

UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA



**Percepción ciudadana sobre políticas del suelo y derecho de
suelo urbanístico, en San Juan de la Virgen, Tumbes, 2022.**

TESIS

Para optar el título de abogado (a)

AUTOR

Bach. SAMUEL ELI GIRÓN DOMÍNGUEZ

Tumbes, 2023

UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA



Percepción ciudadana sobre políticas del suelo y derecho de suelo urbanístico, en San Juan de la Virgen, Tumbes, 2022.

Tesis aprobado en forma y estilo por:

Mg. Christiam Giancarlo Loayza Perez (Presidente)

Orcid: 0000-0002-2715-6385

Mg. Hugo Chanduví Vargas

(Miembro)

Orcid: 0000-0002-7655-8487

Mg. Frank Alexander Diaz Valiente

(Miembro)

Orcid: 0000-0001-6750-4527

Tumbes, 2023

UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA



Percepción ciudadana sobre políticas del suelo y derecho de suelo urbanístico, en San Juan de la Virgen, Tumbes, 2022.

Los suscritos declaramos que la tesis es original en forma y estilo.

Bach. Samuel Eli Girón Domínguez (Autor)

Mg. Javier Ruperto Rojas Jiménez (Asesor)

Orcid: 0000-0001-9734-064X

Tumbes, 2023



UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS


En la ciudad de Tumbes, a los veintiocho días del mes de marzo del dos mil veintitrés, a las 19.00: horas, se reunieron, los integrantes del jurado, designado con la **Resolución Decanal N° 0441-2022/UNTUMBES-FDCP-D(e)**; del 29 de diciembre del 2022, integrado por el Mg. Christian Giancarlo Loayza Pérez, con DNI N° 10813859, en su condición de presidente, Mg. Hugo Chanduvi Vargas con DNI N° 80453434 miembro, Mg. Frank Alexander Díaz Valiente miembro, con DNI N° 46378953, Mtro. Javier Ruperto Rojas Jiménez, con DNI N° 43446519, asesor de Tesis, para la sustentación en acto público de la tesis titulada: **“Percepción ciudadana sobre políticas del suelo y derecho de suelo urbanístico, en San Juan de la Virgen, Tumbes-2022”**, ejecutada por el **Bachiller Samuel Eli Girón Domínguez**, para optar el Título Profesional de Abogado, la que se realiza en FORMA VIRTUAL, mediante aplicación Google Meet: meet.google.com/kpt-toso-ttu

En conformidad con el artículo 55 y siguientes del Reglamento de Grados y Títulos y Artículo 62 y siguientes del Reglamento de Tesis de Pregrado y Posgrado, de la Universidad Nacional de Tumbes, la sustentación de la tesis es un acto público de exposición y defensa del trabajo ejecutado, amparado en las normas reglamentarias invocadas. El presidente del jurado dio por iniciado el acto de sustentación, concediendo el uso de la palabra del Bachiller **SAMUEL ELI GIRÓN DOMÍNGUEZ**, para que proceda a la sustentación de la tesis.

Luego de la sustentación de la tesis, formulación de preguntas y la deliberación del jurado, en conformidad con el artículo 57 del Reglamento General de Grados y Títulos, concordante con el artículo 65 del Reglamento de Tesis de Pre grado y posgrado de la Universidad Nacional de Tumbes. Declaran aprobado por unanimidad con el calificativo de Regular () Buena () Muy Buena (x) y Sobresaliente ().


Por tanto, el Bachiller, queda **APTO**, para iniciar los trámites administrativos, y el Consejo Universitario de la Universidad Nacional de Tumbes, expida el Título Profesional de Abogado, en conformidad con lo estipulado en el Artículo N° 90 del Estatuto de la Universidad Nacional de Tumbes y lo normado en el Reglamento de Grados y Títulos.

Siendo las 20 horas con 10 minutos, del mismo día, el presidente del jurado dio por concluido el presente acto académico, de sustentación de tesis, para mayor constancia de lo actuado firmaron en señal de conformidad todos los integrantes del jurado.


Mg. CHRISTIAN GIANCARLO LOAYZA PEREZ
Presidente de Jurado de Tesis


Mg. HUGO CHANDUVI VARGAS
Miembro de Jurado de Tesis


Mg. FRANK ALEXANDER DIAZ VALIENTE
Miembro de Jurado de Tesis


Mg. JAVIER RUPERTO ROJAS JIMÉNEZ
Asesor de Tesis

Percepción ciudadana sobre políticas del suelo y derecho de suelo urbanístico, en San Juan de la Virgen, Tumbes, 2022.

por Samuel Eli Girón Domínguez

Mtro. Javier Ruperto Rojas Jiménez
Asesor del Proyecto de Tesis
Orcid: 000-0001-9734-064X

Fecha de entrega: 14-mar-2023 01:55a.m. (UTC-0500)

Identificador de la entrega: 2036855554

Nombre del archivo: 13_03_2023_Samuel_Tesis_2.docx (417.23K)

Total de palabras: 29807

Total de caracteres: 164686

Percepción ciudadana sobre políticas del suelo y derecho de suelo urbanístico, en San Juan de la Virgen, Tumbes, 2022.

INFORME DE ORIGINALIDAD

5%

INDICE DE SIMILITUD

5%

FUENTES DE INTERNET

0%

PUBLICACIONES

%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

ENCONTRAR COINCIDENCIAS CON TODAS LAS FUENTES (SOLO SE IMPRIMIRÁ LA FUENTE SELECCIONADA)

3%

★ hdl.handle.net

Fuente de Internet

Excluir citas

Activo

Excluir bibliografía

Activo

Excluir coincidencias < 15 words

Mtro. Javier Ruperto Rojas Jiménez
Asesor del Proyecto de Tesis
Orcid: 000-0001-9734-064X

Dedicatoria

A Papá Dios, por mantenerme con vida y firme en sus caminos y haberme ayudado a llegar a esta etapa profesional, siendo la persona que yo deseo.

A mis papás, Timoteo y Maria, por ser esas personas que siempre me han alentado a alcanzar mis objetivos, gracias por su amor incondicional y apoyo en toda mi etapa de formación profesional. A mi esposa Merly Morán, por su apoyo y respaldo en todas mis metas trazadas.

A mi hijo Samuel David por ser el motor y motivo para seguir adelante. A mis hermanos que han estado conmigo apoyándome en cada momento entendiendo mis ausencias durante mi formación académica y por ser mi apoyo durante toda mi vida, finalmente a mi cuñado Enrique Polanco por brindarme su incondicional apoyo y buena fe.

Agradecimiento

A mi asesor, Javier Rojas, que me estuvo día a día brindando su apoyo y buena enseñanza para poder lograr el objetivo buscado en este proyecto.

Y a todos los que estuvieron en este proceso, gracias por su paciencia, tiempo y apoyo incondicional brindado para poder culminar este gran proyecto personal.

ÍNDICE GENERAL

Dedicatoria	v
Agradecimiento	viii
RESUMEN	xii
ABSTRACT	xiii
I. INTRODUCCIÓN	14
II. REVISIÓN DE LA LITERATURA	18
2.1 Bases teórico-científicas	18
2.1.1 Políticas de suelo	18
2.1.2 Derecho del Suelo Urbanístico	32
2.2 Antecedentes	56
2.3 Definición de términos básicos	62
III. MATERIALES Y METODOS	64
3.1 Hipótesis planteadas	64
3.2 Tipo de estudio y diseño de la investigación	65
Población, muestra y muestreo	66
Técnicas e instrumentos de recolección de datos	66
Plan de procesamiento y análisis de datos	66
IV. RESULTADOS Y DISCUSION	68
4.1 Resultados	68
4.2. Discusión de los resultados	82
V. CONCLUSIONES	98
VI. RECOMENDACIONES	100
VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	101

INDICE DE TABLAS

Tabla 1	Percepción ciudadana sobre las políticas del suelo, dimensión: Políticas de Facilitación en la adquisición de suelos.	65
Tabla 2	Percepción ciudadana sobre las políticas del suelo, dimensión: Formalización de la Propiedad Predial	67
Tabla 3	Percepción ciudadana sobre las políticas del suelo, dimensión: Políticas para promover la Inversión pública y privada	69
Tabla 4	Percepción ciudadana sobre el derecho de suelo urbanístico, dimensión: Programas de beneficio de suelo urbano	71
Tabla 5	Percepción ciudadana sobre el derecho de suelo urbanístico, dimensión: Instrumentos técnico - legales urbanísticos	73
Tabla 6	Percepción ciudadana sobre el derecho de suelo urbanístico, dimensión: Gestión urbana sostenible	75
Tabla 7	Percepción ciudadana sobre el derecho de suelo urbanístico, dimensión: Programas de beneficio de suelo urbano	77
Tabla 8	Correlación de Spearman entre las variables: Percepción ciudadana sobre las políticas del suelo y Percepción ciudadana sobre el derecho de suelo urbanístico.	79

INDICE DE ANEXOS

Anexo N° 01 Operacionalización de variables	97
Anexo N° 02 Instrumento de recolección de datos	99
Anexo N° 03 Matriz de consistencia del proyecto de investigación científica.....	102

RESUMEN

El objetivo de la investigación fue analizar las percepciones ciudadanas sobre las políticas del suelo y sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022. La metodología empleada es cuantitativa, de tipo descriptiva – explicativa, basada en un diseño no experimental. La población estuvo constituida por 3750 ciudadanos del distrito en mención. La muestra fue de 150 ciudadanos que aceptaron participar en la investigación. Como técnica de recolección de información se empleó la encuesta y el instrumento utilizado fue el cuestionario de 25 ítems. Se calcularon la media y la desviación estándar, y se calculó el coeficiente de correlación de Spearman para identificar las relaciones entre las variables. Los resultados de la prueba estadística arrojan un p-valor = 0,000, por debajo de lo establecido ($\alpha = 0,05$), y un Rho de Spearman de 0,992, los cuales indican una correlación directa positiva muy alta, entre las percepciones ciudadanas sobre políticas del suelo y sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022. Se concluyó que las percepciones sobre las variables que los ciudadanos presentan son variadas, correlacionadas y porcentualmente semejantes, debido a que, por un lado, los ciudadanos están en desacuerdo con las Políticas de Facilitación en la adquisición de suelos, están de acuerdo con la Formalización de la Propiedad Predial, respecto de la dimensión Políticas para promover la Inversión pública y privada presentan una percepción neutral; Por otro están en desacuerdo sobre las Políticas de Formalización en la construcción, seguido de la dimensión Instrumentos técnico - legales urbanísticos, en la que presentan una percepción neutral; están de acuerdo con la dimensión Gestión urbana sostenible, muestran una percepción neutral sobre la dimensión programas de beneficio de suelo urbano.

Palabras clave: gestión urbana sostenible, instrumentos urbanísticos, políticas de suelo, programas de beneficios, suelo urbano.

ABSTRACT

The objective of the research was to analyze citizen perceptions about land policies and urban land rights, in the district of San Juan de la Virgen, Department of Tumbes, 2022. The methodology used is quantitative, descriptive - explanatory, based on a non-experimental design. The population was constituted by 3750 citizens of the mentioned district. The sample was 150 citizens who agreed to participate in the investigation. The survey was used as the data collection technique and the instrument used was the 25-item questionnaire. Mean and standard deviation were calculated, and Spearman's correlation coefficient was calculated to identify relationships between variables. The results of the statistical test show a p-value = 0.000, below what is established ($\alpha = 0.05$), and a Spearman's Rho of 0.992, which indicate a very high positive direct correlation between citizen perceptions of land policies and on the right to urban land, in the district of San Juan de la Virgen, Department of Tumbes, 2022. It was concluded that the perceptions of the variables that citizens present are varied, correlated and percentage-wise similar, due to the fact that On the one hand, citizens disagree with the Facilitation Policies in the acquisition of land, they agree with the Formalization of Property Property, regarding the Policies dimension to promote public and private Investment they present a neutral perception; On the other hand, they disagree on the Formalization Policies in construction, followed by the dimension Technical-legal urban instruments, in which they present a neutral perception; they agree with the dimension Sustainable urban management, they show a neutral perception on the dimension urban land improvement programs.

Keywords: sustainable urban management, urban planning instruments, land policies, benefit programs, urban land.

I. INTRODUCCIÓN

La presente investigación titulada “Percepción ciudadana sobre políticas del suelo y derecho de suelo urbanístico, en San Juan de la Virgen, Tumbes, 2022” se ha desarrollado básicamente dentro de una escala territorial, en la que se puede ahondar en la concepción de factores de decisiones públicas, por lo tanto, se basa en su política y tiende a exigir el diseño de determinadas percepciones en las cuales se afirman que ha sido motivada por las diferentes experiencias vividas en países de Latinoamérica. Estos han sido los que más han concentrado el desarrollo poco organizado en el ordenamiento del uso del suelo; así como, de la territorialidad. (Larco, 2018).

Además de ello, es que la definición expuesta sobre las políticas del suelo ha logrado definir a aquel conjunto de leyes y/o normas que tienen que ver directamente con la administración de su suelo mismo. Mientras que, en relación al derecho del suelo urbanístico, se logra señalar, que es aquel conjunto de elementos que conforman o caracterizan a una persona, siendo ella poseedora de una determinada porción de suelo. (Mansilla, 2016)

De tal modo, se ha planteado como objetivo general, el analizar a la protección del suelo, en base a su planificación urbanística y planificación territorial. El tipo de investigación es aplicada, con un diseño no experimental, en el que se ha considerado una muestra de 15 investigaciones de tipo normativa y/o artículos de investigación científica, recurriendo a la revisión bibliográfica, para poder establecer un estudio profundo de la misma, respondiendo a los objetivos de su investigación planteada. Los resultados han evidenciado que, la valoración de la protección del suelo mismo, tanto el rural, como el no urbanizable, han estado relacionados directamente con la falta de importancia que la población le ha ofrecido a la normatividad española, en lo que, respecta a la atención del sistema, en cuanto a la conformación de un régimen jurídico de tipo regularizado ha podido concluir que dichos instrumentos en cuanto al territorio, han conllevado a afectar directamente a la calidad de los patrimonios culturales o naturales, involucrados con el suelo mismo. (Díaz, 2019).

Lo señalado anteriormente, ha motivado que se analice a la población misma, respecto a las políticas del suelo y el derecho de su suelo urbanístico, en cuanto a

las posibilidades de poder analizar el nivel de conciencia, que ha generado toda esta confluencia de desorganización, en su ordenamiento y falta de cumplimiento de los planes territoriales en determinadas zonas.

La sociedad contemporánea actual, está basada en una serie de procesos continuos llamados urbanización. A través de ellos se administran y construyen ciudades, las cuales influyen completamente en el desarrollo de los países, al igual que influyen directamente sobre el estado del medio ambiente y en la calidad de vida de sus ciudadanos. (Zambrano & Márquez, 2019).

El territorio, es considerado como un factor de suma importancia, ya que corresponde legalmente ser administrado por una nación, debido a que suelen ser analizados como necesidades basadas en su identidad misma. A partir de esto, es que se puede estimar un conjunto de acciones que se hayan en pro desarrollo, no solo en las áreas públicas, sino que se encuentran relacionadas directamente con la planificación misma. (Delamaza, 2016).

En base a ello, dentro de una escala territorial, se puede ahondar en la concepción de factores de decisiones públicas, que no solo han llegado a involucrar a la esfera pública, sino que tienen que ver con las esferas políticas y tienden a exigir el diseño de determinadas políticas públicas. Afirmación que ha sido motivada por las diferentes experiencias vividas por los demás países de Latinoamérica, quienes han sido los que más han concentrado el desarrollo poco organizado en el ordenamiento del uso del suelo; así como, de la territorialidad. (Larco, 2018).

Es por ello que, en el escenario de los países latinos, se han creado instrumentos de carácter técnico- jurídicos, los cuales tiene como función evaluar el sector urbano, lo cual conduce en base a las políticas de derechos la propiedad del suelo, la operativización del principio de la función social y el reparto equitativo. Así como de los beneficios brindados por las zonas urbanizadas. (Cabrera, 2018)

Uno de los principales problemas que se haya en el Perú, es el tema relacionado con el ordenamiento del territorio. Esto ha dejado de ser comprendido como un factor importante para el desarrollo de una determinada localidad, en cuanto a la concepción que se tiene, respecto a la zonificación económica y ecológica en determinadas zonas. Las municipalidades son las encargadas de poder establecer el ordenamiento del suelo, con la finalidad de centralizar determinadas zonas

económicas que no lleguen a tener un impacto negativo en el medio local y ecológico, manteniendo el ordenamiento, dentro del marco de sostenibilidad ambiental. (Mansilla, 2016).

Esta situación, ha motivado que se analice lo que piensa la población misma, respecto a las políticas del suelo y el derecho del suelo urbanístico, en cuanto a la posibilidad de que se tiene, de analizar el nivel de conciencia, que ha generado en su mentalidad, toda esta confluencia de desorganización, ordenamiento y falta de cumplimiento de los planes territoriales de determinadas zonas (Postigo, 2017). Así mismo, es que se ha planteado la siguiente formulación del problema ¿Cuáles son las percepciones ciudadanas sobre las políticas del suelo y sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022? Mientras que, se ha alcanzado a establecer, **P.E. 1:** ¿Cuál es la percepción ciudadana sobre las políticas del suelo, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022? **P.E. 2:** ¿Cuál es la percepción ciudadana sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022? **P.E. 3:** ¿Cuál es la relación entre las percepciones ciudadanas sobre políticas del suelo y sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022?

La presente investigación buscará tomar como referencia a diferentes teorías respecto a las políticas del suelo, el derecho del suelo urbanístico y la percepción de la ciudadanía misma, con la finalidad de que se pueda ahondar en una mayor cantidad de recursos teóricos que permitan justificar de forma teórica, las variables de estudio seleccionado, en cuanto a la posibilidad de desarrollar un cuestionario de recolección de datos, para lo cual ha sido necesario alcanzar un nivel alto de referencial teórico.

Desde un punto de vista metodológico, se puede establecer que el tipo de investigación corresponde a ser una investigación básica, en el que se buscará ampliar el nivel de conocimiento que se tiene, respecto a las variables de estudios señaladas anteriormente. Además de ello, la elaboración de un instrumento de recolección de datos de tipo cuantitativo, corresponderá a poder ser empleado por

demás investigadores, para poder analizar un objeto de estudio diferente al expuesto en la presente investigación.

Dentro del aporte social, es que toda la información recopilada, servirá para que se pueda alcanzar a contar con la base de datos necesarias, en cuanto a comprobación empírica, de la percepción de la ciudadanía sobre las políticas del suelo y el derecho del suelo urbanístico, del distrito de San Juan de la Virgen, pudiendo ser empleada por entidades públicas y entidades privadas, en miras de una mejora en la organización del suelo del distrito.

