dispositivo legal, establece entre otras medidas, emitir normas que regulen o faciliten el desarrollo de actividades económicas, comerciales y prestación de servicios sociales y aprobar medidas que permitan la eliminación de barreras burocráticas, en los tres niveles de gobierno;

Que, se requiere simplificar los requisitos y agilizar los diversos procedimientos para la obtención de las Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación, en beneficio de los administrados;

De conformidad con lo establecido en el literal h) del numeral 1 del artículo 2 de la Ley Nº 30506 y el artículo 104 de la Constitución Política del Perú;

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; y

Con cargo de dar cuenta al Congreso de la República;

Ha dado el Decreto Legislativo siguiente:

DECRETO LEGISLATIVO QUE MODIFICA LA LEY Nº 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES

Artículo 1.- Objeto

El objeto del presente Decreto Legislativo es modificar la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, con el fin de establecer medidas adicionales de simplificación de los requisitos y agilizar los diversos procedimientos administrativos relacionados con la obtención de licencias de habilitación urbana y de edificación.

Artículo 2.- Modificación de los artículos 2, 4, 10, 14, 16, 17, 19, 23, 25, 25-A, 26, 28, 28-A, 28-B, 29, 31, 34 y 36 de la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones

Modifícase el numeral 2.2 y el penúltimo párrafo del artículo 2, el numeral 6, los dos primeros párrafos y el literal b. del numeral 7 y los numerales 10 y 12 del artículo 4, el numeral 1 y el segundo párrafo del numeral 3 del artículo 10, el segundo párrafo del artículo 14, los artículos 16, 17, 19, 23 y 25, el primer párrafo y los literales a. y g. del artículo 25-A y los artículos 26, 28, 28-A, 28-B, el numeral 29.2 del artículo 29 y los artículos 31 y 34 y, el último párrafo del artículo 36 de la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, los que quedan redactados de la manera siguiente:

Artículo 2.- Ámbito de aplicación y principios

2.2 Los requisitos establecidos en la presente Ley y su reglamento, se aplican a nivel nacional. El retraso administrativo en la tramitación del expediente no autoriza que se le exija al solicitante la actualización de la documentación que fuera presentada en la fecha de ingreso del expediente ante la municipalidad respectiva.

Cualquier requerimiento o requisito adicional a lo previsto en los procedimientos de la presente Ley y su Reglamento, constituye una barrera burocrática ilegal.

Los procedimientos establecidos en la presente Ley, con excepción del procedimiento de habilitación urbana de oficio, están sujetos al silencio administrativo positivo.

Artículo 4.- Actores y responsabilidades

Los actores son las personas naturales o jurídicas, y las entidades públicas que intervienen en los procesos de habilitación urbana y de edificación. Éstos son

6. Los Revisores Urbanos

6.1 El Revisor Urbano es el profesional arquitecto o ingeniero certificado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS para verificar que los proyectos de habilitación urbana y/o anteproyectos y proyectos de edificación de los interesados que se acojan a las Modalidades B, C o D, para el otorgamiento de las licencias que establece la presente Ley, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de trámite, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial y/o de desarrollo urbano,

el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras normas que sean de competencia para el proyecto.

El profesional que ejerza como Revisor Urbano debe agruparse o asociarse, siendo responsabilidad del Arquitecto o Ingeniero Civil la coordinación con los demás especialistas intervinientes para la emisión del Informe Técnico, suscrito por cada revisor urbano de acuerdo a su especialidad, su ejercicio es colegiado, a nivel nacional y se rige por lo establecido en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Cada Revisor Urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable de su especialidad, conforme a la presente Ley. No puede emitir opinión respecto de una especialidad distinta para la que se encuentre registrado ni sobre aquellos proyectos en que participe directa o indirectamente, sea por vínculo laboral, contractual o familiar, siendo este hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

6.2 Los profesionales que se desempeñan como Revisores Urbanos deben estar inscritos en el Registro Nacional de Revisores Urbanos del MVCS, que para dichos efectos, implemente el citado Ministerio.

El MVCS capacita, certifica e inscribe a los profesionales arquitectos o ingenieros que soliciten su inscripción en el Registro respectivo, así como supervisa y sanciona a los Revisores Urbanos.

El Reglamento de Revisores Urbanos establece los procedimientos correspondientes a la capacitación, certificación, registro, supervisión y otros que sean necesarios para la implementación y funcionamiento del Registro Nacional de Revisores Urbanos del MVCS.

7. Delegados Ad hoc

Son delegados Ad hoc los designados por instituciones, con funciones específicas para la calificación de proyectos de habilitación urbana y de edificación ante la Comisión Técnica, ante los Revisores Urbanos o ante la entidad municipal competente.

Las instituciones con funciones específicas designan Delegados Ad hoc en los siguientes casos:

b. El Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED, para los proyectos de edificación establecidos en las modalidades C y D, de uso diferente al residencial y de concurrencia masiva de público; y para aquellas habilitaciones urbanas que se ubican en zonas de riesgo, únicamente si han sido identificadas previamente como tales a través del plan urbano municipal. El CENEPRED cuenta con la colaboración del Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú - CGBVP, en la forma que establezca el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

En los proyectos de uso residencial mayores a cinco (5) pisos, la verificación del cumplimiento de las normas de seguridad puede ser efectuada por el delegado de la especialidad de arquitectura de la Comisión Técnica si éste se encuentra debidamente designado por el CENEPRED para dicha verificación. De no ser así, se convocará al delegado ad hoc de la citada entidad.