Sobre los objetivos de la investigación se plantea: Analizar las percepciones ciudadanas sobre las políticas del suelo y sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022. En relación a los objetivos específicos: **O.E. 1:** Determinar la percepción ciudadana sobre las políticas del suelo, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022. **O.E. 2:** Determinar la percepción ciudadana sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022. **O.E. 3:** Establecer la asociación entre las percepciones ciudadanas sobre políticas del suelo y sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022.

II. REVISIÓN DE LA LITERATURA

2.1 Bases teórico-científicas

2.1.1 Políticas de suelo

El suelo, es un elemento tangible y concreto, lo podemos ver y tocar, podemos caminar y edificar nuestra vivienda y nuestras ciudades sobre él. Es un elemento con el que estamos en contacto prácticamente todo el tiempo y, por lo tanto, está presente en cada momento de nuestra vida diaria. Sin embargo, al mismo tiempo, es un concepto muy abstracto, sobre todo cuando lo discutimos en términos del territorio y la política pública, y, desafortunadamente, es un concepto poco discutido y menos entendido fuera de los círculos especializados en la materia.

Como elemento indispensable de toda actividad humana, el suelo, es cada vez más requerido y apreciado por su escasez intrínseca, por el aumento demográfico o de las actividades económicas a nivel urbano y rural. Es posible afirmar que el valor del suelo tiende a incrementarse en el tiempo, inclusive prescindiendo de todo factor de tipo inflacionario. En este aumento intervienen muchos factores externos que no dependen del lote en sí mismo. El incremento en la densidad teniendo nuevas redes de infraestructura, la consolidación progresiva que las ciudades proyectan sobre la locación urbana, todas ellas dan una apreciación creciente. (Lincon Institute of land Policy, 2013)

El ordenamiento territorial tiene por objeto, garantizar el uso racional de los recursos del territorio, la defensa del patrimonio natural y cultural del territorio; y, reglamentar las intervenciones en el mismo, proponiendo e implementando criterios que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas. La planificación y el ordenamiento territorial tienen por finalidad complementar la planificación económica, social y ambiental con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su conservación y aprovechamiento sostenible.

En cuanto a las políticas de suelo, se trata de los instrumentos a implementar para identificar las formas más apropiada para financiar mejor a las ciudades, disminuir

la informalidad, distribuir más equitativamente los servicios públicos y las cargas, elegir las geotecnologías más apropiadas. (Lincon Institute of land Policy, 2013)

Por su parte las dimensiones evaluadas para las políticas de suelo son: El estado como facilitador en la adquisición de suelos, formalización en la construcción e inversión pública y privada.

2.1.1.1 Políticas de facilitación en la adquisición de suelos

Una política de suelo es un instrumento de política pública que establece una serie de conceptos, fundamentos y criterios técnicos para orientar la toma de decisiones respecto a la problemática relacionada con el uso, aprovechamiento, ocupación y conservación del suelo. Esta problemática la encontramos virtualmente en cada metro cuadrado del territorio nacional. La encontramos en el continuo urbano-rural, en donde existen procesos acelerados de urbanización irregular descontrolada sobre suelo productivo o de valor ambiental; lo encontramos en los litorales y riberas, en donde la especulación sobre el valor del suelo acaba con manglares y ecosistemas completos; lo encontramos incluso en parques nacionales y zonas protegidas que sufren constantemente de presiones para cambiar los usos del suelo, y la encontramos en todas nuestras ciudades.

La política pública relativa a la regulación, transformación y uso del suelo, tiene como fin común la utilización del suelo conforme al interés general armonizándolo con los requerimientos de la economía, empleo, cohesión social, salud, seguridad y protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, procurando la protección del área rural, asegurando la existencia de un medio urbano en la que la ocupación del suelo sea eficiente, se encuentra dotado por infraestructura y servicios, para hacer efectivo su disfrute.

Instrumentos de gestión del suelo

Son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbano y de los objetivos de desarrollo municipal. Los Caracterizan la dinámica económica, así como los sistemas urbanos, en tanto, aquella se relaciona con un entorno natural y con la dinámica de la cobertura y uso de la tierra, identificando los factores capaces de producir

cambios e impactos positivos o negativos en el subsistema espacial. (distrito, provincia o departamento).(Guía Metodológica Para La Elaboración de Los Instrumentos Técnicos Sustentatorios Para El Ordenamiento Territorial, 2015)

1. Sistema nacional de centros poblados

Es el conjunto jerárquico y dinámico de centros poblados y sus ámbitos de influencia, que busca fortalecer la integración espacial, social, económica y administrativa del territorio nacional a través de la identificación de los centros poblados dinamizadores y sus unidades de planificación territorial para la racionalización de las inversiones públicas y la orientación de las inversiones privadas.

El SINCEP tiene como finalidad orientar el desarrollo de los centros poblados a nivel nacional, a través de su aplicación en los instrumentos de planificación de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano. Está estructurado en unidades espaciales, las cuales se conforman de manera jerárquica, de acuerdo al ámbito de influencia geoeconómica de cada centro poblado, al grado de homogeneidad económico - social de su territorio y su accesibilidad interna.

Unidades Espaciales

Las unidades espaciales constituyen los ámbitos de influencia de los centros poblados del SINCEP y se denominan de la siguiente manera:

1. Subsistema: Unidad espacial que cuenta con disponibilidad de recursos para el desarrollo y con centros poblados que pueden dinamizar la economía intrarregional, a través de dichos recursos. Su dinamizador es la ciudad mayor.
2. Sistema: Unidad espacial conformada por uno o más subsistemas, es la base de los esquemas de organización territorial a mediano y largo plazo, se define a partir de sus condiciones físicas, económicas y socioculturales homogéneas. Presenta una gran accesibilidad interna y una cierta autonomía respecto a otros sistemas del Macrosistema al que pertenece. Pueden planificar su desarrollo de manera integrada. Su dinamizador es la ciudad mayor principal.
3. Macrosistema: Unidad espacial conformada por uno o más sistemas, constituye una instancia intermedia entre el sistema nacional y los sistemas urbanos. Está constituida por una gran área delimitada en base a factores

económicos, sociales y de complementariedad regional. La delimitación del Macrosistema promueve la integración transversa del territorio. Su dinamizador es la metrópoli regional.

4. Sistema Nacional - SINCEP: Gran unidad espacial que abarca todo el territorio nacional y su dinamizador es la metrópoli nacional.

Criterios de Organización de los Centros Poblados del SINCEP

Los criterios que definen la organización de los centros poblados que conforman el SINCEP son los siguientes:

1. Categoría: Clasificación de los centros poblados según su tamaño poblacional dentro del SINCEP.
2. Rango Jerárquico: Posición del centro poblado dentro del SINCEP.
3. Rol: Función y tipología económica del centro poblado dentro de la unidad espacial del SINCEP.

Planeamiento Integral de desarrollo urbano

El Planeamiento Integral, en adelante pi, es un instrumento técnico normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a los predios rústicos no comprendidos en los PDU, EU o localizados en centros poblados que carezcan de PDU y/o de Zonificación. Tiene vigencia del de largo plazo a diez (10) años; sin embargo, la vigencia del PI concluye cuando se aprueba el PI o el PDU o el EU que lo actualiza.

El PI se aplica a los predios rústicos comprendidos en el PDU, el EU y/o la Zonificación con fines de habilitación urbana cuando:

- El área por habilitar se desarrolla por etapas.
- El área por habilitar no colinda con zonas habilitadas.
- Se realiza la independización o la parcelación de un predio rústico.

Contenido y consulta del PI de un predio rústico contenido en el PDU:

1. el PI del predio rústico comprendido en el PDU contiene la red de vías primarias y locales; los usos de la totalidad de la parcela; y, la propuesta de integración a la trama urbana más cercana.

2. El ámbito de intervención del PI puede comprender a más de una parcela rústica siempre que pertenezcan al mismo propietario y sean colindantes. Si el ámbito de intervención comprende a más de una parcela rústica con distintos propietarios, el PI requiere la aplicación del mecanismo de Reajuste de Suelos.

3. El administrado titular interesado presenta a la Municipalidad Distrital correspondiente, a fin que sea evaluado y aprobado.

Movilidad urbana sostenible en la planificación urbana

Es el conjunto de estrategias y medidas planificadas destinadas a recuperar la calidad del espacio urbano y mejorar el desplazamiento de personas y mercancías (logística urbana), favoreciendo los modelos de transporte que menos recursos naturales consumen y menos costos ambientales provocan.

Se realiza mediante intervenciones urbanas eficaces que están destinadas a reorganizar los accesos a los centros poblados urbanos, favoreciendo la circulación vehicular y peatonal, mejorando las señalizaciones e incrementando los niveles de seguridad vial, minimizando los efectos negativos sobre el entorno y la calidad de vida de los ciudadanos.

Planes de Movilidad Urbana Sostenible

Son instrumentos técnico normativos que sirven para la elaboración de los sistemas de movilidad multimodal, a fin de mejorar la interconexión de los centros urbanos, cuando se presentan procesos de crecimiento socio - económico y dinámicos considerables de movilidad de personas y mercancías.

Su formulación es participativa y concertada con la sociedad civil y aprobada por la Municipalidad Provincial de su jurisdicción.

2.1.1.2 FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PREDIAL

Un título de propiedad permite que aquello que es propio, goce de la necesaria seguridad jurídica, que haga realidad el ejercicio de los atributos del derecho de propiedad a plenitud. (uso, disfrute, disposición y reivindicación). El efecto de la seguridad jurídica, expresada en un título, sobre las inversiones es positiva, pues, el titular del derecho se preocupará por realizar mejoras, elevar el valor del predio a través de la provisión de servicios públicos y mejoramiento de la infraestructura del entorno). Con un título de propiedad, aumenta el valor del predio y lo convierte

en instrumento de desarrollo de capital, pues este adquiere la calidad de activo con capacidad de servir, entre otros efectos económicos, como garantía para obtener un crédito, que posibilite el desarrollo de las iniciativas económicas de los particulares y de estimulador de las capacidades emprendedoras. Los propietarios de inmuebles formalizados pueden ser considerados como sujetos de crédito en razón de contar con un patrimonio tangible y valioso, además de jurídicamente seguro. (Propiedad del subsuelo y los recursos naturales en el Perú: Situación y soluciones al conflicto económico social, 2009).

1. Posesión

Haciendo referencia a la posesión, es que cabe indicar el hecho de que se ve justificada desde los derechos reales, en cuanto a que la mayoría de estos no puede permitir su existencia, de no hacer posible el ejercicio mismo, de las facultades que se les otorgan a los titulares. La definición ha recalcado la importancia que tiene la posesión, dentro de las facultades que le son otorgadas a cada individuo, por ley, en relación a la necesidad de que esta misma persona, pueda contar con la disposición y pueda alcanzar a tener frutos, directamente de aquello que fue obtenido, fruto de su esfuerzo (Barnera, 2016).

Así mismo, es que se puede diferenciar de forma preferente al derecho de poseer y al derecho de posesión, cuando se habla del derecho de poseer, se puede hacer hincapié a que este respecta al conjunto de facultades que tienen que ver directamente con una persona, respecto a una cosa determinada. Así es como el derecho es reconocido como aquella titularidad que se ofrece sobre algo, emancipando un poder determinado. Mientras que, el segundo hace referencia a las facultades que representan a cada persona, respecto a una determinada cosa, sobre la que no se ha llegado a contar con una titularidad determinada que pueda legitimar el ejercicio de determinadas facultades (Rincón y Cerezo, 2018).

Esta posesión ha sido expuesta, como aquel hecho natural y de tipo cotidiano, en donde se puede alcanzar a exteriorizarse como un derecho que, a su vez, se origina de hecho. Además, se puede hacer la siguiente analogía: el hecho o bien denominado como posesión, llega a ser concomitante al derecho o el bien denominado propiedad (Guzmán, 2018).

2. Propiedad

Cuando se habla acerca de la propiedad, se puede ahondar en el derecho que tienen las personas, de tipo real principal, en donde la posesión es considerada de forma similar, como copropiedad. Sin embargo, se puede hacer hincapié en que esta definición llega a ser mucho más completo y amplio. Además, este derecho de propiedad, está relacionado directamente con aquel conjunto de disposiciones de tipo legales, que se encargan de regular la potestad de una persona, en relación a los bienes (Maximiliano, 2019).

De forma subjetiva, es que se puede legitimar el poder de ejercer las diferentes facultades que son reconocidas por la ley, bien denominada como derecho objetivo, en donde los bienes son caracterizados por recaer en este derecho directamente. El análisis de la propiedad desde dos perspectivas, puede ser evaluada de manera objetiva y de forma subjetiva. Esto puede ser representado como aquella relación que tienen las personas con los bienes (González, 2017).

Esto se advierte como aquella consciencia en relación a la adherencia moral, desde las personas, respecto a los bienes, en donde el modo exclusivo de lo señalado, puede servir directamente con los fines de las personas mismas, entendiéndose que, los propietarios mismos, deberán de gozar de determinadas facultades que les son atribuidas por ley, haciendo hincapié en determinados preceptos sociales, que intentan promover la convivencia de tipo pacífica, en relación a los bienes y los sujetos de derecho (Barnera, 2016).

3. Copropiedad

La copropiedad es definida como aquel bien que tiene la característica principal de no solo pertenecer a una persona determinada, sino que forma parte de un conjunto de personas, los cuales no se les asigna de forma individual a una de estas directamente o individualmente, sino que la asignación personal, corresponde a gozar de bienes que tienen un derecho compartido. Por este motivo, es que la cuota de participación, puede llegar a ser representado de forma porcentual, en cuanto a la misma (Rincón y Cerezo, 2018).

Dentro del código civil, a la copropiedad, en el artículo 99, en el libro V, señala que esta corresponde a hacer referencia a que un bien pueda pertenecer a cuotas

ideales, en relación a dos o más integrantes participantes. La concepción que ofrece el código civil, está basada directamente en la concepción romana de comunidad, la cual se ha caracterizado por contar con una adecuación de los bienes, de tipo individual, dentro de lo que se ha hallado dividido en determinadas cuotas individuales, sobre las que se ha ejercido un dominio porcentual de participación (Guzmán, 2018).

Además, se puede hacer hincapié en que copropiedad tiene características de la propiedad, tales como la exclusividad, o la perpetuidad. Sin embargo, no se encuentra la existencia de determinadas características individuales, sino que deberán de ser repartidas de forma regular, respecto a la participación individual de cada integrante que conforma la copropiedad en sí misma (Maximiliano, 2019).

4. Superficie

La superficie es aquel conjunto de elementos o territorios determinados, que corresponden a contar con el otorgamiento hacia un tercer, para que este pueda hacer uso de forma individual o colectiva de este territorio, en base a una retribución que ha sido especificada por el dueño mismo. El derecho de superficie no solo puede hacerse partícipe en un terreno mismo, sino en una edificación sobre la que se permite el otorgamiento de las facultades de uso. (González, 2017)

Además de lo señalado, es que cabe exponer el derecho real, enajenable y transmisible por sucesión, dentro de lo que se puede exponer que el titular otorga las potestades de poder, hacia una determinada persona, en base a un plazo determinado, que no puede exceder de forma preferente al plazo máximo señalado dentro de un contrato de arrendamiento (Barnera, 2016).

2.1.1.3 Políticas para promover la Inversión pública y privada.

La inversión tanto privada como pública cumple un rol fundamental en el crecimiento económico y en consecuencia es uno de los determinantes para que un país se encuentre en situación de pobreza o no pobreza. En la teoría económica, un modelo que recoge la importancia de la inversión es el modelo de crecimiento económico de Solow-Swan. El modelo se centra en el estudio de cuatro variables fundamentales, el producto (Y), el capital (K), el trabajo (L) y la tecnología o eficacia del trabajo (A) (Romer, 2012).

La forma funcional del modelo en el que, Y depende de los factores productivos K, L y A, quedando así la ecuación:

$$Y(t) = F(K(t), A(t)L(t))$$

Donde los “t” indican el tiempo que hacen variar a la producción en caso varíen los factores de producción.

La inversión es un factor determinante para lograr el crecimiento económico de un país, tanto la inversión proveniente del sector privado como aquella inversión realizada por el sector público. La inversión en general permite dinamizar la economía de un país, y uno de los principales impactos que tiene es generar empleo del cual los hogares tengan ingresos que finalmente se traducen en un mayor bienestar de la población. Desde luego, el impacto de la inversión dependerá a que sector productivo este destinado, es así que mayor será el impacto en sectores productivos que son más intensivos en mano de obra como el sector agricultura.

Anuncio De Proyectos Públicos

El proyecto de ley en su artículo 40 de uso y gestión de suelo urbano brinda la iniciativa de coloca a conocimiento público los proyectos de Estado, a través de sus tres niveles de Gobierno desarrolla proyectos de infraestructura pública de interés público para lo cual requiere la adquisición de predios. Es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona afectada por el proyecto de infraestructura pública, al valor de la fecha del anuncio público de las obras o de la adquisición del predio, la que sea más conveniente para la economía del proyecto, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en el caso de adquisición del predio. El Gobierno Nacional, Regional o Local competente, hará el anuncio de manera obligatoria y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en el Diario Oficial El Peruano y un diario de circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional de la entidad ejecutora o concedente, Proinversión o el Organismo Supervisor de la Contrataciones del Estado, y será notificado al propietario del predio e inscrito en el Registro de Predios respectivo como anotación preventiva, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a diez (10) años desde su inscripción. En el caso de no concretarse el proyecto anunciado en el

plazo establecido, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarse a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad. (Ley de Uso y Gestión Del Suelo Urbano, 2017)

Desarrollo Obligatorio y Prioritario del suelo

El proyecto de ley en su artículo 38 de uso y gestión de suelo urbano brinda la iniciativa de especificar el desarrollo de forma obligatoria la prioridad sobre la ciudad, esta debe garantizar el pleno aprovechamiento del suelo urbano y la edificación de inmuebles públicos y privados, no utilizados o no ocupados, en cumplimiento del ejercicio de la propiedad en armonía con el bien común. En ese sentido, el Gobierno Local está legitimado para regular el proceso de construcción obligatoria. Esta es, la obligación impuesta al propietario cuyo predio es identificado como prioritario de construcción, cuyo sustento debe ser debidamente acreditado en armonía con el bien común. La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el Plan Urbano. El desarrollo obligatorio y prioritario, se realiza en los siguientes supuestos:

- Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada que hayan sido declarados como de construcción prioritaria, tendrán tres (03) años de plazo para ser desarrollados.
- Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, deben de urbanizarse dentro de los tres (03) años siguientes a su declaratoria.

El Gobierno Local podrá adicionar lo señalado en el numeral 1 del presente artículo. La sanción impuesta ante el incumplimiento de la obligación de desarrollo obligatorio y prioritario es la iniciación del procedimiento de enajenación forzosa. (Ley de Uso y Gestión Del Suelo Urbano, 2017)

Por su parte, la inversión privada es aquella que realizan los agentes que no pertenecen al sector público. Así, se refiere particularmente a la adquisición de bienes de capital y otro tipo de activos con el objetivo de generar una ganancia en el futuro. Es decir, la inversión privada es la que la realizan las personas particulares y las empresas. Dichos agentes entonces, destinan recursos para la producción, la cual se espera que reporte un beneficio monetario. (Ponce, 2013)

Enajenación Forzosa

El proyecto de ley en su artículo 39 de uso y gestión de suelo urbano brinda la iniciativa de especificar las pautas para la iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien en los términos señalados en el artículo 38. La enajenación forzosa se refiere únicamente a la parte no urbanizada o construida del predio. En ningún supuesto se realizará sobre la parte urbanizada o construida. Corresponderá a la Autoridad Distrital o Provincial, mediante resolución motivada, establecer el inicio del proceso de enajenación forzosa. En dicha resolución se especificará el uso o destino que debe darse al inmueble, de conformidad con lo establecido en el Plan Urbano y normas urbanísticas que lo desarrollen. Una vez que quede firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa, esta se inscribirá en los Registros Públicos. Los predios afectados no podrán ser objeto de transferencia, a partir de la fecha de inscripción. Ninguna autoridad podrá otorgar licencias, bajo responsabilidad. Una vez se produzca la inscripción prevista en el párrafo anterior, corresponderá a la administración municipal, dentro de los tres (3) meses siguientes, realizar la enajenación forzosa de los terrenos e inmuebles identificados mediante el procedimiento de subasta pública. Los recursos obtenidos de la subasta pública, descontando los gastos administrativos por la realización del procedimiento de subasta pública por parte de la Autoridad Local, serán entregados al propietario del inmueble materia de ejecución. (Ley de Uso y Gestión Del Suelo Urbano, 2017)

1. Programa Priorizado de Inversiones de desarrollo urbano

El Programa de Inversiones Urbanas, es el instrumento de gestión económico financiera que permite promover las inversiones públicas y privadas, para alcanzar los objetivos definidos en el PAT, en el PDM, en el PDU y/o en el EU.

El Programa de Inversiones Urbanas está compuesto por el listado de acciones (proyectos y actividades) prioritarias y estratégicas de inversión, en el ámbito de actuación y/o intervención del PAT, del PDM, del PDU o del EU, y comprende:

El Programa Priorizado de Inversiones: Que constituye una lista corta de acciones para su ejecución en el corto plazo, altamente prioritarios para el

desarrollo económico y social de la ciudad o centro poblado, identificando la unidad formuladora responsable del Proyecto de Inversión Pública.

El Banco de Proyectos de mediano y largo plazo: Que comprende una lista de acciones complementarias pero prioritarias para el desarrollo económico y social de la ciudad o centro poblado. Esta lista está ingresada en los registros de la Oficina de Programación de Inversiones del Gobierno Local correspondiente o la unidad orgánica equivalente.

Asimismo, el Programa de Inversiones Urbanas contiene:

2. Los montos de inversión de cada una de las acciones programadas.
3. La fuente de financiamiento de cada acción.
4. Las entidades públicas y/o privadas responsables de cada una de las acciones.
5. Fichas de cada proyecto que contengan su descripción técnica - económica.

Obligación de incorporar los Programas de Inversión Urbana en instrumentos de gestión: Las acciones del Programa de Inversiones Urbanas contenidas en el PAT, el PDM, el PDU o el EU son incorporados obligatoria y progresivamente en el Plan Operativo Anual, en el Presupuesto Participativo, en el Plan Operativo Institucional y en el Presupuesto Anual Inicial de Apertura de las municipalidades provinciales y/o distritales, según corresponda. Los proyectos del Programa de Inversiones Urbanas son gestionados por la Oficina de Programación de Inversiones de los Gobiernos Locales, o la unidad orgánica equivalente, en el marco del Sistema Nacional de Inversión Pública.

Unidad de Gestión Urbanística

Es un mecanismo asociativo de gestión del suelo, conformado por personas naturales y/o jurídicas que actúan a partir de un proyecto urbanístico que los une, para desarrollar un sector o la totalidad del área con fines de Habilitación Urbana con o sin Construcción Simultánea, Reurbanización o de Renovación Urbana, a través de la elaboración de un PE. Tiene como objetivo garantizar el desarrollo integral de la ZRE para su ejecución urbanística, mediante integraciones inmobiliarias de predios que pertenecen a distintos propietarios, tratando de asegurar la preservación del interés público. La finalidad de la UGU, es el reajuste

de Suelos, en este caso, no requiere de la aprobación de un PE, siendo competencia de la Comisión Técnica respectiva, la aprobación del proyecto.

Titulares del proyecto urbanístico

Son titulares del proyecto urbanístico los siguientes:

Los propietarios de los predios e inversionistas: El proyecto urbanístico del PE de la UGU está dirigido por los propietarios de los predios del área delimitada y/o por los inversionistas, quienes pueden ser personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas.

La Municipalidad Distrital de la jurisdicción del proyecto: La UGU incluye necesariamente a la Municipalidad Distrital en cuya jurisdicción se ejecuta el proyecto, la cual tiene un porcentaje de participación equivalente a las áreas de dominio y uso público y a los bienes de dominio privado que se encuentran bajo la administración municipal. El aporte de los propietarios está constituido por el valor de sus predios.

Etapas del proyecto urbanístico

El proyecto se ejecuta en dos etapas:

- Primera Etapa: Etapa preparatoria a cargo de un Promotor (empresa privada nacional o extranjera) quien conjuntamente con los propietarios de los predios ubicados en un ámbito geográfico determinado, deciden constituir una UGU, a fin de formular el proyecto de Habilitación Urbana con o sin Construcción Simultánea, de Reurbanización o de Renovación Urbana, los cuales incluyen los estudios de pre inversión.
- Segunda Etapa: En esta etapa, la Municipalidad Distrital aprueba a través de un Acuerdo de Concejo lo siguiente: La decisión de proponer el PE a la Municipalidad Provincial de su jurisdicción para la aprobación correspondiente; la conformación de la UGU; el porcentaje de participación que tendrá en las áreas de dominio y uso público, y sobre los bienes de dominio privado que, de acuerdo al proyecto, estarán bajo su administración; establecer expresamente que su intervención garantiza a los propietarios de los predios aportados que al concluir el citado proyecto se les entregará predios y las ganancias generadas.

Emitido el Acuerdo de Concejo, éste es remitido a la Municipalidad Provincial para la aprobación del PE.

La UGU está conformada de la siguiente manera:

1. Los propietarios de los predios involucrados en el área de trabajo del PE.
2. Los inversionistas que intervienen en el financiamiento del proyecto.
3. La Municipalidad Distrital en la que se desarrolla el proyecto.

Integración Inmobiliaria

Actuación urbanística a través de acciones de Renovación Urbana y/o de Reurbanización, con el fin de mejorar física, social y económicamente un área específica, previamente identificada y que se materializa mediante un proyecto urbanístico.

Requisitos para la integración inmobiliaria mediante la Renovación Urbana y/o Reurbanización.

Para la integración inmobiliaria mediante la Renovación Urbana y/o la Reurbanización, la UGU tiene en cuenta los siguientes aspectos:

1. Identificación y cuantificación de los beneficios y costos del proyecto.
2. Valorización de los aportes patrimoniales (predios, dinero, gestión) que realiza cada integrante.
3. Fórmulas de retribución proporcional a los aportes patrimoniales efectuados por cada integrante.
4. En el caso de proyectos para vivienda, se destina el 10% del total para los programas de acceso a la propiedad privada de la vivienda.

Inscripción del Proyecto Urbanístico en el Registro de Predios

Aprobado el proyecto urbanístico, la UGU lo inscribe en el Registro de Predios mediante escritura pública. En dicha inscripción se indican los partícipes del proyecto, los terrenos, inmuebles y su acumulación.

Aprobación de UGU con anterioridad a la Vigencia del Reglamento

El proyecto inmobiliario que haya sido calificado como UGU con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Reglamento, conserva dicha calificación,

incorporándose obligatoriamente en los planes, programas u otro documento de gestión urbanística y desarrollo urbano establecido o regulado en la presente norma.

Garantía de la Propiedad del Particular

En el proceso de Habilitación Urbana con o sin Construcción Simultánea, de Renovación Urbana y/o de Reurbanización, el Estado participa como promotor y fiscalizador del proyecto, a través de la intervención del Gobierno Local, garantizando a los propietarios de los predios aportados que en el proyecto se les entregará predios en propiedad y las ganancias obtenidas.

2.1.2 Derecho del Suelo Urbanístico.

Cuando se habla acerca del derecho del suelo urbanístico, se tiene que tener presente que este es un tipo de derecho de naturaleza real, en donde se puede establecer una relación directa existente, entre una persona o una cosa determinada, existiendo la posibilidad de que esta sea de tipo indirecta. Además de lo señalado, es que se puede establecer que aquel poder jurídico tiende a contar con la posibilidad de ejercer directamente o indirectamente sobre una determinada persona, respecto a una cosa, en cuanto al aprovechamiento de forma total o de forma parcial, llegando a ser oponible, respecto a cualquier otro. (Maximiliano, 2019).

El artículo 70 de la Constitución Política del Perú especifica qué: El ámbito urbanístico establece como principio del ejercicio del derecho propiedad la armonía directa con el bien común. Esto es aplicable al suelo urbano, tal como diversas normas del país y hasta convenios y tratados internacionales la hacen aplicable de manera específica a la propiedad de vehículos, de animales, de patentes, de la propiedad intelectual, del patrimonio histórico, etcétera. Debemos tener en cuenta que en el caso que se norma con la presente ley el derecho de propiedad se ejerce en una ciudad y no en un medio rural, donde se aplican otras leyes y, por cierto, donde existe un Fuero Agrario.(Constitución Política Del Perú, 2002)

Mientras que, la relación directa con la que se puede tener, entre el propietario y el suelo mismo, es que se indica el hecho de la existencia de un disfrute de los frutos de su propio esfuerzo, como una consecuencia que ha surgido de la adquisición de

ese bien, en base a ingresos económicos propios y/o directamente o indirectamente relacionados con el propietario. Así mismo, es que la relación jurídica que uno llega a construir, depende de una serie de bases de múltiple relación, entre una serie de personas indeterminadas, con la finalidad de que se pueda ahondar en una perspectiva estrictamente normativa, en cuanto a la conducta que se ha visto regulada desde los derechos del sujeto titular. (González, 2017).

Mansilla (2016) ha señalado de la existencia de cuatro dimensiones que sustentan a la variable señalada anteriormente, siendo estas las siguientes: posesión, propiedad, copropiedad y superficie. Estas dimensiones serán expresadas posteriormente, en cuanto a definiciones, con la finalidad de que se pueda alcanzar una fundamentación teórica de las mismas.

Los Gobiernos Regionales y Locales coordinan sus políticas de ordenamiento territorial entre sí y con el Gobierno Nacional, considerando las propuestas que al respecto formule la sociedad civil. Los Instrumentos técnicos sustentatorios para el ordenamiento territorial son: la Zonificación Ecológica Económica (ZEE) y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT). Los Gobiernos Locales como entidades de la organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en los asuntos públicos, tienen la obligación de la formulación, aprobación y ejecución de los Planes Urbanos a través de las Municipalidades Provinciales y Distritales conforme a sus competencias y bajo responsabilidad, conforme a los establecido en la Ley Orgánica de Municipalidades y el Plan Nacional de Desarrollo. Los Gobiernos Locales son responsables de aprobar los siguientes instrumentos normativos.:

- a) Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) de nivel provincial.
- b) Plan de Desarrollo Urbano, Plan Urbano Distrital, Esquema de Ordenamiento Urbano, Planes Específicos y Planeamiento Integral.

Dentro del Control Urbano, los Gobiernos Locales ejercerán la vigilancia y control durante la ejecución de los procedimientos urbanos, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias y especificaciones técnicas correspondientes en los Planes de Desarrollo Urbano.

2.1.2.1 Políticas de Formalización en la Construcción.

Existen varias iniciativas privadas, las cuales se encargan de fomentar en el país. la importancia y conciencia sobre las construcciones formales, las cuales son sinónimo de; crecimiento del país, disminución de la marginalidad y del riesgo de vida por condiciones climáticas donde la informalidad de construcciones se hace más vulnerables. (Gestión, 2019)

Iniciativa Estatal de la Construcción Formal Urbana

Las nuevas necesidades de las ciudades tanto en los procesos de planificación como en la gestión del suelo son enfrentadas en nuestros días con un aparato conceptual y legal concebido en el momento en que, obtener suelo urbano no proponía las dificultades de ahora, las ciudades tenían otras dimensiones y los mercados mismos funcionaban de manera tal que la recuperación de costos de la inversión pública a favor de la comunidad no aparecía como un problema con la importancia que ahora tiene. Atender las necesidades de una ciudad cuya intensidad de uso aumenta, requiere de todo un paquete legal y tecnológico que es inexistente en las ciudades peruanas. En este caso el potencial de conflicto entre los intereses de la ciudad en el corto, mediano y largo plazo y los intereses privados de corto y mediano plazo aumenta, debido a que recién ingresamos a un momento en el cual se hace evidente que el suelo ya existente y su uso reclama de reglas claras que garanticen el disfrute de sus actuales propietarios y por el otro lado, la calidad de vida del conjunto urbano.

Por su lado, la exigencia histórica de los gremios empresariales siempre consistió en conocer las reglas claras para funcionar, en vez de situaciones en las que la falta de reglas produce escenarios que solamente en el corto plazo resultan favorables para unos empresarios en desmedro de los demás. Una nueva visión de lo que es la falta de suelo urbano se abre camino en nuestros días. Ahora es más frecuente escuchar voces que señalan que es necesario crear nuevo suelo allí donde éste ya se encuentra inicialmente ocupado. No es una simple casualidad que los países del continente vengamos trabajando en este tema en los últimos 20 años, puesto que los procesos de consolidación urbana y los cambios macroeconómicos tienen similar antigüedad.

Conformación Horizontal y Vertical del Componente Físico Espacial

Conformación Horizontal del Componente Físico - Espacial

La conformación horizontal del componente físico - espacial, para efectos de la planificación urbana es la siguiente:

- **Área Urbana:** Área ubicada dentro de una jurisdicción municipal destinada a usos urbanos. Está constituida por áreas ocupadas, con asignación de usos, actividades, con dotación de servicios o instalaciones urbanas; así como, por áreas ocupadas con un proceso de urbanización incompleto.

El área urbana comprende, asimismo:

1. **Islas Rústicas:** Tierras sin ocupación ni habilitación urbana, con una extensión no mayor a dos (02) hectáreas y que están rodeadas en todos sus frentes por tierras habilitadas u ocupadas como urbanas.
2. **Terrenos en medio acuático:** Comprende las islas, los terrenos ganados al mar, a los ríos, lagos, lagunas y otros cursos o embalses de agua, ya sea por causas naturales o por obras artificiales.

De acuerdo a las medidas de prevención y reducción de riesgos, el área urbana se clasifica en:

1. Área urbana apta para su consolidación mediante la densificación.
2. Área urbana con restricciones para su consolidación por presentar niveles de riesgo muy alto y que por la naturaleza de su ocupación (consolidado) está sujeta a calificación como Zona de Reglamentación Especial.
3. Área urbana en situación de alto riesgo no mitigable, sujeta a calificación como Zona de Reglamentación Especial para fines de desocupación progresiva.

- **Área Urbanizable:** Área constituida por el territorio declarado apto para la expansión urbana de la ciudad.

Se sub clasifica en:

1. **Área Urbanizable Inmediata:** Conjunto de áreas factibles a ser urbanizadas en el corto plazo y ser anexadas al área urbana. Cuenta con factibilidad de servicios de agua, alcantarillado, electrificación, transporte y vías de

comunicación, que están calificadas como suelo urbanizable. Pueden estar contiguas o separadas del Área Urbana.

2. Área Urbanizable de Reserva: Áreas con condiciones de ser urbanizadas en el mediano y largo plazo, delimitándose como áreas de reserva para el crecimiento urbano. Pueden estar contiguas o separadas del Área Urbana. Estas áreas tienen que contar con factibilidad de servicios de agua, alcantarillado, electrificación y vías de comunicación para el transporte, seguridad y prevención de riesgos, para su respectivo horizonte temporal de ocupación.
3. Área No Urbanizable: Tierras declaradas como no aptas para urbanizar, debiendo estar sujetas a un tratamiento especial y de protección. Pueden tener las siguientes condiciones:
 4. Ubicada en zona no ocupada por edificaciones, considerada de alto riesgo no mitigable.
 5. Ubicada en área de reserva natural o área protegida.
 6. Ubicada en yacimientos arqueológicos o paleontológicos.
 7. Ubicada en zona que tiene recursos hídricos, como cabeceras de cuenca, lagos y ríos.

Conformación Vertical del Componente Físico - Espacial

La conformación vertical del componente físico - espacial, para efectos de la planificación urbana es la siguiente:

- Suelo urbano: Superficie de la tierra en área urbana, que sirve como plataforma para las actividades humanas en la que construyen edificaciones, infraestructura, viviendas, equipamiento urbano, industrias, vías de comunicación. Delimita áreas de recreación, de protección ambiental, de explotación agraria, de seguridad física ante desastres, entre otros.
- Subsuelo urbano: Parte sólida inferior del suelo que se prolonga de manera imaginaria, proyectando los planos laterales de la superficie, con las limitaciones legales correspondientes.
- Sobresuelo urbano: Porción de área que se proyecta encima del suelo, para el crecimiento vertical de la edificación con la finalidad urbanística de un

mejor aprovechamiento del suelo y con las limitaciones legales correspondientes.

Derecho de Propiedad del Suelo, Subsuelo y Sobresuelo Urbano con Fines Urbanísticos

- La propiedad del suelo se extiende al subsuelo urbano y al sobresuelo urbano, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho y con las limitaciones legales correspondientes.
- La propiedad del subsuelo urbano no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales.
- El uso del subsuelo urbano, con fines de planificación urbana, está condicionado a los resultados de la evaluación de riesgos, a la Certificación de Inexistencia de Restos Arqueológicos - CIRA y a la no afectación de acuíferos.
- El subsuelo urbano o el sobresuelo urbano pueden pertenecer, total o parcialmente, a un propietario distinto al dueño del suelo.
- El derecho de uso del subsuelo y del sobresuelo, está condicionado, con fines de planificación urbana, por la demanda de infraestructura de servicios públicos y de movilidad urbana.