No requerirán pronunciamiento de seguridad, del delegado ad hoc del CENEPRED, de la Comisión Técnica ni del Revisor Urbano, las edificaciones para uso residencial de más de cinco (5) pisos en las cuales la circulación común llegue solo hasta el quinto piso y el(los) piso(s) superior(es) forme(n) una unidad inmobiliaria.

10. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

En su condición de ente rector, es competente para diseñar, normar y ejecutar la política nacional en materia de vivienda; promover la actividad edificadora y urbanizadora, así como supervisar el cumplimiento de la presente Ley y sus reglamentos a nivel nacional.

En este sentido, podrá interponer acciones ante la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI, contra las municipalidades que incumplan los plazos, efectúen una inadecuada determinación de los derechos de tramitación de los procedimientos administrativos o exijan requisitos adicionales a los establecidos en la presente Ley.

De igual forma, cuenta con potestad para sancionar a los Revisores Urbanos, en el ámbito de su competencia, constituyendo infracciones pasibles de sanción, las conductas que incumplan las normas establecidas en la presente Ley, sus reglamentos y demás normas de la materia.

La tipificación de infracciones se desarrolla en el Reglamento de los Revisores Urbanos, mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, las cuales se clasifican en leves, graves y muy graves.

Las sanciones que puede aplicar a los Revisores Urbanos son:

- a) amonestación escrita;
- b) inhabilitación temporal; e,
- c) inhabilitación definitiva de sus funciones como Revisor Urbano

12. Colegio de Arquitectos del Perú y Colegio de Ingenieros del Perú

Son instituciones autónomas con personería jurídica de derecho público interno representativas de las profesiones de arquitectura e ingeniería en el país y que, en virtud de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo I del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, ejercen funciones administrativas en los procesos de habilitación urbana y de edificación, en los términos señalados en la presente Ley y sus normas reglamentarias.

Tienen a su cargo la capacitación, certificación, registro y fiscalización de delegados de Comisiones Técnicas.

Los arquitectos e ingenieros que intervienen en los procedimientos regulados por la presente Ley, deben estar colegiados y habilitados en el ejercicio profesional”.

Artículo 10.- Modalidades de aprobación

Para la obtención de las licencias de habilitación urbana o de edificación, existen cuatro (4) modalidades:

1. Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales

Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante esta modalidad, se requiere la presentación ante la municipalidad competente de los requisitos establecidos en la presente Ley y los demás que establezca el Reglamento. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho correspondiente, y a partir de este momento se pueden iniciar las obras.

Pueden acogerse a esta modalidad:

- a. La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m² construidos, siempre que constituya la única edificación en el lote.
- b. La ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción, declaratoria de fábrica o de edificación sin carga, y la sumatoria del área techada de ambas no supere los 200 m².
- c. La remodelación de una vivienda unifamiliar, siempre que no implique modificación estructural, cambio de uso y/o incremento de área techada.
- d. La construcción de cercos de más de 20 m de longitud, siempre que el inmueble no se encuentre bajo el régimen en que coexistan secciones de propiedad exclusiva y propiedad común.
- e. La demolición total de edificaciones menores de tres (3) pisos de altura, que no cuenten con semisótanos y sótanos, siempre que no haga uso de explosivos.
- f. Las obras menores de ampliación y remodelación según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- g. Las obras de carácter militar de las Fuerzas Armadas y las de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, así como los establecimientos de reclusión penal, los que deben ejecutarse con sujeción a los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- h. Las habilitaciones urbanas y las edificaciones necesarias para el desarrollo de proyectos de inversión pública, de asociación público - privada o de concesión privada que se realicen, para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública.
- i. Las habilitaciones urbanas correspondientes a Programas promovidos por el Sector VIVIENDA, para la reubicación de beneficiarios de atención extraordinaria del Bono Familiar Habitacional, establecidos en el numeral 3.2.1 del artículo 3, de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH).

En la presente modalidad, no están comprendidas:

- Las edificaciones que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación declaradas por el Ministerio de Cultura.
- Las edificaciones señaladas en los literales a., b., c., d. y f. precedentes que requieran la ejecución de sótanos o semisótanos o una profundidad de excavación mayor a 1,50 m, colindantes con edificaciones existentes. En dicho caso, debe tramitarse la licencia de edificación bajo la Modalidad B.

3. Modalidad C: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos

Para el caso en que el interesado opte por la aprobación del proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica, la municipalidad competente convoca a ésta en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles. La Comisión dispondrá de veinte (20) días hábiles para edificaciones y cuarenta (40) días hábiles para habilitaciones urbanas, para la evaluación correspondiente, vencido este plazo sin pronunciamiento se aplicará el silencio administrativo positivo.