Limitaciones Legales al Uso del Suelo, Subsuelo y Sobresuelo Urbano

Son limitaciones legales al uso del suelo, subsuelo y sobresuelo urbano las siguientes:

1. Las normas de zonificación, de habilitación urbana y de edificación.
2. Las normas que regulan los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.
3. Las demás que se establezcan por leyes especiales.

1. Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO)

La Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) es una asociación civil de derecho privado, constituida de conformidad con las leyes de la República. El

domicilio de CAPECO es la ciudad de Lima, tiene presencia descentralizada a nivel nacional de modo directo y a través de Asociaciones Regionales. Tiene como finalidad promover el desarrollo nacional a través de la construcción sostenible y el desarrollo de la vivienda. Fomenta la actividad constructora tanto pública como privada, a través de la empresa privada. Promueve el desarrollo de la infraestructura nacional y de mejores ciudades. Propicia el fortalecimiento de las empresas del Sector, así como su profesionalización. Alienta la investigación, la innovación y la capacitación para la mejora permanente de todos los actores de la industria.

En CAPECO existe un Comité de Formalización de la Construcción, el cual se encarga de formar y capacitar a profesionales, empresas e instituciones que vienen realizando esfuerzos para luchar contra la informalidad en el país. Es por ello que el rol principal de esta entidad es la de formular propuestas a nivel nacional que pueden promover la formalización de la construcción peruana, basados en reglamentos técnicos y normativas de diseño. Por su parte CAPECO, indica que la reducción de la construcción informal representa un gran desafío que está vinculado no solo a las constructoras, sino también a la población y a los entes reguladores del Estado. (Gestión, 2019)

Este organismo tiene como objetivos básicos:

- Promover la generación de suelo urbano.
- Impulsar la provisión de materiales y servicios de construcción de calidad.
- Fortalecer a los operadores que actúan en el diseño y construcción de viviendas en el segmento social.
- Difundir una cultura de formalidad.

Comités Generales

Los Comités Generales son los órganos de representación gremial de la Institución, que agrupan a los Asociados según sea su principal campo de actividad de la construcción, para tratar asuntos y problemática sectoriales de su especialidad, el artículo 73 especifica que; Los Comités Generales representarán a la institución en los siguientes ámbitos de la actividad de la construcción:

- a) Obra Pública y Concesiones.
- b) Promoción y Desarrollo Inmobiliario.
- c) Obra Privada d) Proveedores de Bienes y Equipos para la Construcción.
- d) Servicios para la construcción.

2. Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI)

Es una entidad adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

El Reglamento de Organización y Funciones - ROF del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo N° 025-2007-VIVIENDA; expresa que COFOPRI es el máximo Organismo Rector encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida, el Programa de Formalización de la Propiedad y su mantenimiento dentro de la Formalidad a nivel nacional, centralizando las competencias con la finalidad de que COFOPRI, efectúe el levantamiento modernización, consolidación y actualización del catastro predial del país derivado de la formalización.

Funciones

- Dentro de las funciones generales se encuentran; Diseñar, normar, ejecutar y controlar el proceso de formalización de la propiedad predial y su mantenimiento en la formalidad, comprende el saneamiento físico y legal y la titulación, la formulación del catastro predial, en el ámbito urbano y transferir conocimientos y capacidades a los Gobiernos Locales, en el marco del proceso de descentralización.
- Dentro de las funciones específicas se encuentran; Planificar, normar, dirigir y ejecutar el proceso de formalización de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, mercados públicos informales y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda.
- Planificar, normar, dirigir y ejecutar otros procesos especiales de formalización de la propiedad predial, tales como programas de vivienda del Estado, urbanizaciones populares, privatización de mercados públicos, conciliación, reversión, procesos de declaración de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y regularización del tracto sucesivo; los

dos últimos, a través de delegación de facultades de las Municipalidades Provinciales.

- Efectuar el diagnóstico y/o saneamiento físico y legal de los bienes inmuebles que conforman el Patrimonio Cultural de la Nación, de las Entidades Públicas, inclusive aquellas involucradas en proyectos de inversión, en obras de infraestructura y servicios públicos del Estado, a través de la suscripción de convenios de conformidad con las normas legales vigentes.
- Efectuar el levantamiento, modernización, consolidación, conservación y actualización del catastro predial, conforme al marco legal vigente.
- Emitir las directivas técnicas y legales que sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones, las mismas que tienen alcance nacional.
- Establecer las normas y especificaciones técnicas del catastro predial para la formalización, según la normatividad vigente.
- Crear y poner en funcionamiento los mecanismos para promover las transacciones sobre las propiedades formalizadas dentro de la formalidad, cuidando que los costos de estas sean inferiores a los de la informalidad.
- Promover y proponer las medidas convenientes para la creación de las condiciones necesarias de la inversión privada y pública en la prestación de servicios complementarios relacionados con la propiedad predial, que incluyan la infraestructura de servicios públicos, el crédito y otros.
- Promover, diseñar y ejecutar campañas que promuevan la inclusión y los beneficios derivados del proceso de formalización en la población beneficiaria.
- Proponer la implementación de las oficinas zonales que tienen a su cargo la realización de las acciones inherentes a los fines de la entidad.
- Aprobar su presupuesto y administrar los recursos financieros que le otorgue la Ley Anual de Presupuesto, así como aquellas provenientes de las diferentes fuentes de financiamiento que se requieran para la ejecución de sus actividades.
- Proponer la celebración de todo tipo de convenios, contratos y acuerdos con instituciones públicas y privadas.

- Proponer al Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento los dispositivos legales complementarios, su reglamentación y las demás disposiciones que fueran necesarias para el cumplimiento de sus objetivos.

2.1.2.2 Instrumentos Técnico - Legales Urbanísticos

El derecho urbanístico regula el uso del suelo, entendido como el espacio físico que sirve de soporte material para las actividades humanas. Su categoría o clasificación va a depender del destino básico del mismo dado por la legislación urbanística, respetando las condiciones geográficas del mismo.

1. Derecho de Edificación

Es la facultad de disponer sobre las potencialidades edificatorias, generadas por la zonificación asignada a un predio a través de los parámetros urbanísticos y edificatorios.

2. Derecho de Superficie Urbanística

Es el derecho que confiere a su titular la facultad de edificar en terreno ajeno con fines urbanísticos, permitiendo al superficiario tener temporalmente una edificación en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo. Su constitución se rige por la normativa de la materia.

Cuando se constituye el derecho de superficie sin edificación, el usufructuario adquiere dos derechos:

1. El derecho de edificar sobre o debajo de suelo ajeno. El usufructuario recibe del propietario del suelo un conjunto de facultades en orden a la construcción del inmueble; y el derecho de propiedad separada y temporal de lo edificado. (pro propiedad superficiaria).

El usufructuario es el titular del ius aedificandi y del ius domini sobre lo que construya; una vez realizada la construcción, el derecho de superficie permanece solamente como causa de la propiedad superficiaria, de allí que no se puede enajenar o gravar la propiedad superficiaria sin su causa fuente o eficiente: el derecho de superficie. Lo que evidencia que puede existir derecho de superficie sin propiedad superficiaria, pero no puede existir propiedad superficiaria sin derecho

de superficie. Si se extingue el derecho de superficie se extingue también la propiedad superficiaria, pero no viceversa.

3. Servidumbre Urbanística

Es un derecho real que concede a su titular, el derecho de usar un predio ajeno o de impedir que su propietario ejercite determinados derechos con fines urbanísticos sobre el citado predio.

Este derecho real consistente en el gravamen que la ley o el propietario de un predio, llamado sirviente, impone en beneficio de otro predio ajeno, llamado dominante. La servidumbre da derecho al dueño del predio dominante a practicar ciertos actos de uso del predio sirviente o para impedir al dueño de este el ejercicio de algunos de sus derechos.

El que soporta la servidumbre es el predio sirviente, y el beneficiado con la servidumbre es el predio dominante. La servidumbre en su aspecto pasivo es un gravamen impuesto al predio sirvientes en su aspecto activo, en cambio, es un derecho del titular dominante. Constituye un límite a la libertad de la propiedad que se supone libre de cargas y gravámenes. La servidumbre puede constituirse por contrato, por voluntad testamentaria, por disposición unilateral inter vivos del propietario, por ley y por usucapión.

4. Expropiación Urbanística

Es una modalidad de la función expropiatoria del Estado, mediante la cual se produce una transferencia forzosa del derecho de propiedad sustentada en causa de seguridad nacional o necesidad pública con fines urbanísticos, ya sea para la ejecución de obras públicas, o para procesos de Reurbanización y para dar cumplimiento al planeamiento urbano y a la normativa urbanística, en concordancia con la función social de la propiedad y dentro del marco legal vigente que regula a la expropiación.

2.1.2.3 Gestión Urbana Sostenible

1. Zonificación

Es el instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes, para localizar actividades con fines sociales y económicos como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

La capacidad de soporte del suelo implica la suficiente asignación de servicios públicos como agua, desagüe, electricidad, limpieza pública, vialidad, transporte y la suficiente dotación de equipamientos urbanos de educación, salud y de recreación, para la zonificación residencial, comercial e industrial.

Objeto de la Zonificación

La zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano. Se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y edificatorios para cada zona); y, en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, según lo señalado en los Cuadros. Las restricciones al uso de suelo no consideradas en la zonificación aprobada en PDU sólo se establecen a través de una norma con rango de Ordenanza.

Clasificación de las zonas de uso del suelo, subsuelo y sobre suelo

De acuerdo con las características determinadas en los estudios correspondientes se consigna las zonas de uso del suelo para las Áreas Urbanas y Áreas Urbanizables Inmediatas siguientes:

2. Residencial (R): Área urbana destinada predominantemente al uso de vivienda, permitiendo además otros usos compatibles. Los planos de zonificación consignan: Zona de Densidad Alta (RDA), Zona de Densidad Media (RDM) y Zona de Densidad Baja. (RDB).
3. Vivienda - Taller (I1 - R): Área urbana destinada predominantemente al uso de vivienda de uso mixto (vivienda e industria elemental y complementaria);

así como, servicios públicos complementarios y comercio local. Las actividades económicas que se desarrollan tienen niveles de operación permisibles con el uso residencial.

4. Industrial (I): Área urbana destinada predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de transformación de productos. Los planos de zonificación consignan: Zona de Industria Pesada Básica. (I4), Zona de Gran Industria (I3), Zona de Industria Liviana (I2) y Zona de Industria Elemental y Complementaria (I1).
5. Comercial (C): Área urbana destinada fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compraventa de productos y de servicios. Los planos de zonificación consignan: Zona de Comercio Especializado (CE), Zona de Comercio Intensivo (CI), Zona de Comercio Metropolitano (CM), Zona de Comercio Zonal (CZ), Zona de Comercio Vecinal (CV). El comercio local no se señala en los planos de zonificación, su localización es definida en el proceso de habilitación urbana.
6. Pre Urbana (PU): Zona ubicada en las áreas urbanizables inmediatas, que pueden ser habilitadas temporalmente para granjas o huertas.
7. Zona de Recreación Pública (ZRP): Área que se encuentra ubicada en zonas urbanas o áreas urbanizables destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas como: Plazas, parques, juegos infantiles y similares.
8. Otros Usos o Usos Especiales (OU): Área urbana destinada fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativos del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros. Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.

9. Servicios Públicos Complementarios: Área urbana destinada a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para Educación (E) y Salud (H). Para Educación, los planos de zonificación consignan: Educación Básica (E1), Educación Superior Tecnológica (E2), Educación Superior Universitaria (E3) y Educación Superior Post Grado (E4). Para Salud, los planos de zonificación consignan: Posta Médica (H1), Centro de Salud (H2), Hospital General (H3) y Hospital/Instituto Especializado (H4). Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.
10. Zona de Reglamentación Especial (ZRE): Área urbana y área urbanizable, con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico que son desarrolladas urbanísticamente mediante el PE para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano - ambiental. Las áreas de protección se incluyen en esta zonificación.
11. Zona Monumental (ZM): Constituye un tipo específico de ZRE, en el que se localizan bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Las intervenciones en esta zona se rigen según lo normado en la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y demás normas sobre la materia.
12. Zona Agrícola (ZA): Área rural dedicada a la producción primaria, calificada como no urbanizable.
13. Zona Minera (ZMIN): Extensión localizada fuera del área urbana, dedicada a la extracción primaria de tierra. El PAT fija la temporalidad de ese uso y su incorporación al área urbana.
14. Zona Generadora de DAET: Área de protección, conservación y/o preservación por contener predios que por sus condiciones especiales tienen limitaciones urbanísticas que no permiten su aprovechamiento.
15. Zona Receptora de DAET: Es el área planificada para la recepción de los DAET, para lo cual debe estar dotada de servicios básicos y complementarios y equipamientos urbanos suficientes. Estas zonas corresponden a predios localizados con frente a vías primarias o en zonas identificadas para desarrollos urbanísticos.

La construcción e instalación de servicios públicos como electricidad, gas y telefonía son compatibles con todas las zonas de uso del suelo.

En las Áreas Urbanizables de Reserva no se asigna la zonificación hasta que no sean clasificadas como Áreas Urbanizables Inmediatas.

Aplicación de la zonificación

La identificación de los usos del suelo y la compatibilidad con las distintas zonas urbanas se efectúa según el PDU, aplicando las denominaciones y características aprobadas por cada Municipalidad Provincial.

En los planos de zonificación, las líneas límite de zona se interpretan de la siguiente manera:

- Línea divisoria en eje de vía: Diferencia los usos de suelo en los lotes o parcelas que dan frente a una misma calle.
- Línea divisoria que corta la manzana: Diferencia los usos de suelo teniendo como base la profundidad del lote cuyo frente está afectado por el uso determinado. Esto es aplicable también a los casos en los cuales dos líneas divisorias atraviesan una manzana determinando vías de dos usos.
- Lotes con frente a dos calles paralelas: Cuando un lote da frente a dos calles paralelas y está cruzado por una "línea límite de zonas", cada zona afecta al terreno en áreas proporcionales a los fondos del lote normativo.
- En las zonas urbanas en las que existe un lote con área menor a la normativa y que colinda con lotes con edificaciones consolidadas de acuerdo a los parámetros vigentes, la Municipalidad Distrital correspondiente permitirá el incremento de la altura de edificación en dicho lote, hasta la altura predominante de las edificaciones de la manzana en la que se ubica el lote y de la del frente, para lograr una unidad urbanística.

2. Cambio de zonificación

Formulación o iniciativa de propuestas de cambios de zonificación y contenido

Los cambios de zonificación son propuestos por:

1. Los propietarios de los predios.
2. Los promotores inmobiliarios.

3. De oficio, por la Municipalidad Provincial o Distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.

La solicitud de cambio de zonificación debe comprender a los predios vecinos al predio materia de solicitud, con la finalidad de uniformizar un área mínima de un frente de manzana o de un sector que incluya varias manzanas. Se consideran como predios vecinos:

1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud.
2. Los predios posteriores colindantes.
3. Los que comparten la misma vía local o los predios vecinos que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

La solicitud de cambio de zonificación puede referirse a uno o más componentes o parámetros contenidos en la norma vigente: Zona de uso predominante, usos permitidos, parámetros urbanísticos y edificatorios, afectaciones por obras de carácter provincial. (vías primarias, intercambios viales, puentes y equipamientos urbanos).

Requisitos para el cambio de zonificación

Los requisitos para el cambio de zonificación son:

1. Solicitud de cambio de zonificación suscrita por la parte interesada.
2. Declaración Jurada de haber efectuado el pago por derecho de trámite, consignando el número de recibo y la fecha de pago.
3. Memoria Descriptiva suscrita por un Arquitecto o un Ingeniero Civil colegiado, adjuntando planos que sustentan el cambio solicitado, señalando la suficiencia o factibilidad de los servicios públicos.

3. Renovación urbana

Es el proceso de gestión urbana, con carácter permanente mediante el cual se ejecutan las acciones preventivas, correctivas y de eficiencia urbana, en términos de seguridad física, prevención de desastres y compatibilidad ambiental, destinadas a contrarrestar el deterioro físico de las edificaciones e infraestructura y la degradación de áreas urbanas identificadas en una determinada localidad, actuando dentro del marco general de los Planes de Desarrollo Urbano.

Proyectos de Renovación Urbana

Los proyectos de Renovación Urbana de predios tugurizados localizados dentro de las áreas destinadas para PE, se rigen por lo normado en la Ley N° 29415, Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con Fines de Renovación Urbana; el Decreto Legislativo N° 696, Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana y, sus respectivos Reglamentos.

4. Catastro urbano

Es el inventario técnico descriptivo de los bienes inmuebles, infraestructura pública, espacios urbanos y mobiliario urbano de un centro poblado debidamente clasificado de acuerdo a aspectos, físicos, legales, fiscales y económicos. Constituye fuente de información para la planificación y la gestión urbana, así como para la tributación local por su carácter de servicio público.

Su actualización y mantenimiento es competencia de los Gobiernos Locales, conforme a la normativa vigente sobre la materia.

Levantamiento catastral

Es el proceso por medio del cual se obtiene información gráfica y alfanumérica georreferenciadas, correspondiente a los predios de una determinada circunscripción territorial, el cual depende de los requerimientos de información de la gestión urbana.

Catastros urbano, rural y minero

Los catastros urbano, rural y minero como inventarios técnicos y descriptivos de la propiedad y las actividades económicas, constituyen fuente de información para la planificación, la gestión urbana y la tributación local, teniendo carácter de insumo para el servicio público.

El catastro urbano, también incluye los estudios sismológicos y de suelos que genera el Instituto Geofísico del Perú - IGP, los cuales pueden estar contenidos en otros documentos técnicos que hayan sido presentados ante otras entidades públicas, por lo que al difundirlos se señala la fuente de origen.

2.1.2.4 Programas de beneficio de suelo urbano

El Programa Generación de Suelo Urbano (PGSU) ejecuta, promueve y/o facilita el desarrollo de proyectos urbanos integrales, mediante acciones de identificación y selección de áreas prediales, planeamiento, programación, diseño, ejecución, promoción, colocación y venta, según sea el caso, y seguimiento y evaluación de productos resultantes de la Producción de Nuevo Suelo Urbano como de la Recuperación del Suelo Urbano Existente. Entendiéndose por proyectos urbanos integrales, las actuaciones e intervenciones encaminadas a la producción inmobiliaria conjunta de unidades residenciales. (vivienda), sociales (salud, educación, recreación, etc.) y económicas (industria, comercio, servicios).

En tal sentido, el PGSU presenta dos Modalidades de Actuación, que son:

Modalidad de actuación de Producción de nuevo suelo urbano

Modalidad que consiste en, urbanizar terrenos eriazos con aptitud urbana para el desarrollo de proyectos urbanos integrales que permitan el mayor y mejor uso del suelo. Esta modalidad prevé la producción de macro lotes urbanizados, mediante el proceso de habilitación urbana (Producción Urbana Primaria), y, previo proceso de subasta pública o concurso, la edificación de viviendas sociales y/o servicios de equipamiento (Producción Urbana Secundaria) sobre dichos macro lotes. Esta modalidad de actuación del PGSU, prevé también la venta de terrenos eriazos identificados y aptos para habilitación urbana, mediante convocatoria vía concurso o subasta pública, para que sean adquiridos con el objeto de ser urbanizados y desarrollar en ellos, proyectos urbanos integrales de vivienda social, servicios complementarios de infraestructura y de equipamiento urbano, que permitan el mayor y mejor uso del suelo.

El proyecto de ley en su artículo 40 de uso y gestión de suelo urbano brinda la iniciativa de especificar a los bancos de tierra como: Dotación de terrenos urbanos o urbanizables que serán administrados por la autoridad competente para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley; debiendo destinarse en forma prioritaria a programas de vivienda de interés social, ya sea utilizándolos de manera directa, o mediante la inversión en dichos programas. En el caso del Gobierno Nacional, el Banco de Tierras comprende a los bienes inmuebles de dominio privado del Estado, el cual es administrado por el Ministerio de Vivienda,

Construcción y Saneamiento. En el caso de los Gobiernos Regionales y Locales, el Banco de Tierras, comprende los bienes inmuebles de dominio privado regional y local, cuya administración está a cargo de la ciudad. Los inmuebles que formen parte del banco de tierras son imprescriptibles. (Ley de Uso y Gestión Del Suelo Urbano, 2017)

Modalidad de actuación de Recuperación de suelo urbano existente

Modalidad que consiste en recuperar áreas urbanas deterioradas y/o subutilizadas áreas urbanas de atención especial para el desarrollo de proyectos urbanos integrales que permitan su mayor y mejor uso del suelo. Esta modalidad se da con el propósito de recibir apoyo institucional, técnico y financiero para generar áreas urbanas que permitan situar a la población y actividades socioeconómicas en mejores condiciones sociales, económicas, físicas y ambientales.

Complementariamente, mediante Decreto Supremo N° 011-2015-VIVIENDA, que aprobó disposiciones complementarias sobre transferencias de predios de propiedad del Estado, para proyectos de construcción de viviendas de interés social, se facultó a VIVIENDA, a través del PGSU, encargar al Fondo MIVIVIENDA SA, la organización y realización de concursos de predio de su propiedad, para el desarrollo de proyectos inmobiliarios con fines de vivienda social y servicios complementarios de infraestructura y de equipamiento.

A su vez, Mediante Decreto Supremo N° 014-2020-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda, que dispone la elaboración de los informes de viabilidad técnica, económica y financiera de los PROMUVI, a cargo del PGSU, en base a la información técnica, legal y de mercado inmobiliario remitida por las municipalidades, previa suscripción de Convenio de Cooperación Interinstitucional.

1. Fondo mi vivienda

Normas que determinan las competencias del Fondo MIVIVIENDA S.A., así como las que influyen en su actividad.

Las normas están referidas a los siguientes temas:

- Fondo Mivivienda S.A.

- Bono del Buen Pagador.
- Bono Familiar Habitacional.
- Techo Propio.

Fondo Mivivienda s.a.

El Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA, se creó en el año 1998, mediante la Ley N° 26912, convirtiéndose en Sociedad Anónima, el 01 de enero del 2006, en virtud de la Ley de Conversión, Ley N° 28579, y según lo señalado en el Decreto Supremo N° 024-2005-VIVIENDA.

De acuerdo a la Ley N° 28579, el Fondo MIVIVIENDA S.A. se convierte en una empresa estatal de derecho privado, comprendido bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado - FONAFE y adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Esta norma fue modificada parcialmente por la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, publicada el 25 de julio de 2021, la cual tiene por finalidad orientar el desarrollo de ciudades y centros poblados para ser sostenibles, accesibles, inclusivos, competitivos, justos, diversos y generadores de oportunidades para toda la ciudadanía, promoviendo la integración y el crecimiento ordenado, procurando la creación de un hábitat seguro y saludable con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Asimismo, mediante la Ley N° 31613, Ley que promueve el acceso a la Vivienda para las mujeres víctimas de violencia e incorpora a otras instituciones públicas para asignar bienes inmuebles a los hogares de refugio temporal, publicada el 11 de noviembre de 2022, la Ley de Conversión, Ley N° 28579, fue nuevamente modificada a fin de optimizar los mecanismos para que las familias de menores recursos y aquellas familias cuyo jefe de hogar sea una mujer víctima de violencia, puedan obtener un crédito complementario para tener acceso a una Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria, mejoramiento, reforzamiento o remodelación de estas viviendas, sean nuevas o de segundo uso.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. tiene por objeto, dedicarse a:

- La promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social,
- La realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda,
- La participación en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, así como a contribuir al desarrollo del mercado de capitales.

Asimismo, mediante el Decreto Legislativo N° 1037, publicado el 25 de junio del 2008, se estableció que en el ejercicio de su objeto social y a efectos de incrementar la oferta de viviendas de interés social, el Fondo MIVIVIENDA S.A. podrá promover la oferta de financiamiento para las inversiones en habilitación urbana, pudiendo a su vez financiar las mismas.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. se encuentra bajo la supervisión de la Superintendencia de Banca Seguros y AFP, en sus actividades financieras, de acuerdo a lo dispuesto por la Resolución SBS N° 980-2006, y por la Superintendencia del Mercado de Valores, en sus actividades dentro del mercado de valores, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Conversión - Ley N° 28579 y por la Resolución CONASEV N° 059-2007-EF/94.01.1.

Sistema de Control Interno

Es el conjunto de acciones, actividades, planes, políticas, normas, registros, procedimientos y métodos, incluido el entorno y actitudes que desarrollan autoridades y su personal a cargo, con el objetivo de prevenir posibles riesgos que afectan a una entidad pública. El sistema de control interno está a cargo de la propia entidad pública. Su implementación y funcionamiento es responsabilidad de sus autoridades, funcionarios y servidores.

Se fundamenta en una estructura basada en cinco componentes funcionales:

- Ambiente de control.
- Evaluación de riesgos.
- Actividades de control gerencial.
- Información y comunicación.
- Supervisión.

Seguridad razonable de:

- Reducir los riesgos de corrupción.
- Lograr los objetivos y metas establecidos.
- Promover el desarrollo organizacional.
- Lograr mayor eficiencia, eficacia y transparencia en las operaciones.
- Asegurar el cumplimiento del marco normativo.
- Proteger los recursos y bienes del Estado, y el adecuado uso de los mismos
- Contar con información confiable y oportuna.
- Fomentar la práctica de valores.
- Promover la rendición de cuentas de los funcionarios por la misión y objetivos encargados y el uso de los bienes y recursos asignados.

¿Quiénes están obligados a Implementación del sistema de control interno?

Las entidades del Estado están sujetas al ámbito del Sistema Nacional de Control, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 27785 - Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República, y por ello, se encuentra obligada al cumplimiento de las normas que emita la Contraloría General de la República, como ente técnico rector del Sistema, incluida dentro de ellas el Fondo MIVIVIENDA S.A.

Rol de la Contraloría General de la República

La Contraloría General de la República, es responsable de la evaluación del sistema de control interno de las entidades del Estado.

Sus resultados contribuyen a fortalecer la institución, a través de las recomendaciones que hace de conocimiento de la administración para las acciones conducentes a superar las debilidades e ineficiencias encontradas.

Normas que regulan el Sistema de Control Interno del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Son las siguientes:

- Ley N° 28716 – Ley de Control Interno de las Entidades del Estado, modificada por Decreto de Urgencia N° 67-2009, se establece la obligación de implantarse sistemas de control interno en los procesos, actividades, recursos, operaciones y actos institucionales de las entidades sujetas al Sistema Nacional de Control.

- Resolución de Contraloría N° 320-2006-CG, que aprueba las Normas de Control Interno, las cuales constituyen lineamientos, criterios, métodos y disposiciones para la aplicación y regulación del control interno en las principales áreas de la actividad administrativa u operativa de las entidades, incluidas las relativas a la gestión financiera, logística, de personal, de obras, de sistemas de información y de valores éticos, entre otras.
- Resolución de Contraloría N° 458-2008-CG, que aprueba la “Guía para la Implementación del Sistema de Control Interno de las entidades del Estado” que tiene como objetivo principal proveer de lineamientos, herramientas y métodos a las entidades del Estado para la implementación de los componentes que conforman el Sistema de Control Interno establecido en las Normas de Control Interno.
- Acuerdo de Directorio de FONAFE N° 001-2006/028-FONAFE, que aprueba el Código Marco del Sistema de Control Interno para las Empresas del Estado, el cual regula una parte conceptual y orientadora constituida por el Marco General de Control Interno, establece la organización y lineamientos para operar la estructura de control interno, escribe las principales responsabilidades internas sobre el sistema de control interno de la empresa, y las etapas y actividades para la formalización e implantación de la estructura de control interno.

2. Bono del buen pagador

Mediante la Ley N° 29033, publicada el 7 de junio del 2007, se creó el Bono del Buen Pagador como una de las acciones de política de acceso de la población a la vivienda, cuyo Reglamento fuera aprobado por el Decreto Supremo N° 003-2008-VIVIENDA.

Mediante el Decreto Legislativo N° 1037, publicado el 25 de junio del 2008, se dispuso que el valor del inmueble a adquirir, debería ser mayor a catorce (14) UIT y no exceder de veinticinco. (25) UIT.

El Bono del Buen Pagador consiste en la ayuda económica directa no rembolsable, que se otorga a través de las instituciones financieras intermediarias, a las personas que han cumplido con los requisitos y procedimientos de asignación y otorgamiento determinados por el Fondo MIVIVIENDA S.A.

El objetivo es incentivar y promover el cumplimiento oportuno de los pagos mensuales del crédito MIVIVIENDA otorgado en Soles.

3. Bono familiar habitacional

Es un subsidio otorgado por única vez a los beneficiarios sin cargo a ser devuelto por éstos, como un incentivo y complemento de su ahorro, y esfuerzo constructor, a fin de destinarlo a la adquisición de una vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento de una vivienda de interés social en el Marco del Programa Techo Propio. Los beneficiarios del Bono Familiar Habitacional, son las familias que carecen de recursos suficientes para obtener o mejorar una única solución habitacional, por este motivo existen criterios mínimos de selección como el ingreso familiar mensual máximo, el ahorro mínimo, y las características de la vivienda de interés social. El Fondo MIVIVIENDA S.A. es el encargado de la administración y otorgamiento del Bono Familiar Habitacional, previo proceso de promoción, inscripción, registro, verificación de información y calificación de postulaciones.

A fin de asistir a los sectores populares en la adquisición, construcción o mejoramiento de una vivienda de interés social, mediante Ley N° 27829, se creó el Bono Familiar Habitacional. Mediante Decreto Legislativo N° 1037 publicado el 25 de junio del 2008, se modificó la Ley N° 27829, facultándose al Fondo MIVIVIENDA S.A. para realizar con cargo a sus Recursos Propios, la administración del Bono Familiar Habitacional.

Las familias interesadas en ser beneficiarias del Bono Familiar Habitacional, deberán:

- Estar inscritas en el Registro de Grupos Familiares;
- Ser declaradas como Grupo Familiar Elegible;
- Postular al Bono Familiar Habitacional;
- Ser declaradas beneficiarios.

Los requisitos para cumplir con lo antes referido están establecidos en las normas que regulan el BFH, las mismas que se encuentran en este portal.

4. Programa techo propio

Mediante Resolución Ministerial N° 054-2002-VIVIENDA, se crea el proyecto Techo Propio bajo el ámbito del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

La administración estuvo a cargo del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA, continuando la misma luego de su conversión a Fondo MIVIVIENDA S.A. mediante Ley N° 28579, modificada por Decreto Legislativo N° 1037.

Asimismo, mediante Decreto Supremo N° 008-2009-VIVIENDA, publicada el 10 de abril de 2009, se declara de interés prioritario el desarrollo de programas de vivienda en el área rural, por lo que se otorgarán Bonos Familiares Habitacionales en el área rural para Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda.

El Programa Techo Propio tiene por objetivo:

- promover los mecanismos que permitan el acceso de los sectores populares a una vivienda digna, en concordancia con sus posibilidades económicas, y estimular la participación del sector privado en la construcción masiva de viviendas de interés social.

2.2 Antecedentes

2.2.1 Antecedentes Internacionales.

Rojas et al. (2019), en su investigación titulada “*Mecanismos y estrategias de política de suelo y vivienda para la inclusión social. Caso de estudio Bogotá D.C., período 2000–2015. Revista de Lincoln Institute*”, se ha planteado como objetivo general, el analizar los mecanismos y las estrategias de política del suelo y vivienda, como una medida de inclusión social, recurriendo al caso de estudio a Bogotá D.C. El tipo de metodología empleada ha sido la aplicada, con un diseño descriptivo, en el que se ha recurrido a contar con un total de 15 investigaciones, que se han tomado como tamaño muestral; mientras que, el instrumento de recolección de datos, se ha realizado por medio de la revisión bibliográfica. Los resultados han demostrado que, dentro de los aspectos generales de la normativa de Colombia, se ha podido evidenciar cómo es que las licencias urbanísticas no han correspondido a las construcciones y el uso del suelo, en donde dentro de las variables más importantes, es que se ha podido señalar a la amplia informalidad y

el escaso conocimiento del derecho del suelo; así como, de la importancia del mismo. En base a lo expresado, se ha podido concluir que las condiciones de desorden del uso del suelo, han evidenciado que el grado de descontrol y la percepción del uso del suelo, dentro de América Latina, no solo se ha encontrado en un nivel bajo, sino que ha afectado en gran medida al ordenamiento urbanístico.

Díaz (2019), en su investigación titulada "*La Protección Del Suelo Por Planificación Territorial Y Urbanística*" se ha planteado como objetivo general, el analizar a la protección del suelo, en base a la planificación urbanística y la planificación territorial. El tipo de investigación ha sido la aplicada, con un diseño no experimental, en el que se ha considerado como tamaño muestral, a más de 15 investigaciones de tipo normativa y /o artículos de investigación científica, recurriendo a la revisión bibliográfica, para poder establecer un estudio profundo de estas, con el objetivo de responder a los objetivos de investigación planteados. Los resultados han evidenciado que, la valoración de la protección del suelo mismo, tanto el rural, como el no urbanizable, han estado relacionados directamente con la falta de importancia que la población le ha ofrecido a la normatividad española, en lo que, respecto a la atención del sistema, en cuanto a la conformación de un régimen jurídico de tipo singularizado. En base a lo expresado, se ha podido concluir que los instrumentos de ordenamiento de ellos diferentes estados, en cuanto al territorio, han conllevado a afectar directamente a la calidad de los patrimonios culturales o naturales, involucrados con el suelo mismo.

Larco (2018), en su investigación titulada "*Quito: 40 años de políticas de regularización de suelo, aportes al mapeo de enfoques sobre urbanización informal, el período de la Revolución Ciudadana (2009-2014) y los retos en el paradigma del Buen Vivir*" se ha planteado como objetivo general el analizar más de 40 años de políticas de regularización del suelo, en cuanto a la urbanización informal, dentro del periodo de la revolución ciudadana, durante los años 2009 a 2014. El tipo de investigación ha sido el básico, en el que el tipo de diseño ha sido el transversal y no experimental, recurriendo a la recolección de datos, por medio de la ficha resumen, mediante la aplicación de la revisión bibliográfica, en el que se ha contado con la recurrencia a más de 40 años de bibliografía, con la que se ha contado, tanto física como por medios digitales, en cuanto al régimen urbanístico de la ciudad de Quito. Los resultados han evidenciado que este régimen, se ha visto envuelto en la

merma de la regularización del suelo, dentro de lo que la misma política nacional, no se ha podido alcanzar un adecuado ordenamiento territorial, conllevando a poder afirmar que la gestión del suelo, ha carecido de efectividad y ha promovido de esta forma, el desorden y el escaso control. En base a lo expresado, se ha concluido que el registro histórico de los 40 años de indagaciones, ha expresado que la implementación de procesos de gestión, durante los periodos del 2009 – 2014, ha promovido no solo un derecho a la ciudadanía más eficiente, sino la consigna de una vivienda digna.

Delgado (2018), en su investigación titulada *“El Principio De La Integración Social En La Legislación Urbanística Chilena”*, se ha planteado como objetivo general, el analizar el principio de la integración social, en cuanto a la realidad de la legislación urbanística chilena. El tipo de investigación ha sido el aplicado, con un diseño descriptivo y no experimental, en el que se ha recolectado información de artículos de investigación científica y normativa legal, respecto a la legislación urbanística e integración social, dentro de lo que se ha alcanzado a un total de muestra, de más de 20 investigaciones. Los resultados han señalado que, desde el análisis de tipo multidisciplinario, es que uno de los principios de integración social urbana, han demostrado que las personas han dejado de lado el ordenamiento y se ha alcanzado a contar con una falta de importancia, respecto al uso del suelo, en el que principalmente se ha visto relacionado directamente con una relación directa con la segregación social. Lo expresado ha conllevado a la conclusión de que la legislación urbana actual, no ha alcanzado a adaptarse a la realidad moderna del suelo chileno, debido a que el ordenamiento se ha visto mermado y no se ha sabido cómo llegar a controlar el uso del suelo.

Cerezo (2018) desarrolló la investigación titulada *“Evolución del derecho de propiedad en cuanto al deber de conservación en la legislación de suelo y urbanismo desde 1956 a 2018, de la triada clásica a la actuación sobre el medio urbano”*, la cual tuvo como objetivo analizar y demostrar que la evolución de la regulación cualitativa (alcance) y cuantitativa (límite) no ha tenido cambios contundentes desde la Ley del Suelo de 1956, de igual forma se sabe que no es de forma homogénea sobre el resto de las distintas leyes urbanísticas/ autonómicas,

estas tampoco se encuentran sobre adaptadas y diseñadas sobre la regulación vigente del Estado actual, del instituto correspondiente. En las conclusiones de la investigación se determinó que los derechos de propiedad y las consiguientes obligaciones de protección reflejan actualmente sus funciones sociales, a pesar de que son ampliamente ignorados e inaplicables en el mejor de los casos, incluso si la estructura urbana muestra signos claros al final. Ante esta realidad, por primera vez, las recientes innovaciones legislativas permiten esclarecer las acciones de rehabilitación urbana y edificatoria en las acciones ambientales urbanas a través de la responsabilidad de proteger, las cuales están reguladas por la Ley No 8/2013 de 26 de junio. Restauración, renovación y renovación de la ciudad.