Artículo 14.- Información o documentos previos

El contenido de la información o documentos previos, señalados en el presente artículo, implica su cumplimiento obligatorio por parte de las entidades otorgantes y de los solicitantes, por cuanto

genera deberes y derechos. La municipalidad distrital o provincial o la Municipalidad Metropolitana de Lima, según corresponda, se encuentran obligadas a poner a disposición, de manera gratuita y de libre o fácil acceso o en el portal web de la municipalidad, toda la información referida a la normativa urbanística, en particular la contenida en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, quedando a opción del interesado tramitar dicho documento. Los Registros Públicos inscribirán, a solicitud del propietario, cualquiera de los documentos establecidos en el presente artículo para su respectiva publicidad. El contenido del asiento de inscripción debe resaltar las condiciones establecidas para el aprovechamiento del predio, por lo que este será oponible frente a terceros.

Artículo 16.- Requisitos

Los requisitos para solicitar una licencia de habilitación urbana, que conforman el expediente, son los siguientes:

- a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y los profesionales responsables, en el que se indica el número de recibo y la fecha de pago del trámite de la licencia ante la municipalidad; así como, la copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales, según la modalidad que corresponda. Ambos montos se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 27444.
- b. Declaración Jurada, consignando el número de la Partida Registral y el asiento donde se encuentra inscrito el inmueble.
- c. En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y de ser el caso a edificar.
- d. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.
- e. Certificado de zonificación y vías.
- f. Certificado de factibilidad de servicios de agua, alcantarillado y de energía eléctrica, el mismo que será acreditado con los documentos que otorguen, para dicho fin, las empresas privadas o entidades públicas prestadoras de dichos servicios.
- g. Declaración jurada de inexistencia de feudatarios.
- h. Documentación técnica compuesta por plano de ubicación y localización del terreno; plano perimétrico y topográfico; plano de trazado y lotización; plano de ornamentación de parques, cuando se requiera; y memoria descriptiva. Esta documentación debe ser presentada también en archivo digital.
- i. Declaración jurada de habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica señalada en el literal h.
- j. Planeamiento integral, en los casos que se requiera de acuerdo con el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- k. Certificación Ambiental, en los casos que se requiera de acuerdo con el listado de inclusión de los proyectos de inversión sujetos al Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental - SEIA, listado que es aprobado conforme a la normatividad vigente sobre el citado Sistema.
- l. Certificado de inexistencia de restos arqueológicos, en aquellos casos en que el perímetro del área a habilitar se superponga con un área previamente declarada como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.
- m. Informe Técnico favorable emitido por los Revisores Urbanos, para las Modalidades B, C o D; de ser el caso.
- n. Estudio de mecánica de suelos.

La documentación contenida en los literales a. y h. se presenta en tres (03) juegos originales, pudiendo el administrado presentar para las modalidades B, C y D, un (01) juego original al inicio del trámite y, aprobado el proyecto, los otros dos (02) juegos originales.

Las declaraciones juradas mencionadas en los literales precedentes forman parte del Formulario Único”.

Artículo 17.- Recepción de expediente y otorgamiento de licencia de habilitación urbana

Todos los requisitos enumerados en el artículo 16 tienen la condición de declaración jurada de las personas que los suscriben; por tanto, el funcionario municipal que recibe el expediente sólo se limitará a verificar, en el acto de presentación, que los documentos que contiene coincidan con los antes señalados. De ser así, les asignará un número, debiendo sellar y firmar cada uno de los documentos presentados.

Para la Modalidad A, constituye la licencia de habilitación urbana, dos (02) juegos del Formulario Único debidamente sellados y con el número de la resolución de licencia, los cuales son entregados, junto con dos (02) juegos de los documentos señalados en el literal h. del artículo 16 al administrado, en el acto de presentación.

Opcionalmente, en el mismo acto, el administrado puede presentar hasta tres (03) juegos de copias de la documentación técnica señalada en el literal h. del artículo 16, los que son devueltos, sellados y firmados por quien recibe el expediente, sin costo adicional alguno

Para la modalidad B, el cargo constituye la Licencia Temporal, que autoriza la ejecución de obras preliminares, las cuales se describen en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

Para las modalidades C y D, el funcionario municipal que recibe el expediente, lo deriva a la dependencia correspondiente de la municipalidad, para realizar la verificación administrativa”.

Artículo 19.- Recepción de obras

Una vez concluidas las obras de habilitación urbana se solicita la recepción de las mismas, presentando ante la municipalidad que otorgó la licencia, los siguientes documentos:

- a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado, señalando el número de resolución de la licencia de habilitación urbana respectiva, así como el número de recibo y la fecha de pago del trámite de Recepción de Obras.
- b. En el caso que el titular del derecho a habilitar sea persona distinta a la que inició el procedimiento de habilitación urbana, la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y, de ser el caso, a edificar.
- c. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.
- d. Conformidad de obra de servicios emitidos por las entidades prestadoras de los servicios públicos.
- e. Copia legalizada notarialmente de las minutas que acrediten la transferencia de las áreas de aportes a las entidades receptoras de los mismos y/o comprobantes de pago de la redención de los mismos, de ser el caso.
- f. Planos de replanteo de trazado y lotización y de ornamentación de parques, cuando se requiera, y memoria descriptiva, con su respectivo archivo digital.
- g. Declaración Jurada de habilitación de los profesionales que suscriben los planos señalados en el literal f.

La documentación contenida en los literales a. y f. se presenta en tres (03) juegos originales, pudiendo presentar el administrado para las modalidades B, C y D, un (01) juego original al inicio del trámite y, aprobado el proyecto, los otros dos (02) juegos originales.

Estos requisitos tienen la condición de declaración jurada. El funcionario municipal sólo verifica en el acto de presentación que los documentos coincidan; sellando y firmando cada uno de los juegos presentados.

Las declaraciones juradas mencionadas en los literales precedentes forman parte del Formulario Único.

El funcionario municipal remite en el día el expediente al órgano municipal encargado del control urbano para que en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles, bajo responsabilidad, efectúe las siguientes acciones:

- a. Verificar que los planos de replanteo de trazado y lotización correspondan a la licencia otorgada.
- b. Efectuar la inspección de las obras ejecutadas.
- c. Anotar, suscribir y sellar en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la recepción de obras de habilitación urbana y autoriza la inscripción registral.

La municipalidad distrital remite copia de la resolución de habilitación urbana, así como copia de la documentación técnica respectiva, a la municipalidad provincial para su conocimiento.

El registrador público se sujeta a lo establecido en la presente disposición, no debe requerir documentación adicional bajo responsabilidad”.

Artículo 23.- Aprobación de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas

La resolución de aprobación de las habilitaciones urbanas ejecutadas, expedida por la municipalidad distrital, deberá contener la resolución que apruebe el proyecto de habilitación urbana en vía de regularización y, de ser el caso, la recepción de obras. El expediente técnico para la aprobación de habilitación urbana ejecutada está constituido por:

- a. Formulario Único y Anexo G - Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada.

- b. Declaración Jurada, consignando el número de la Partida Registral y el asiento donde se encuentra inscrito el inmueble.
- c. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.
- d. Certificado de zonificación y vías; y, de ser el caso, de alineamiento.
- e. Plano de ubicación con la localización del terreno.
- f. Plano de lotización, en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano, aprobado por la municipalidad provincial. Este contendrá el perímetro del terreno, el diseño de la lotización, vías, aceras, bermas; y las áreas correspondientes a los aportes normados.
- g. Plano perimétrico y topográfico del terreno, incluyendo la referencia topográfica a la vía urbanizada más cercana existente o con aprobación de proyectos.
- h. Memoria descriptiva, indicando las manzanas, áreas de los lotes, numeración y aportes.
- i. Plano que indique los lotes ocupados y la altura de las edificaciones existentes.
- j. Declaración jurada de la reserva de áreas para los aportes reglamentarios.
- k. Declaración jurada suscrita por el solicitante de la habilitación y el profesional responsable de la obra, en la que conste el nivel de ejecución y una descripción de las obras de habilitación urbana ejecutadas.

En el caso de que se cuente con resolución de estudios preliminares aprobados, no corresponde presentar los requisitos señalados en los literales e. y f. No se pueden exigir documentos o estudios adicionales a los establecidos en el presente artículo.

Las declaraciones juradas mencionadas en los literales precedentes forman parte del Formulario Único.

La documentación contenida en los literales a., e., f., y h. se presenta en tres (03) juegos originales, pudiendo presentar el administrado para las modalidades B, C y D, un (01) juego original al inicio del trámite y, aprobado el proyecto, los otros dos (02) juegos originales.

El expediente técnico se presentará ante el órgano competente de la municipalidad. Éste verificará el cumplimiento de los requisitos en un plazo que no excederá de cinco (5) días hábiles. Las observaciones del expediente serán comunicadas al recurrente, en forma escrita, indicando el requisito no cumplido, para que se subsane en el plazo de siete (7) días hábiles.

Si en el procedimiento de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas se comprueba la inexistencia de áreas para aportes reglamentarios, se procederá al pago de una redención de dinero en efectivo a favor de las entidades públicas a las que corresponde cada aporte.

De estar conforme la documentación presentada, la municipalidad emite la resolución de aprobación dentro de los tres (03) días hábiles siguientes, para su inscripción en el Registro de Predios.

La municipalidad distrital remite copia de la resolución de aprobación y de la documentación técnica respectiva, a la municipalidad provincial para su conocimiento. Asimismo, a las entidades públicas titulares de las áreas de aportes de habilitación urbana.

Los titulares de las habilitaciones urbanas extenderán las respectivas minutas de transferencia de propiedad, de los aportes reglamentarios, en favor de las entidades correspondientes”.

Artículo 25.- Requisitos

Los requisitos para solicitar una licencia de edificación y autorizar su ejecución, que conforman el expediente, son los siguientes:

Para la Modalidad A:

- a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y por los profesionales responsables, señalando el número de recibo y fecha de pago del trámite de Licencia de Edificación.
- b. En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.
- c. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.
- d. Documentación técnica compuesta por plano de ubicación, planos de arquitectura, estructuras, instalaciones sanitarias e instalaciones eléctricas, debidamente sellados y firmados por los profesionales de cada especialidad; o puede optar por la adquisición de un proyecto del banco de proyectos de la municipalidad respectiva. Esta documentación debe ser presentada, también, en un archivo digital.