2.2.2 Antecedentes Nacionales.

Mansilla (2016), en su investigación titulada "*Deficiente Regulación Del Derecho De Superficie En El Código Civil Peruano*", se ha planteado como objetivo general, el analizar la deficiencia en la regulación del derecho peruano de superficie, respecto al código civil peruano. El tipo de investigación ha sido el aplicado, con un diseño descriptivo, en el que se ha recurrido al análisis documental, como medida de recolección y análisis de datos, en cuanto al requerimiento de normativa legal y evidencia teórica, respecto a la regulación del derecho de superficie. Los resultados han evidenciado que, el derecho de superficie ha sido considerado como un derecho de naturaleza de tipo real, en cuanto a la posibilidad de construir jurídicamente la transferencia del suelo superficiario y las potestades con las que ha contado el propietario, por un determinado lapso de tiempo. Así mismo, se ha concluido que, el código civil ha debido de contar con mejoras, en relación a la ley reglamentaria, con la finalidad de poder establecer una medida de seguridad jurídica de las personas naturales y las personas jurídicas, que se relacionen con la elaboración de contratos que tengan que ver con la potestad del suelo.

Asencio (2017), en su investigación titulada "*Los cambios de zonificación y su vulneración al derecho de propiedad en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, respecto a la ordenanza N° 1849-MML*" se ha planteado como objetivo general, el analizar la relación entre los cambios de la zonificación y la vulneración del derecho de propiedad. El tipo de investigación ha sido el aplicado, don un diseño no experimental, en el que se ha contado con la recolección de datos

del artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades y el Artículo 957 del Código Civil, considerando como instrumento, a la recolección bibliográfica. Los resultados han señalado que, las ordenanzas municipales, en cuanto a los terrenos y la zonificación vigente, establecidas por las comunas, no han podido demostrar concordancia, respecto al uso que se ha estado estableciendo por la misma población. En base a lo expresado, se ha podido concluir que la normativa vigente de la zonificación, se ha podido deber principalmente a las limitaciones municipales que han establecido un desorden y falta de gestión administrativa, señalando de esta forma, incumplimiento de los atributos de los artículos mencionados anteriormente.

Castillo (2021), en su investigación titulada *"Políticas públicas de vivienda en el Perú 1946-2021 y aportes para una política pública de vivienda 2021-2030"* tuvo el objetivo de analizar las políticas de vivienda en el Perú desde 1946-2021 en base a la revisión de investigaciones académicas, reflexiones personales, experiencias profesionales, y propuestas normativas y técnicas del autor. Constituye una aproximación cualitativa al estudio y sistematización de las políticas públicas de vivienda en el Perú en el periodo 1946-2021, por instituciones representativas, por tipo de políticas, y por tipo de reformas políticas y económicas; así como una propuesta de algunos aportes para una política pública de vivienda en el país 2021-2030, con programas de vivienda diferenciados por estratos sociales, por tamaños de ciudad, y por regiones naturales. La conclusión de la investigación muestra que la vivienda es un problema en la mayoría de los países de América Latina, no solo en Perú. Se caracteriza por una alta demanda, recursos económicos insuficientes y baja capacidad de pago de las familias. Pero esa es también la demanda social del Perú. Se necesita diseñar, implementar, monitorear y evaluar la "Política Pública de Desarrollo Urbano Sostenible y Vivienda 2021-2030", que requiere de un nuevo marco regulatorio, de recursos humanos y económicos; la formulación y Implementación de planes de desarrollo urbano sostenible y vivienda nacionales, regionales y locales. También se identificó que además de formular e implementar el "Plan Nacional de Vivienda Sostenible 2021-2030-PLANVIS", las políticas y programas de vivienda se dividen por clase social: media, media y baja. Por tamaño de ciudad: ciudades grandes,

ciudades medianas y ciudades pequeñas. Y dividido por espacios naturales: costas, montañas y selvas.

Guillermo (2019), en su investigación titulada *“Transando la posesión del suelo: Análisis del caso de Pamplona Alta–San Juan de Miraflores en Lima”* tuvo como objetivo investigar el marco institucional y administrativo para la emisión y transacción de la propiedad de la tierra en la zona Alta de Pamplona, San Juan Miraflores, Lima, Perú. En la cual se encontró gran cantidad de viviendas en la zona. Por esta razón hay una evidente existencia de mercados de tierras. Se puede decir que se puede caracterizar la propiedad en el área de estudio, así como los métodos de transacción más comunes, y los agentes participantes a los cuales se les puede revelar a los agentes participantes, en el proceso, su impacto territorial en el área.

Rodríguez (2018), en su investigación titulada *“El derecho de propiedad y su vulneración por la RM N° 102-2012-vivienda del Programa Techo Propio en el distrito de Chao-2017”* tuvo como objetivo analizar el contenido de la R.M. N° 102-2012VIVIENDA del 31MAY2012, referido al acceso al Bono Familiar Habitacional (BFH), en la modalidad de compra de vivienda nueva, se prohíbe modificar o enajenar la propiedad que significa la transferencia de la propiedad dentro de los cinco años posteriores a la entrega, amenazando al propietario con solicitar a FMV la devolución del monto de BFH GFB, los derechos de propiedad amparados por nuestra constitución política; en este caso, es inimaginable que la resolución ministerial para crear BFH bajo la Ley N ° 27829 (19SET2002), como política departamental del Ministerio de Vivienda, Construcción y Salud, deba incluir la prohibición de infracción de la especificación de derechos de propiedad. Se analizaron un total de 231 grupos familiares adquirieron a través del programa “Techo Propio” sus viviendas nuevas, el resultado de la investigación es que hay un alto porcentaje en total desacuerdo sobre la prohibición a la decisión ministerial, y respondieron por unanimidad que si no la prohíben, construirán o modificarán su propiedad en la zona libre, por lo cual esperan que el programa Mi Vivienda cambie sus reglas de prohibición.

2.3 Definición de términos básicos

Los siguientes términos son según la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO):

- ✓ **Adjudicación.** El proceso de permitir que la autoridad determine los derechos y requisitos que son válidos para la tierra. El fallo no debe modificar los derechos existentes o crear nuevos derechos, sino que debe determinar qué derechos existen, quién debe ejercerlos y dentro de qué alcance. (FAO, s.f)
- ✓ **Administración de tierras.** Un conjunto de sistemas y procedimientos para hacer operativas las regulaciones de derechos de uso de la tierra. Incluye la gestión de los derechos territoriales, la reglamentación del uso de la tierra y los aspectos relacionados con la valoración y la fiscalidad. La gestión de la tierra puede confiarse a agencias estatales oficiales o puede hacerse de manera informal a través de líderes tradicionales (FAO, s.f).
- ✓ **Derecho sobre la tierra.** Derechos existentes relacionados con la tierra y otros recursos naturales. Una persona puede poseer el derecho a una parcela de tierra, lo que da lugar al concepto de "derecho vinculante" (FAO, s.f).
- ✓ **Poseción/derechos posesorios.** Según el lenguaje cotidiano, los derechos se originan en la ocupación real de la tierra. El propietario legal no tiene que ser propietario de la tierra para convertirse en propietario; la persona que la posee puede tener o no los derechos legales. El reconocimiento legal de los derechos de propiedad varía en diferentes regiones del mundo; en algunos casos, la posesión puede producir propiedad a través de un estatuto de limitaciones. (FAO, s.f).
- ✓ **Propiedad pública.** Los derechos que posee el estado se transfieren generalmente a instituciones públicas. (FAO, s.f).
- ✓ **Propiedad privada.** Los derechos de propiedad privada pueden ser personas físicas, parejas casadas, un grupo de personas o personas jurídicas, como entidades comerciales u organizaciones sin fines de lucro. (FAO, s.f).
- ✓ **Propiedad.** Los derechos sobre la tierra están relacionados con la capacidad de usar, controlar, transferir o disfrutar de otra forma de un terreno, siempre que dichas actividades estén autorizadas por la ley. En posesión legalmente reconocida, generalmente equivale a propiedad absoluta. (FAO, s.f).

✓ **Suelo.** El suelo es un elemento físico de las actividades humanas y un recurso precioso que juega un papel importante en el medio ambiente, la salud humana y la economía. (FAO, s.f)

III. MATERIALES Y METODOS

3.1 Hipótesis planteadas

Hipótesis general

Las percepciones ciudadanas sobre las políticas del suelo y el derecho del suelo urbanístico son positivas debido a que se respeta un procedimiento para adquisición de terreno, catastro, plano de zonificación en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022.

Hipótesis específica 1

H.E. 1: Existe una percepción ciudadana positiva sobre las políticas del suelo, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022.

Hipótesis específica 2

H.E. 2: Existe una percepción ciudadana positiva sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022.

Hipótesis específica 3

H.E. 3: Existe una asociación entre las percepciones ciudadanas sobre políticas del suelo y sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022.

3.2 Tipo de estudio y diseño de la investigación

Tipo de estudio.

Esta investigación tiene un enfoque cuantitativo, según Neil y Cortez, (2018) la investigación cuantitativa es un método estructurado para recopilar y analizar datos obtenidos de diferentes fuentes, lo que significa utilizar computadoras, estadísticas y herramientas matemáticas para obtener resultados. También según Hernández, et al (2014) la investigación cuantitativa considera que el conocimiento debe ser objetivo, se genera a partir de un proceso deductivo, en este proceso, a través de la medicina numérica y el análisis estadístico de inferencia, se prueba la hipótesis previamente formulada.

Tipo descriptivo- explicativo.

El método de investigación en este proyecto fue el método descriptivo – explicativo, con el cual describió cómo se comportan las variables de la investigación. De igual forma analizando la relación que existe entre las variables de estudio.

Diseño no experimental.

El diseño de la investigación fue no experimental. Este tipo de investigación no manipuló deliberadamente las variables que intenta explicar, sino que se conformó con observar los fenómenos de interés en el medio natural, para luego describirlos y analizarlos sin competir por un ambiente controlado. (Hernández et al., 2014).

Diseño de contrastación de hipótesis

La contracción de la hipótesis se realizó a la tercera hipótesis específica, lo cual se logró mediante la prueba de correlación de parámetros de Spearman, que se encarga de determinar el grado de esta asociación o correlación (Badii et al., 2007). El coeficiente de correlación de Spearman se utiliza para estudiar la relación (o correlación) entre dos variables aleatorias cuantitativas (la escala de intervalo más pequeña); por ejemplo, la relación entre peso y altura. Esta correlación se realizó al nivel de confianza: 95% y al nivel de error: 0.05% Respecto a los criterios de decisión: para $P > 0.005$, se acepta H_0 , para $P > = 0.05$, se rechaza H_0 .

Población, muestra y muestreo

Población: Según Hernández, et al (2014) se define como la totalidad de fenómenos a estudiar, en los que las unidades de población tienen características comunes que son estudiadas y producen datos de investigación. La población de estudio está compuesta por 3750 ciudadanos del distrito de San Juan de la Virgen departamento de Tumbes.

Muestra: es aquella capaz de identificar el problema y puede generar datos para identificar fallas en el proceso. Según Tamayo y Tamayo (2010), una muestra es un grupo de individuos extraídos de la población para estudiar fenómenos estadísticos. El muestreo por conveniencia del investigador, del cual se logró entrevistar a 150 ciudadanos los cuales aceptaron disponer de unos minutos para responder las preguntas del instrumento de recolección de datos.

Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Técnicas: son las herramientas y procedimientos a disposición que utiliza para recolectar los datos que darán respuesta a los objetivos de la investigación. En esta investigación la técnica será la encuesta, la cual según Tamayo y Tamayo (2008), es una conversación entre dos o más personas, la cual consiste en formular preguntas abiertas o cerradas con la finalidad de obtener una respuesta sobre un tema en específico.

Instrumento: En esta investigación se usará el cuestionario como instrumento de recolección de datos. Según García, (2013) el cuestionario es un procedimiento considerado clásico en las ciencias sociales para la obtención y registro de datos. Por otra parte, se debe encontrar validado mediante juicio de expertos por tres especialistas en la línea. Por último, la confiabilidad se calculará por medio del Alfa de Cronbach.

Plan de procesamiento y análisis de datos

Fase analítica descriptiva.

Para el procesamiento de los datos recolectados se hará mediante la tabulación de datos en Excel de esta formase analizaran las frecuencias de cada una de las variables de estudio, de esta forma se responderá a los objetivos de la investigación.

Fase de analítica inferencial y explicativa.

Los datos recolectados a través del instrumento cuestionario serán analizados en la base de datos de SPSS V.26 con la finalidad de establecer las correlaciones entre variables y dimensiones, haciendo uso de la prueba de normalidad correspondiente para los datos recolectados y aplicando la correlación de Spearman.

IV. RESULTADOS Y DISCUSION

4.1 Resultados

Para la realización de la investigación se consideraron 150 ciudadanos con edades comprendidas entre 25 y 60 años, de los cuales el 48% son de sexo masculino y el restante 52% femenino. Seguidamente en cuanto al grado de instrucción el 56% son no titulados profesionales y el restante 44% si poseen títulos académicos de licenciados.

4.1.1 Percepción ciudadana sobre las políticas del suelo, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022

Tabla 1

Percepción ciudadana sobre las políticas del suelo, dimensión: Políticas de Facilitación en la adquisición de suelos.

Indicadores Variable: Percepción ciudadana sobre las políticas del suelo	V1:	TED		ED		N		DA		TDA		Total Muestra	X	DS
		F	%	F	%	F	%	F	%	F	%			
Planificación territorial SINCEP	-	14	9,33%	0	0,00%	8	5,33%	97	64,67%	31	20,67%	150	0,87	1,04
Planeamiento integral de desarrollo urbano		88	58,67%	0	0,00%	13	8,67%	35	23,33%	14	9,33%	150	-0,75	1,55
Movilidad Urbana Sostenible en la planificación urbana		108	72,00%	17	11,33%	20	13,33%	5	3,33%	0	0,00%	150	-1,52	0,85
Totales													-0,47	1,15

Nota. Información suministrada de cuestionario aplicado a 150 ciudadanos del distrito de San Juan de la Virgen departamento de Tumbes

En la tabla 1, se observan los resultados sobre las frecuencias, porcentajes, promedios y desviación estándar de la dimensión: Políticas de Facilitación en la adquisición de suelos, en cuanto al indicador: Planificación territorial – SINCEP, el 9,3% de los participantes tienen una percepción totalmente en desacuerdo, seguidamente del 0% como en desacuerdo sobre que la planificación territorial

(SINCEP), hubiera mejorado el nivel y calidad de vida en la actualidad de los habitantes de San Juan de la Virgen, finalmente el 5,33% ni de acuerdo ni en desacuerdo, seguido del 64,67% de acuerdo y el restante 20,67% totalmente de acuerdo. Asimismo, la percepción sobre la planificación territorial (SINCEP), registra un promedio de $0,87 \pm 1,04$.

El indicador, planeamiento integral de desarrollo urbano, el 58,67% tiene una percepción totalmente en desacuerdo, seguidamente de 0% en desacuerdo sobre si en el distrito la zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana para el planteamiento integral y desarrollo urbano, seguido del 8,67% en ni en desacuerdo ni de acuerdo, luego el 23,33% en de acuerdo y finalmente del 9,3% en totalmente de acuerdo. Asimismo, el planeamiento integral de desarrollo urbano registra un promedio de $-0,75 \pm 1,55$.

Sobre el indicador, Movilidad Urbana Sostenible en la planificación urbana, el 72,0% la percepción es totalmente en desacuerdo, seguidamente de 11,33% en desacuerdo, luego el 13,33% ni en desacuerdo ni de acuerdo sobre la correcta la estrategia de mejorar y reorganizar el desplazamiento de personas y mercaderías a través de la recuperación de calidad de espacio urbano. En cuanto al 3,33% estuvo de acuerdo y el 0,0% totalmente de acuerdo. Asimismo, la Movilidad Urbana Sostenible en la planificación urbana registra un promedio de $-1,52 \pm 0,85$.

Tabla 2

Percepción ciudadana sobre las políticas del suelo, dimensión: Formalización de la Propiedad Predial

Indicadores Variable: V1: Percepción ciudadana sobre las políticas del suelo	TED		ED		N		DA		TDA		Total Muestra	X	DS
	F	%	F	%	F	%	F	%	F	%			
	Posesión	20	13,33%	24	16,00%	10	6,67%	35	23,33%	61			
Propiedad	41	27,33%	18	12,00%	41	27,33%	41	27,33%	9	6,00%	150	0,27	1,28
Copropiedad	9	6,00%	12	8,00%	42	28,00%	59	39,33%	28	18,67%	150	0,56	1,07
Superficie	13	8,67%	17	11,33%	28	18,67%	40	26,67%	52	34,67%	150	0,67	1,29
												0,53	1,27

Nota. Información suministrada de cuestionario aplicado a 150 ciudadanos del distrito de San Juan de la Virgen departamento de Tumbes

En la tabla 2, se observan los resultados sobre las frecuencias, porcentajes, promedios y desviación estándar de la dimensión: Formalización de la Propiedad Predial, en cuanto al indicador: Posesión el 13,3% tienen una percepción totalmente en desacuerdo, seguidamente del 16,0% en desacuerdo sobre si la ley ha otorgado derechos de posesión, según esta afirmación, por lo que el beneficiario ha conservado el bien adquirido por el fruto de su esfuerzo. Luego el 6,67% ni en desacuerdo ni de acuerdo, seguido del 23,3% de acuerdo y finalmente el 40,67% en totalmente de acuerdo. Asimismo, la Posesión, registra un promedio de $0,62 \pm 1,47$.

Sobre el indicador: Propiedad, el 27,33% se ubican en totalmente en desacuerdo, el 12,0% en desacuerdo sobre si es positivo afirmar que: El poder de disponer, gozar legalmente y haber sido nombrado como dueño de los bienes que ha poseído, por lo que se pudo deber al derecho de propiedad. Luego el 27,33% ni en desacuerdo ni de acuerdo, seguido del 27,33% de acuerdo y el restante 6,0% en totalmente de acuerdo. Asimismo, la Propiedad registra un promedio de $0,27 \pm 1,28$.

Seguidamente, sobre el indicador Copropiedad, el 6,0% tiene una percepción totalmente en desacuerdo, seguido del 8,0% en desacuerdo sobre si la copropiedad tiene la característica principal de no solo pertenecer a una persona determinada. Por lo cual se puede afirmar que esta se da cuando ha existido una cuota de participación en un bien adquirido. Luego el 28,0% ni en desacuerdo ni de acuerdo, seguido del 39,33% de acuerdo y finalmente el 18,67% totalmente de acuerdo. Así mismo, la Copropiedad, registra un promedio de $0,56 \pm 1,07$.