Para el caso de ampliaciones, modificaciones así como obras menores, solo deben presentar: plano de ubicación y arquitectura y la declaración jurada de habilitación profesional del arquitecto responsable del proyecto; o puede optar por la adquisición de un proyecto del banco de proyectos de la municipalidad. Esta documentación debe ser presentada, también, en un archivo digital.

En la demolición total de edificaciones menores a tres (3) pisos, siempre que no constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación o que no requieran el uso de explosivos, se debe presentar la Carta de Seguridad de obra firmada por un ingeniero civil, acompañando declaración jurada de habilitación profesional.

En los casos de las obras de las edificaciones de carácter militar de las Fuerzas Armadas y las de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, así como los establecimientos de reclusión penal, los que deberán ejecutarse con sujeción a los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, solo presentarán lo señalado en el literal a. que antecede, así como el plano de ubicación y memoria descriptiva.

La documentación contenida en los literales a. y d. se presentan en tres (03) juegos originales.

Para la Modalidad B:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y por los profesionales responsables, señalando el número de recibo y fecha de pago del trámite de Licencia de Edificación.

b. En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.

c. En caso sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.

d. Declaración Jurada de habilitación profesional.

e. Certificado de factibilidad de servicios para obra nueva de vivienda multifamiliar o fines diferentes al de vivienda.

f. Documentación técnica compuesta por planos de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y otras, de ser el caso. Se debe presentar como parte de los planos de proyecto de estructuras, según sea el caso, el plano de sostenimiento de excavaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E 050 del Reglamento Nacional de Edificaciones acompañado de la memoria descriptiva que precise las características de la misma, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos; asimismo, el estudio de mecánica de suelos, de acuerdo a las características de las obras y según los casos que establece el reglamento.

En los casos de remodelación, ampliación o demoliciones parciales, se exige la declaratoria de fábrica o de edificación y planos de la edificación existente.

g. Informe técnico de los Revisores Urbanos, de ser el caso.

h. Para proyectos multifamiliares, se adjunta, asimismo, póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra que se vaya a ejecutar con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo según la Ley N° 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra y debe tener una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

La documentación contenida en los literales a. y f. se presentan en tres (03) juegos originales, pudiendo presentar el administrado, un (01) juego original al inicio del trámite y, aprobado el proyecto, los otros dos (02) juegos originales.

Para las Modalidades C y D:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y por los profesionales responsables, señalando el número de recibo y la fecha de pago del trámite de Licencia de Edificación ante la municipalidad; así como, la copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales, según corresponda.

Ambos montos se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 27444.

b. En caso de demoliciones totales o parciales, debe acreditar la inexistencia de cargas y gravámenes o de éstas sin limitaciones; en caso contrario se debe acreditar la autorización del acreedor.

c. En caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.

d. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.

e. Certificado de factibilidad de servicios para obra nueva de vivienda multifamiliar o fines diferentes al de vivienda.

f. Documentación técnica compuesta por planos de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y otras, de ser el caso. Se debe presentar como parte de los planos de proyecto de estructuras, según sea el caso, el plano de sostenimiento de excavaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E 050 del Reglamento Nacional de Edificaciones y además en el caso de edificaciones situadas en laderas; acompañado de la memoria descriptiva en la cual se precise las características de la misma, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos; asimismo, el estudio de mecánica de suelos. Asimismo, se debe presentar como parte del proyecto de arquitectura el plano de seguridad y evacuación cuando se requiera la intervención de los delegados ad hoc del CENEPRED.

g. Declaración Jurada de habilitación profesional.

h. Certificación Ambiental, de acuerdo con el listado de inclusión de los proyectos de inversión sujetos al Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental - SEIA, que es aprobado conforme a la normatividad del SEIA. Se exceptúa de lo dispuesto en el presente literal a las edificaciones de vivienda, comercio y oficinas en áreas urbanas.

Las autoridades locales incorporan en los Planes Urbanos y demás instrumentos de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, los criterios de ocupación racional y sostenible del territorio.

i. Estudio de Impacto Vial, únicamente en los casos que el Reglamento Nacional de Edificaciones lo establezca y con los requisitos y alcances establecidos por el MVCS.

El Reglamento Nacional de Edificaciones desarrolla los criterios, condiciones, características, alcances y requisitos que deben reunir los documentos y planos que permitan la evaluación del impacto vial de las edificaciones proyectadas, que serán materia de evaluación y verificación de acuerdo a la modalidad de aprobación que corresponda. La incorporación al proyecto de los criterios, condiciones, características, alcances y requisitos exigidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones reemplazará al Estudio de Impacto Vial que se menciona en el primer párrafo.

j. Informe Técnico favorable de los Revisores Urbanos, según corresponda.

k. Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra que se vaya a ejecutar, con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley N° 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra y debe tener una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

l. De tratarse de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o ubicados en el entorno de dichos inmuebles o predios, se solicitan requisitos adicionales comprendidos en los artículos 30 y 31 de la Norma A.140 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

La documentación contenida en los literales a. y f. se presentan en tres (03) juegos originales, pudiendo presentar el administrado, un (01) juego original al inicio del trámite y, aprobado el proyecto, los otros dos (02) juegos originales.

Ninguna autoridad puede establecer exigencias adicionales a las establecidas por el Reglamento Nacional de Edificaciones o requisitos adicionales previstos en la presente Ley. De considerar requisitos adicionales, se constituye una barrera burocrática ilegal, siendo aplicable lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1256, Decreto Legislativo que aprueba la ley de prevención y eliminación de barreras burocráticas.

Las declaraciones juradas mencionadas en los literales precedentes para todas las modalidades forman parte del Formulario Único”.

Artículo 25-A.- Anteproyecto en Consulta

A solicitud del administrado, se podrá tramitar la aprobación de un Anteproyecto en Consulta, en las modalidades B, C y D, para lo cual el procedimiento se inicia presentando a la Municipalidad respectiva, los siguientes documentos por duplicado:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y por el profesional responsable, señalando el número de recibo y la fecha de pago del trámite de Anteproyecto en Consulta ante la municipalidad; así como, la copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales, según corresponda.

Ambos montos se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 27444.

- b. Plano de Ubicación y Localización.
- c. Planos de Arquitectura (planta, cortes y elevaciones) en escala 1/100.
- d. Memoria descriptiva.
- e. Plano de seguridad, de ser el caso y de acuerdo a la modalidad de aprobación que corresponda.
- f. Declaración jurada de habilidad del profesional que interviene en el proyecto.

El anteproyecto en consulta es verificado por la Comisión Técnica o por el Revisor Urbano en las modalidades que corresponda. Su aprobación no autoriza el inicio de obras.

En todas las modalidades de aprobación, el Anteproyecto en consulta aprobado tiene una vigencia de 36 meses y tiene efecto vinculante para la revisión del proyecto de edificación, siempre que no exista ningún cambio en el diseño aun cuando hayan variado los parámetros urbanísticos y edificatorios con los que fue aprobado.

El interesado podrá optar por presentar para revisión y evaluación por la Comisión Técnica en las modalidades B, C y D, un Estudio Básico para Proyecto de Edificación. El procedimiento de aprobación y los requisitos se establecen en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación”.

Artículo 26.- Recepción de expediente y otorgamiento de licencia de edificación

Los requisitos enumerados en el artículo 25 de la presente Ley, tienen la condición de declaración jurada de las personas que los suscriben; por tanto, el funcionario municipal que reciba el expediente sólo se limitará a verificar la presentación de los requisitos exigidos. De ser conforme, se le asignará un número, sellando y firmando cada uno de los documentos presentados.

Para la Modalidad A, constituye la licencia de edificación, dos (02) juegos del Formulario Único debidamente sellados y con el número de la resolución de licencia, los cuales son entregados, junto con dos (02) juegos de los documentos señalados en el literal h. del artículo 25 al administrado, en el acto de presentación.

Para los casos de las Modalidades B, C y D, el cargo del Formulario Único es devuelto en el mismo acto de presentación al administrado, sin costo adicional.

Obtenida la licencia de edificación, el interesado podrá solicitar a la municipalidad, sin requisito adicional y con el sólo pago del derecho correspondiente, el certificado de numeración.

En las modalidades C y D, con la aprobación del proyecto en la especialidad de arquitectura y de estructura, el administrado puede solicitar la licencia, que tiene un carácter temporal con la que puede iniciar las obras de edificación. El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establece el procedimiento, plazos y requisitos para su otorgamiento”.

Artículo 28.- Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación

Una vez concluidas las obras de edificación, quien las realice efectúa una descripción de las condiciones técnicas y características de la obra ejecutada, la cual se denomina declaratoria de edificación. Este documento, acompañado con los planos o gráficos correspondientes, motiva la solicitud de conformidad de las mismas, para lo cual se debe presentar, ante la municipalidad que otorgó la licencia de edificación, los siguientes documentos, para todas las modalidades:

- a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado, señalando el número de resolución de la licencia de edificación respectiva, así como el número de recibo y la fecha de pago del trámite de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, ante la municipalidad; así como, la copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales, según corresponda.

Ambos montos se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 27444.

- b. En el caso que el administrado sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de edificación, debe acreditar la representación del titular.

- c. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.

- d. En caso de modificaciones no sustanciales, plano de ubicación y planos de replanteo debidamente suscritos por el administrado y el profesional responsable o el profesional en arquitectura o ingeniería designado como profesional constataador de obra; asimismo, adjuntando el respectivo archivo digital. La regularización de estas modificaciones no aplica de tratarse de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

- e. Declaración jurada de habilitación de los profesionales que suscriben los documentos señalados en el literal d.

La documentación contenida en los literales a) y d) se presentan en tres (03) juegos originales.

Las declaraciones juradas mencionadas en los literales precedentes forman parte del Formulario Único.

Todos los requisitos antes enumerados tienen la condición de declaración jurada de las personas que los suscriben; por tanto, el funcionario municipal que los recibe solo se limita a verificar, en el acto de presentación, que los documentos coincidan con los antes señalados.