Luego, el indicador Superficie, se encuentra en la percepción totalmente en desacuerdo para el 8,67%, seguido de 11,33% en desacuerdo sobre es correcta la regularización beneficiaria la cual dispuso al propietario realizar una edificación por encima o debajo del suelo, lo que se ha denominado el derecho de superficie. Luego el 18,67% ni en desacuerdo ni de acuerdo, el 26,67% de acuerdo y finalmente el 34,67% totalmente de acuerdo. Asimismo, la Superficie registra un promedio de $0,67 \pm 1,29$.

Tabla 3

Percepción ciudadana sobre las políticas del suelo, dimensión: Políticas para promover la Inversión pública y privada

Indicadores Variable: Percepción ciudadana sobre las políticas del suelo	V1:	TED		ED		N		DA		TDA		Total Muestr ra	X	DS
		F	%	F	%	F	%	F	%	F	%			
Programa Priorizado Inversiones de desarrollo urbano	de	14	9,33%	44	29,33%	55	36,67%	15	10,00%	22	14,67%	150	-0,09	1,16
El Banco de Proyectos de desarrollo urbano de mediano y largo plazo	de	6	4,00%	79	52,67%	0	0,00%	21	14,00%	44	29,33%	150	-0,12	1,41
Unidad de gestión urbanística		43	28,67%	33	22,00%	22	14,67%	52	34,67%	0	0,00%	150	0,44	1,23
													0,08	1,27

Nota. Información suministrada de cuestionario aplicado a 150 ciudadanos del distrito de San Juan de la Virgen departamento de Tumbes

En la tabla 3, se observan los resultados sobre las frecuencias, porcentajes, promedios y desviación estándar de la dimensión: Políticas para promover la Inversión pública y privada, en cuanto al indicador: Programa Priorizado de Inversiones de desarrollo urbano, el 9,33% tiene una percepción totalmente en desacuerdo, seguidamente de 29,33% en desacuerdo sobre si el proyecto de inversión pública a corto plazo ha sido visible para el desarrollo económico y social del distrito de San Juan de la Virgen, luego el 36,67% en ni en desacuerdo ni de acuerdo, seguido del 10,0% de acuerdo y el restante 14,67% en totalmente de acuerdo. Asimismo, el Programa Priorizado de Inversiones de desarrollo urbano, registra un promedio de $-0,09 \pm 1,16$.

Sobre el indicador, el Banco de Proyectos de desarrollo urbano de mediano y largo plazo, el 4,0% se ubican en totalmente en desacuerdo, seguidamente de 52,67% en desacuerdo sobre si los bancos de proyecto de desarrollo urbano a mediano y largo plazo han complementado una correcta proyección de desarrollo, seguidamente de 0,0% ni en desacuerdo ni de acuerdo, seguido del 14,00% en de acuerdo y el restante 29,33% en totalmente de acuerdo. Asimismo, Banco de

Proyectos de desarrollo urbano de mediano y largo plazo, registra un promedio de $0,12 \pm 1,41$.

Finalmente, sobre el indicador: Unidad de gestión urbanística, se observa que la percepción de los ciudadanos es para el 28,67% totalmente en desacuerdo, luego el 22,0% en desacuerdo, sobre si la unidad de gestión es un mecanismo conformado por personas naturales o jurídicas, por cual el desarrollo de proyectos urbanísticos debe continuar a través de una unidad de gestión que conlleve a la reubicación y renovación urbana, seguidamente el 14,67% en ni en desacuerdo ni de acuerdo, seguido del 34,67% de acuerdo y el restante 0,0% en totalmente de acuerdo. Asimismo, la Unidad de gestión urbanística, registra un promedio de $0,44 \pm 1,23$.

4.1.2 Percepción ciudadana sobre el derecho de suelo urbanístico.

Tabla 4

Percepción ciudadana sobre el derecho de suelo urbanístico, dimensión: Políticas de formalización en la construcción.

Indicadores Variable: V2: Percepción ciudadana sobre el derecho de suelo urbanístico.	TED		ED		N		DA		TDA		Total Mue- stra	X	DS
	F	%	F	%	F	%	F	%	F	%			
Conformación horizontal y vertical del componente físico – espacial	102	68,00%	10	6,67%	10	6,67%	24	16,00%	4	2,67%	150	-1,21	1,26
Cámara Peruana de Construcción – Capeco	11	7,33%	38	25,33%	22	14,67%	55	36,67%	24	16,00%	150	0,28	1,21
Cofopri	25	16,67%	70	46,67%	17	11,33%	22	14,67%	16	10,67%	150	-0,44	1,23
												-0,46	1,23

Nota. Información suministrada de cuestionario aplicado a 150 ciudadanos del distrito de San Juan de la Virgen departamento de Tumbes

En la tabla 4, se observan los resultados sobre las frecuencias, porcentajes, promedios y desviación estándar de la dimensión: Programas de beneficio de suelo urbano, en cuanto al indicador: Conformación horizontal y vertical del componente físico – espacial, para el 68,0% totalmente en desacuerdo, seguidamente de 6,67% en desacuerdo para las actuales propuestas de conformación horizontal y vertical del uso y ocupación para regularizar la construcción urbana en el Perú han sido prosperas, teniendo en cuenta el resultado del crecimiento visible del país. Luego, el 6,67% ni en desacuerdo ni de acuerdo, luego el 16,0% en de acuerdo y finalmente el 2,67% totalmente de acuerdo. Asimismo, la conformación horizontal y vertical del componente físico – espacial, registra un promedio de $-1,21 \pm 1,26$.

En cuanto al indicador, Cámara Peruana de Construcción – Capeco, para el 7,3% la percepción es totalmente en desacuerdo, seguidamente de 25,33% en desacuerdo sobre la reducción de construcción informal en los distritos alejados no solo le ha debido pertenecer a Capeco sino también a la población y al estado. Luego el 14,67% ni en desacuerdo ni de acuerdo, luego el 36,67% en de acuerdo y finalmente el 16,0% totalmente de acuerdo. Asimismo, la Cámara Peruana de Construcción – Capeco, registra un promedio de $0,28 \pm 1,21$.

Finalmente, sobre el indicador: Cofopri, para el 16,67% la percepción es totalmente en desacuerdo, seguidamente de 46,67% en desacuerdo sobre si fomentando la concientización e importancia de la formalidad de construcción establecida en COFOPRI, se ha generado una política adecuada para la mejora en la calidad de vida en el país. Luego el 11,3% ni en desacuerdo ni de acuerdo, seguido del 14,67% de acuerdo y el restante 10,67% en totalmente de acuerdo. Asimismo, Cofopri, registra un promedio de $-0,44 \pm 1,23$.

Tabla 5

Percepción ciudadana sobre el derecho de suelo urbanístico, dimensión: Instrumentos técnico - legales urbanísticos

Indicadores V2: ciudadanía sobre el derecho de suelo urbanístico.	Variable: Percepción sobre el derecho de suelo		TED		ED		N		DA		TDA		Total Muestra	X	DS
	F	%	F	%	F	%	F	%	F	%	F	%			
Derecho de edificación	21	14,00%	18	12,00%	31	20,67%	67	44,67%	13	8,67%	150	0,22	1,19		
Derecho de superficie urbanística	22	14,67%	34	22,67%	14	9,33%	0	0,00%	80	53,33%	150	0,54	1,63		
Servidumbre urbanística	31	20,67%	48	32,00%	56	37,33%	8	5,33%	7	4,67%	150	-0,58	1,02		
Expropiación urbanística	0	0,00%	116	77,33%	0	0,00%	24	16,00%	10	6,67%	150	-0,48	0,98		
												-0,08	1,27		

Nota. Información suministrada de cuestionario aplicado a 150 ciudadanos del distrito de San Juan de la Virgen departamento de Tumbes

En la tabla 5, se observan los resultados sobre las frecuencias, porcentajes, promedios y desviación estándar de la dimensión: Instrumentos técnico - legales urbanísticos, el indicador: Derecho de edificación, se ubica en 14,0% de la muestra en totalmente en desacuerdo. Luego el 12,0% en desacuerdo sobre si el haber dispuesto sobre las potencialidades edificatorias, generadas por la zonificación asignada a un predio a través de los parámetros urbanísticos, es identificado como el Derecho de edificar. Seguidamente el 20,67% ni en desacuerdo ni de acuerdo, luego el 44,67% de acuerdo y finalmente el 8,67% totalmente de acuerdo. Asimismo, el Derecho de edificación, registra un promedio de $0,22 \pm 1,19$.

Sobre el indicador, Derecho de superficie urbanística, la percepción para el 14,67% es totalmente en desacuerdo. Seguidamente de 22,67% en desacuerdo. Sobre si es correcto que el titular de un predio permita temporalmente edificar sobre o debajo de su propiedad a un tercero, por lo que se le conoce como Derecho de Superficie Urbanística. Luego el 9,33% ni en desacuerdo ni de acuerdo, luego el 0,0% en de acuerdo y finalmente el 53,3% totalmente de acuerdo. Asimismo, el Derecho de superficie urbanística, registra un promedio de $0,54 \pm 1,63$.

Sobre el indicador: Servidumbre urbanística, el 20,67% de los participantes tienen una percepción totalmente en desacuerdo, seguido del 32,00% en desacuerdo sobre si es correcto concebir al titular servirse parcialmente del uso del bien ajeno que el propietario ha otorgado con determinados derechos, siendo este derecho identificado como Servidumbre Urbanística. Seguidamente el 37,33% ni en desacuerdo ni de acuerdo, luego el 5,33% en de acuerdo y finalmente el 4,67% en totalmente de acuerdo. Asimismo, el indicador Servidumbre urbanística, registra un promedio de $-0,58 \pm 1,02$.

Finalmente, sobre el indicador Expropiación urbanística, el 0,0% está totalmente en desacuerdo, seguido del 77,33% en desacuerdo sobre si se ha realizado una correcta ejecución de expropiación y reubicación para las obras públicas en beneficio de la población. Seguidamente, el 0,0% ni en desacuerdo ni de acuerdo, luego el 16,00% en de acuerdo y finalmente el 6,67% en totalmente de acuerdo. Asimismo, el indicador Expropiación urbanística, registra un promedio de $-0,48 \pm 0,98$.

Tabla 6

Percepción ciudadana sobre el derecho de suelo urbanístico, dimensión: Gestión urbana sostenible

Indicadores V2: ciudadana derecho urbanístico.	Variable: Percepción sobre el de suelo	TED		ED		N		DA		TDA		Total Muestra	X	DS
		F	%	F	%	F	%	F	%	F	%			
La zonificación		22	14,67%	19	12,67%	44	29,33%	48	32,00%	17	11,33%	150	1,26	1,21
Cambio de zonificación		16	10,67%	70	46,67%	38	25,33%	10	6,67%	16	10,67%	150	-0,40	1,11
Renovación urbana		15	10,00%	10	6,67%	19	12,67%	60	40,00%	46	30,67%	150	0,74	1,24
Catastro urbano		16	10,67%	45	30,00%	31	20,67%	52	34,67%	6	4,00%	150	-0,09	1,11
													0,38	1,14

Nota. Información suministrada de cuestionario aplicado a 150 ciudadanos del distrito de San Juan de la Virgen departamento de Tumbes

En la tabla 6, se observan los resultados sobre las frecuencias, porcentajes, promedios y desviación estándar de la dimensión: Gestión urbana sostenible, el indicador: La zonificación, tiene una percepción totalmente en desacuerdo para el 14,67% de la muestra, seguidamente de en desacuerdo para el 12,67% sobre si se ha realizado una correcta ejecución de expropiación y reubicación para las obras públicas en beneficio de la población. Seguidamente de 29,33% ni en desacuerdo ni de acuerdo, luego el 32,00% de acuerdo y finalmente el 11,33% en totalmente de acuerdo. Asimismo, el indicador La zonificación, registra un promedio de $1,26 \pm 1,21$.

Sobre el indicador, Cambio de zonificación, el 10,67% de la muestra de estudio tiene una percepción totalmente en desacuerdo, mientras que el 46,67% en desacuerdo, sobre si es correcto que los propietarios de los inmuebles se debieron interesar en un cambio de zonificación para uniformizar el lugar donde viven, seguidamente el 25,33% ni en desacuerdo ni de acuerdo, luego el 6,67% de acuerdo y el restante 10,67% totalmente de acuerdo. Asimismo, el indicador Cambio de zonificación, registra un promedio de $-0,40 \pm 1,11$.

Seguidamente, sobre el indicador Renovación urbana, el 10,0% de la muestra tiene una percepción totalmente en desacuerdo, luego el 6,67% en desacuerdo sobre si

se hubiera aplicado la renovación urbana, existiera un orden y una prevención de desastres en los predios para mejorar la vida social de cada familia del distrito de San Juan de la Virgen. El siguiente 12,67% ni en desacuerdo ni de acuerdo, luego el 40,0% de acuerdo y finalmente el 30,67% en totalmente de acuerdo. Asimismo, el indicador Renovación urbana, registra un promedio de $0,74 \pm 1,24$.

Finalmente, el indicador Catastro urbano, el 10,67% de la muestra tiene una percepción totalmente en desacuerdo, mientras que el 30,0% en desacuerdo, sobre si el obtener la información gráfica y alfanumérica de los predios que viene brindado catastro urbano, es fundamental para la adecuación, planificación y la gestión urbana dentro de un gobierno local. Luego el siguiente 20,67% ni en desacuerdo ni de acuerdo, seguido de 34,67% de acuerdo y finalmente el 4,00% en totalmente de acuerdo. Asimismo, el indicador Catastro urbano, registra un promedio de $-0,09 \pm 1,11$.

Tabla 7

*Percepción ciudadana sobre el derecho de suelo urbanístico, dimensión:
Programas de beneficio de suelo urbano*

Indicadores V2: ciudadana derecho urbanístico.	Variable: Percepción sobre el de suelo	TED		ED		N		DA		TDA		Total Mues tra	X	DS
		F	%	F	%	F	%	F	%	F	%			
Fondo Mivivienda		15	10,00%	66	44,00%	27	18,00%	18	12,00%	24	16,00%	150	-0,20	1,25
Bono del buen pagador		11	7,33%	37	24,67%	42	28,00%	37	24,67%	23	15,33%	150	0,16	1,17
Bono habitacional	familiar	7	4,67%	37	24,67%	34	22,67%	39	26,00%	33	22,00%	150	0,36	1,21
Techo propio		25	16,67%	17	11,33%	35	23,33%	46	30,67%	27	18,00%	150	0,22	1,33
													0,14	1,25

Nota. Información suministrada de cuestionario aplicado a 150 ciudadanos del distrito de San Juan de la Virgen departamento de Tumbes

En la tabla 7, se observan los resultados sobre las frecuencias, porcentajes, promedios y desviación estándar de la dimensión: Programas de beneficio de suelo urbano, el indicador: Fondo Mivivienda, 10,0% de los ciudadanos tienen la percepción de totalmente en desacuerdo, seguidamente del 44,0% en desacuerdo sobre si esta de acuerdo con los beneficios de promoción y financiamiento que se han brindado para la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas del Fondo Mi vivienda. El restante 18,0% ni en desacuerdo ni de acuerdo, luego el 12,00% de acuerdo y finalmente el 16,00% en totalmente de acuerdo. Asimismo, el indicador Fondo Mivivienda, registra un promedio de $-0,20 \pm 1,25$.

Sobre el indicador Bono del buen pagador, el 7,33% de la muestra tiene la percepción en totalmente en desacuerdo para el 7,33%, seguidamente del 24,67% en desacuerdo, sobre si está de acuerdo con la ayuda económica directa no reembolsable, que se otorga a través de las instituciones financieras intermediarias, a las personas que han cumplido con los requisitos del bono del buen pagador, seguidamente del 28,0% ni en desacuerdo ni de acuerdo, luego el 24,67% de acuerdo y finalmente el 15,33% en totalmente de acuerdo. Asimismo, el indicador Bono del buen pagador, registra un promedio de $0,16 \pm 1,17$.

Luego para el indicador: Bono familiar habitacional, el 4,67% tiene un percepción totalmente en desacuerdo, seguido del 24,67% en desacuerdo, sobre si está de acuerdo con que la asistencia que se ha brindado a los sectores populares en la adquisición, construcción o mejoramiento de una vivienda de interés social que se dio a través del Bono Familiar Habitacional. Posteriormente el 22,67% ni en desacuerdo ni de acuerdo, luego el 26,00% de acuerdo y finalmente el 22,00% en totalmente de acuerdo. Asimismo, el indicador Bono familiar habitacional, registra un promedio de $0,36 \pm 1,21$.

Finalmente en referencia al indicador: Techo propio, el 16,67% tiene una percepción totalmente en desacuerdo, seguido del 11,33% en desacuerdo, sobre si está de acuerdo con la iniciativa que se tubo de dar acceso a los sectores populares a una vivienda digna, en concordancia con sus posibilidades económicas que ha brindado el programa Techo Propio. Seguidamente el 23,33% ni en desacuerdo ni de acuerdo, luego el 30,67% de acuerdo y finalmente el 18,00% en totalmente de acuerdo. Asimismo, el indicador Techo propio, registra un promedio de $0,22 \pm 1,33$.

4.1.3 Relación entre las percepciones ciudadanas sobre políticas del suelo y sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022.

Hg. Existe una relación entre las percepciones ciudadanas sobre políticas del suelo y sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022.

H0. No existe una relación entre las percepciones ciudadanas sobre políticas del suelo y sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022.

Para realizar la validación de las hipótesis, en emplean como criterios:

Nivel de significancia: $\alpha = 0.05 = 5\%$ de margen máximo de error

Regla de decisión: $p \geq \alpha \rightarrow$ se acepta la hipótesis nula H0

$p < \alpha \rightarrow$ se rechaza la hipótesis nula H0

Tabla 8

Correlación de Spearman entre las variables: Percepción ciudadana sobre las políticas del suelo y Percepción ciudadana sobre el derecho de suelo urbanístico.

			V1: Percepción ciudadana sobre las políticas del suelo.	V2: Percepción ciudadana sobre el derecho de suelo urbanístico.
Rho de Spearman	V1: Percepción ciudadana sobre las políticas del suelo.	Coefficiente de correlación	1,000	,992**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	150	150
	V2: Percepción ciudadana sobre el derecho de suelo urbanístico.	Coefficiente de correlación	,992**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	150	150

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

En la tabla 8, sobre la hipótesis general de la investigación se observa que el p-valor = 0,000, está por debajo de lo establecido ($\alpha = 0,05$), por lo tanto H0 se rechaza y H1 es aceptada, también con un valor de Rho de Spearman de 0,992 indica una correlación positiva muy alta, es decir que existe relación significativa entre las percepciones ciudadanas sobre políticas del suelo y sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022.