Para el caso de la Modalidad A, sella y firma cada uno de los documentos presentados. Este acto constituye la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación y autoriza su inscripción registral. Para el caso de las Modalidades B, C y D, el funcionario municipal que recibió los documentos remite el expediente al órgano municipal encargado del control urbano para que, en un plazo no mayor a quince (15) días calendario, bajo responsabilidad, efectúe las siguientes acciones:

- a. Verificar que los planos de replanteo en obra del proyecto arquitectónico y la declaratoria de edificación, correspondan a la licencia otorgada.
- b. Efectuar la inspección de las obras ejecutadas.
- c. Anotar, suscribir y sellar en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación y autoriza su inscripción registral.

Transcurridos los quince (15) días calendario, sin que se otorgue la conformidad, se aplica el silencio administrativo positivo.

Para todas las modalidades de aprobación, debe existir documento que registre la ejecución de la obra, el cual se presenta al momento de solicitar la recepción o conformidad de obras, de acuerdo a los alcances que se establecen en el reglamento respectivo”.

Artículo 28-A.- Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas

El administrado puede optar por solicitar la conformidad de obra y la declaratoria de edificación anticipadas a nivel de casco no habitable, para edificaciones destinadas a vivienda, oficina y comercio; solo en las modalidades B, C y D; cuyo proyecto se encuentre financiado por una entidad financiera o con las garantías respectivas; y, si la obra a nivel de casco no habitable se ha realizado de acuerdo a los planos aprobados con la Licencia respectiva; debiendo presentar los requisitos y realizar el procedimiento que se establecen en el reglamento respectivo.

Para todas las modalidades de aprobación, debe existir documento que registre la ejecución de la obra a nivel de casco no habitable que debe presentarse al momento de solicitar la conformidad de obra anticipada, de acuerdo a los alcances que se establecen en el Reglamento respectivo.

Si se opta por la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, el promotor inmobiliario debe publicitar en todo momento que su proyecto se realiza mediante dicho procedimiento, en concordancia con lo previsto en el artículo 2 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, debiendo hacer constar dicha condición en los contratos de venta que suscriba a partir de la expedición de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipada, comprometiéndose a culminar la obra y a obtener la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación definitiva.

El Formulario Único de conformidad de obra y declaratoria de edificación anticipadas, una vez sellado y con el número de resolución respectivo, tiene calidad de instrumento público y constituye título suficiente para inscribir de manera definitiva la respectiva declaratoria de edificación, la independización y el reglamento interno, sin cambio de la titularidad de las unidades inmobiliarias”.

Artículo 28-B.- Edificación Terminada

Una vez terminadas las obras pendientes de ejecución, el administrado puede hacer entrega de las unidades inmobiliarias, y a fin de dar cabal cumplimiento a sus obligaciones debe solicitar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación de acuerdo a lo establecido en el artículo 28 de la presente Ley, conforme al Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación”.

Artículo 29.- Del registro

29.2 De la inscripción - declaratoria de fábrica

El formulario, una vez sellado, tiene calidad de instrumento público y constituye título suficiente para inscribir la respectiva declaratoria de fábrica.

En el caso de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, el formulario debe contener la especificación de los bienes y servicios comunes y de propiedad exclusiva, independización, reglamento interno y junta de propietarios, que se inscribe en el registro respectivo.

El Formulario Único de conformidad de obra y declaratoria de edificación anticipadas, una vez sellado y con el número de resolución respectivo, tiene calidad de instrumento público y constituye título suficiente para inscribir la respectiva declaratoria de edificación anticipada.

Artículo 31.- De las tasas

Las tasas que se fijen por los servicios administrativos en los procedimientos establecidos en la presente Ley no deben exceder el costo de la prestación de los mismos y su rendimiento es destinado exclusivamente al financiamiento del mismo, bajo responsabilidad, de acuerdo a lo previsto en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

El incremento del monto de impuestos prediales y/o arbitrios, producto de la habilitación urbana nueva y/ o edificación será exigible a partir de la recepción de obras y/o la conformidad de obra y declaratoria de edificación, según sea el caso.

No están permitidos aumentos de impuestos prediales o arbitrios durante la ejecución de las obras en virtud de los avances de las mismas, salvo que, vencido el plazo de vigencia de la licencia, la obra de edificación o de habilitación urbana no se hubiere concluido”.

Artículo 34.- Incentivos

Las municipalidades, para incentivar la formalización de la propiedad predial en sus jurisdicciones o con fines de incentivar el desarrollo inmobiliario, pueden reducir, exonerar o fraccionar el pago de los derechos establecidos en el presente Título, siempre que constituyan ingresos propios de cada municipalidad, en aplicación de lo establecido en el artículo 9 numeral 9) de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades”.

Artículo 36.- Normas técnicas de la edificación

El Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación, es el conjunto de normas técnicas que deben cumplir las partes, componentes y materiales para las edificaciones, a fin de garantizar su calidad y seguridad. Será aprobado mediante decreto supremo, con opinión técnica del Instituto Nacional de Calidad (INACAL). Las entidades del Estado, competentes en materia de edificaciones, propiciarán el desarrollo de normas técnicas que estandaricen los materiales y componentes constructivos e incentiven la utilización de sistemas constructivos normalizados que logren mayores índices de productividad. Asimismo, fomentarán la acreditación de entidades privadas que evalúen y otorguen la certificación de productos. El órgano competente del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento es el encargado de la elaboración del Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación, en base a las Normas Técnicas Peruanas de requisitos y métodos de ensayo de materiales de edificación y las contenidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones”.

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintiocho días del mes de diciembre del año dos mil dieciséis.

PEDRO PABLO KUCZYNSKI GODARD

Presidente de la República

FERNANDO ZAVALA LOMBARDI

Presidente del Consejo de Ministros

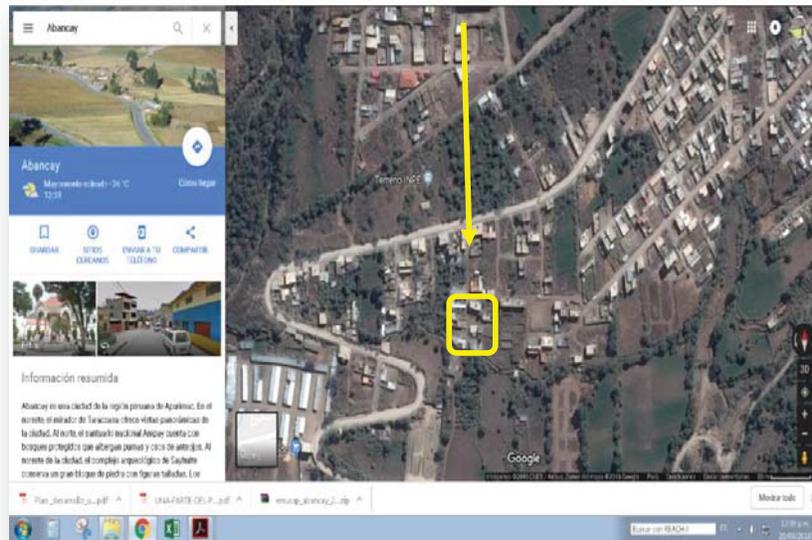
EDMER TRUJILLO MORI

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento **1468465-2**

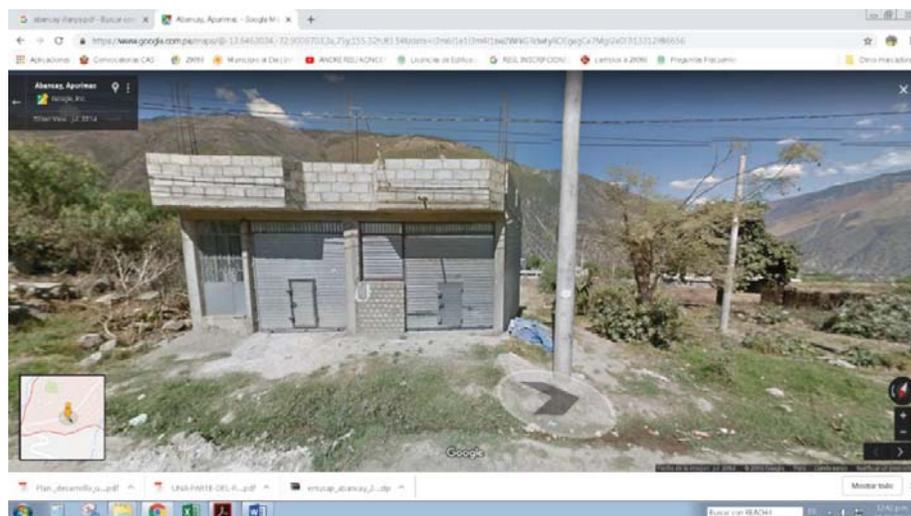
EVIDENCIAS FOTOGRÁFICAS

Ingreso a la Hacienda Illanya donde se encuentra la Quinta Rosalinda Fotos Google Earth 2014

Vista en la Quinta Rosalinda y se observa el Lote F (área destinado a recreación pública) Fotos Google Earth 2014



Vivienda de un piso con puertas metálicas al ingreso de la Quinta Rosalinda de la Asociación de Vivienda San Cristóbal de Apurímac Fotos Google Earth 2014, del cual su habilitación urbana recién se aprobó el 2018.



Calle que ingresa a la hacienda Illanya con la intersección del ingreso principal a la Quinta Rosalinda



Calle que ingresa a la hacienda Illanya con la intersección del ingreso principal a la Quinta Rosalinda y la vivienda construida de 3 pisos



Calle que ingresa a la hacienda Illanya con la intersección del ingreso principal a la Quinta Rosalinda y la vivienda construida de 3 pisos y azotea



Calle Principal al de ingreso a la Quinta Rosalina con una calle de sección de vía de 6m, donde se observa viviendas de concreto armado de hasta 4 pisos con azotea (Actual)



Vista Panorámica Actual de la Habilitación Urbana de la Asociación de Vivienda San Cristóbal de Apurímac Observándose las viviendas de Concreto Armado en su gran mayoría, y ninguno con licencia de edificación



Area de Recreacion Publica (Lote F) que es un aporte según Ley 29090. (Foto 2014)



Area de Recreacion Publica (Lote F) que es un aporte según Ley 29090.
(Foto Actual)



PLANO