4.2. Discusión de los resultados

4.2.1 Percepción ciudadana sobre las políticas del suelo, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022

a. Políticas de Facilitación en la adquisición de suelos.

En relación a la Percepción ciudadana sobre las políticas del suelo, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022, las políticas de de Facilitación en la adquisición de suelos, tiene que ver con el indicador: *Planificación territorial – SINCEP*, los cuales registran un promedio de $0,87 \pm 1,04$ (ver tabla 1), los mismos muestran una percepción de acuerdo por los ciudadanos sobre que la planificación territorial (SINCEP), hubiera mejorado el nivel y calidad de vida en la actualidad de los habitantes de San Juan de la virgen.

Al respecto, en la Guía Metodológica Para La Elaboración de Los Instrumentos Técnicos Sustentatorios Para El Ordenamiento Territorial, 2015, se establece que el SINCEP tiene como finalidad orientar el desarrollo de los centros poblados a nivel nacional, a través de su aplicación en los instrumentos de planificación de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano. En ese sentido los ciudadanos tienen una percepción positiva acerca del Sincep, porque al tener esa organización adecuada de los espacios, permitiría el ingreso de los servicios básicos, a los beneficios del gobierno y a una titulación de su predio, dándole una mejor apreciación económica, nivel y calidad de vida, lo que guarda relación con Larco (2018), quien concluye que la implementación de procesos de gestión promueve un derecho al suelo más eficiente y una vivienda digna.

Seguidamente, el indicador *planeamiento integral de desarrollo urbano*, registra un promedio de $-0,75 \pm 1,55$ (ver tabla 1), los cuales muestran una percepción totalmente en desacuerdo por los ciudadanos sobre si en el distrito la zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana para el planteamiento integral y desarrollo urbano hubiera sido adecuado aplicarlo.

En referencia, en la Guía Metodológica Para La Elaboración de Los Instrumentos Técnicos Sustentatorios Para El Ordenamiento Territorial, 2015, se establece que es un instrumento técnico normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a los predios rústicos no comprendidos en los PDU, EU o localizados en centros poblados que carezcan de PDU y/o de Zonificación; Sin embargo, los ciudadanos tienen una percepción negativa puesto que se encuentran totalmente en desacuerdo en que se realice zonificación y vías primarias de integración urbana, en razón a que la mayoría de pobladores de esta zona se dedican a actividades agropecuarias (agricultura y ganadería) lo que limitaría el desarrollo de estas actividades al no tener espacios amplios y adecuados, por lo que consideran que afectaría su canasta familiar. Es decir los ciudadanos consideran que los instrumentos de ordenamiento en cuanto al territorio afecta la calidad de sus patrimonios (Díaz 2019); En ese sentido, puede sustentarse que la legislación no ha alcanzado a adaptarse a la realidad moderna (Delgado, 2018).

Finalmente sobre el indicador *Movilidad Urbana Sostenible en la planificación urbana*, registra un promedio de $-1,52 \pm 0,85$ (ver tabla 1), los cuales muestran una percepción totalmente en desacuerdo por los ciudadanos sobre la aplicación correcta de la estrategia de mejorar y reorganizar el desplazamiento de personas y mercaderías a través de la recuperación de calidad de espacio urbano.

En relación a ello, en la Guía Metodológica Para La Elaboración de Los Instrumentos Técnicos Sustentatorios Para El Ordenamiento Territorial, 2015, se establece que es el conjunto de estrategias y medidas planificadas destinadas a recuperar la calidad del espacio urbano y mejorar el desplazamiento de personas y mercancías (logística urbana), favoreciendo los modelos de transporte que menos recursos naturales consumen y menos costos ambientales provocan, debido a que las personas consideran que al recuperarse el espacio urbano les limitaría sus actividades de agricultura y ganadería lo que guarda relación con el indicador anterior; Sin embargo, las condiciones de desorden del uso del suelo afectan en gran medida el ordenamiento urbanístico (Rojas, 2019).

b. Formalización de la Propiedad Predial

La segunda dimensión, Formalización de la Propiedad Predial, en cuanto al indicador: *Posesión* registra un promedio de $0,62 \pm 1,47$ (ver tabla 2), los mismos muestran una percepción totalmente de acuerdo por los ciudadanos sobre que si la ley ha otorgado derechos de posesión, según esta afirmación, por lo que el beneficiario ha conservado el bien adquirido por el fruto de su esfuerzo.

Al respecto, la posesión, cabe indicar el hecho de que se ve justificada desde los derechos reales, en cuanto a que la mayoría de estos no puede permitir su existencia, de no hacer posible el ejercicio mismo, de las facultades que se les otorgan a los titulares. La definición ha recalcado la importancia que tiene la posesión, dentro de las facultades que le son otorgadas a cada individuo, por ley, en relación a la necesidad de que esta misma persona, pueda contar con la disposición y pueda alcanzar a tener frutos, directamente de aquello que fue obtenido, fruto de su esfuerzo (Barnera, 2016).

Sobre el indicador: *Propiedad*, registra un promedio de $0,27 \pm 1,28$ (ver tabla 2), los mismos muestran una percepción dividida con los porcentajes iguales para totalmente en desacuerdo, ni en desacuerdo ni de acuerdo y de acuerdo sobre si es positivo afirmar que: El poder de disponer, gozar legalmente y haber sido nombrado como dueño de los bienes que ha poseído, por lo que se pudo deber al derecho de propiedad.

Al respecto, sobre la propiedad, se puede ahondar en el derecho que tienen las personas, de tipo real principal, en donde la posesión es considerada de forma similar, como copropiedad. Sin embargo, se puede hacer hincapié en que esta definición llega a ser mucho más completo y amplio. Además, este derecho de propiedad, está relacionado directamente con aquel conjunto de disposiciones de tipo legales, que se encargan de regular la potestad de una persona, en relación a los bienes (Maximiliano, 2019); La que debe reflejar funciones sociales (Cerezo 2018).

Seguidamente, sobre el indicador *Copropiedad*, registra un promedio de $0,56 \pm 1,07$ (ver tabla 2), los ciudadanos tienen una perspectiva de acuerdo sobre si la copropiedad tiene la característica principal de no solo pertenecer a una persona determinada. Por lo cual se puede afirmar que esta se da cuando ha existido una cuota de participación en un bien adquirido.

Sobre ello, la copropiedad es definida como aquel bien que tiene la característica principal de no solo pertenecer a una persona determinada, sino que forma parte de un conjunto de personas, los cuales no se les asigna de forma individual a una de estas directamente o individualmente, sino que la asignación personal, corresponde a gozar de bienes que tienen un derecho compartido. Por este motivo, es que la cuota de participación, puede llegar a ser representado de forma porcentual, en cuanto a la misma (Rincón y Cerezo, 2018).

Luego, el indicador *Superficie*, registra un promedio de $0,67 \pm 1,29$ (ver tabla 2), los ciudadanos tienen una perspectiva positiva ubicada entre la escala de acuerdo y totalmente de acuerdo, si es correcta la regularización beneficiaria la cual dispuso al propietario realizar una edificación por encima o debajo del suelo, lo que se ha denominado el derecho de superficie.

En referencia, la superficie es aquel conjunto de elementos o territorios determinados, que corresponden a contar con el otorgamiento hacia un tercer, para que este pueda hacer uso de forma individual o colectiva de este territorio, en base a una retribución que ha sido especificada por el dueño mismo. El derecho de superficie no solo puede hacerse partícipe en un terreno mismo, sino en una edificación sobre la que se permite el otorgamiento de las facultades de uso. (González, 2017)

c. Políticas para promover la Inversión pública y privada

Sobre la tercera dimensión: Políticas para promover la Inversión pública y privada, en cuanto a indicador: Programa Priorizado de Inversiones de desarrollo urbano, registra un promedio de $-0,09 \pm 1,16$ (ver tabla 3), los ciudadanos tienen una perspectiva ni en desacuerdo ni de acuerdo, sobre si el proyecto de inversión pública a corto plazo ha sido visible para el desarrollo económico y social del distrito de San Juan de la Virgen.

Al respecto, el *Programa Priorizado de Inversiones de desarrollo urbano*, constituye una lista corta de acciones para su ejecución en el corto plazo, altamente prioritarios para el desarrollo económico y social de la ciudad o centro poblado, identificando la unidad formuladora responsable del Proyecto de Inversión Pública. Esto refleja una amplia informalidad y escaso conocimiento al suelo (Rojas, 2019).

Sobre el indicador, el *Banco de Proyectos de desarrollo urbano a mediano y largo plazo*, registra un promedio de $-0,12 \pm 1,41$ (ver tabla 3), los ciudadanos tienen una perspectiva en desacuerdo sobre si los bancos de proyecto de desarrollo urbano a mediano y largo plazo han complementado una correcta proyección de desarrollo.

Sobre ello, el Banco de Proyectos de mediano y largo plazo, comprende una lista de acciones complementarias pero prioritarias para el desarrollo económico y social de la ciudad o centro poblado. Esta lista está ingresada en los registros de la Oficina de Programación de Inversiones del Gobierno Local correspondiente, o la unidad orgánica equivalente. Ello quiere decir que existe, desde una percepción ciudadana la necesidad de implementación de los proyectos, porque existe una alta demanda

para suelo y vivienda, con ciudadanos de recursos insuficientes y baja capacidad de pago, lo que guarda relación con lo sustentado por Castillo (2021).

Finalmente, sobre el indicador: *Unidad de gestión urbanística*, registra un promedio de $0,44 \pm 1,23$ (ver tabla 3), los ciudadanos tienen una perspectiva de acuerdo, sobre si la unidad de gestión es un mecanismo conformado por personas naturales o jurídicas, por cual el desarrollo de proyectos urbanísticos debe continuar a través de una unidad de gestión que conlleve a la reubicación y renovación urbana.

En referencia, la *Unidad de Gestión Urbanística*, es un mecanismo asociativo de gestión del suelo, conformado por personas naturales y/o jurídicas que actúan a partir de un proyecto urbanístico que los une, para desarrollar un sector o la totalidad del área con fines de Habilitación Urbana con o sin Construcción Simultánea, Reurbanización o de Renovación Urbana, a través de la elaboración de un PE, aclarando que esta percepción positiva de aceptación de reubicación, sea siempre y cuando se adecue con lo que ya está establecido en la comunidad, es decir no se les limite o reduzca considerablemente el porcentaje del predio que han conseguido con los años y fruto de su esfuerzo, y la renovación urbana sea con un buen planteamiento y diseño a través de los profesionales para una mejor visión en la estructura de la comunidad.

4.2.2 Percepción ciudadana sobre el derecho de suelo urbanístico.

a. Programas de beneficio de suelo urbano

Sobre la segunda variable: Percepción ciudadana sobre el derecho de suelo urbanístico, la primera dimensión: Programas de beneficio de suelo urbano, en cuanto al indicador: *Conformación horizontal y vertical del componente físico – espacial*, registra un promedio de $-1,21 \pm 1,26$ (ver tabla 4), los ciudadanos tienen una perspectiva totalmente en desacuerdo, para las actuales propuestas de conformación horizontal y vertical del uso y ocupación para regularizar la construcción urbana en el Perú han sido prosperas, teniendo en cuenta el resultado del crecimiento visible del país.

Al respecto, la *conformación horizontal del componente físico - espacial*, para efectos de la planificación urbana es la siguiente: Área Urbana: Área ubicada dentro

de una jurisdicción municipal destinada a usos urbanos. Está constituida por áreas ocupadas, con asignación de usos, actividades, con dotación de servicios o instalaciones urbanas; así como, por áreas ocupadas con un proceso de urbanización incompleto. La conformación vertical del componente físico - espacial, para efectos de la planificación urbana es la siguiente: Suelo urbano: Superficie de la tierra en área urbana, que sirve como plataforma para las actividades humanas en la que construyen edificaciones, infraestructura, viviendas, equipamiento urbano, industrias, vías de comunicación. Delimita áreas de recreación, de protección ambiental, de explotación agraria, de seguridad física ante desastres, entre otros.

La percepción nos orienta a afirmar que no se ha podido observar crecimiento o prosperidad a fin de regular la construcción con fines urbanos, pues solo se observa aplicación de proyectos sin la intención de mejorar el espacio y calidad de vida de las personas en la comunidad.

En cuanto al indicador, *Cámara Peruana de Construcción – Capeco*, registra un promedio de $0,28 \pm 1,21$ (ver tabla 4), los ciudadanos tienen una perspectiva de acuerdo, sobre la reducción de construcción informal en los distritos alejados no solo le ha debido pertenecer a Capeco sino también a la población y al estado.

En referencia, la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) es una asociación civil de derecho privado, constituida de conformidad con las leyes de la República. El domicilio de CAPECO es la ciudad de Lima, tiene presencia descentralizada a nivel nacional de modo directo y a través de Asociaciones Regionales. Tiene como finalidad promover el desarrollo nacional a través de la construcción sostenible y el desarrollo de la vivienda. Fomenta la actividad constructora tanto pública como privada, a través de la empresa privada. Promueve el desarrollo de la infraestructura nacional y de mejores ciudades. Propicia el fortalecimiento de las empresas del Sector, así como su profesionalización. Alienta la investigación, la innovación.

La percepción refleja el nivel de conciencia de la población, en que el ejercicio del uso y derecho del suelo no debe ser informal, ya que al ejecutarse una construcción no solo le pertenecería a Capeco reducir la informalidad, sino a la población y al Estado en general.

Finalmente, sobre el indicador: *Cofopri*, registra un promedio de $-0,44 \pm 1,23$ (ver tabla 4), los ciudadanos tienen una perspectiva en desacuerdo, sobre si fomentando la concientización e importancia de la formalidad de construcción establecida en COFOPRI, se ha generado una política adecuada para la mejora en la calidad de vida en el país.

Al respecto, – COFOPRI, es el máximo Organismo Rector encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida, el Programa de Formalización de la Propiedad y su mantenimiento dentro de la Formalidad a nivel nacional, centralizando las competencias con la finalidad de que COFOPRI, efectúe el levantamiento modernización, consolidación y actualización del catastro predial del país derivado de la formalización.

La percepción refleja un desacuerdo de la población en el trabajo realizado por COFOPRI, pues se afirma que tal entidad no ha cumplido su finalidad, pues no se ha observado mejora en la calidad de vida del país y de su comunidad.

b. Instrumentos técnico - legales urbanísticos

Sobre la segunda dimensión: Instrumentos técnico - legales urbanísticos, el indicador: *Derecho de edificación*, registra un promedio de $0,22 \pm 1,19$ (ver tabla 5), los ciudadanos tienen una perspectiva de acuerdo, sobre si el haber dispuesto sobre las potencialidades edificatorias, generadas por la zonificación asignada a un predio a través de los parámetros urbanísticos, es identificado como el Derecho de edificar.

En referencia, el derecho urbanístico regula el uso del suelo, entendido como el espacio físico que sirve de soporte material para las actividades humanas. Su categoría o clasificación va a depender del destino básico del mismo dado por la legislación urbanística, respetando las condiciones geográficas del mismo.

La percepción positiva, hace referencia que el derecho de edificación es una consecuencia natural del uso, goce y disfrute del suelo, en el espacio donde ejercen soberanía.

Sobre el indicador, *Derecho de superficie urbanística*, registra un promedio de 0,54 \pm 1,63 (ver tabla 5), los ciudadanos tienen una perspectiva totalmente de acuerdo, sobre si es correcto que el titular de un predio permita temporalmente edificar sobre o debajo de su propiedad a un tercero, por lo que se le conoce como Derecho de Superficie Urbanística.

Teóricamente, el derecho de Superficie Urbanística, es el derecho que confiere a su titular la facultad de edificar en terreno ajeno con fines urbanísticos, permitiendo al superficiario tener temporalmente una edificación en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo. Su constitución se rige por la normativa de la materia.

La percepción positiva, hace referencia que el derecho de superficie urbanística es una consecuencia natural del uso, goce y disfrute del suelo, en el espacio donde ejercen soberanía, pues permite al ciudadano disponer de su propiedad y a su vez beneficiar a un tercero, a fin de que este último disfrute lo otorgado por un tiempo determinado, sin que haya oposición por parte del estado o de un particular.

Sobre el indicador: *Servidumbre urbanística*, registra un promedio de -0,58 \pm 1,02. (ver tabla 5), los ciudadanos tienen una perspectiva ni en desacuerdo ni de acuerdo sobre si es correcto concebir al titular servirse parcialmente del uso del bien ajeno que el propietario ha otorgado con determinados derechos, siendo este derecho identificado como Servidumbre Urbanística.

En referencia, es un derecho real que concede a su titular, el derecho de usar un predio ajeno o de impedir que su propietario ejercite determinados derechos con fines urbanísticos sobre el citado predio. Este derecho real consistente en el gravamen que la ley o el propietario de un predio, llamado sirviente, impone en beneficio de otro predio ajeno, llamado dominante. La servidumbre da derecho al dueño del predio dominante a practicar ciertos actos de uso del predio sirviente o para impedir al dueño de este el ejercicio de algunos de sus derechos.

La percepción se presenta dividida, pues por una parte algunos consideran que el otorgar el derecho de servidumbre, es una consecuencia natural de su derecho de ser propietario de un bien, mientras que otros consideran no estar de acuerdo, pues

si bien es cierto se puede disponer propiamente de lo que se tiene, esta regulación generaría problemas legales posteriores, que conllevaría muchas veces a perder parte de lo que es suyo.

Finalmente, sobre el indicador *Expropiación urbanística*, registra un promedio de $-0,48 \pm 0,98$ (ver tabla 5), los ciudadanos tienen una perspectiva en desacuerdo sobre si se ha realizado una correcta ejecución de expropiación y reubicación para las obras públicas en beneficio de la población.

Teóricamente la Expropiación urbanística, es una modalidad de la función expropiatoria del Estado, mediante la cual se produce una transferencia forzosa del derecho de propiedad sustentada en causa de seguridad nacional o necesidad pública con fines urbanísticos, ya sea para la ejecución de obras públicas, o para procesos de Reurbanización y para dar cumplimiento al planeamiento urbano y a la normativa urbanística, en concordancia con la función social de la propiedad y dentro del marco legal vigente que regula a la expropiación.

La percepción sobre la expropiación urbanística es negativa, pues consideran que la misma se presenta como una herramienta mal utilizada por parte del estado, porque se sirve de ello para despojar del/los predios que el ciudadano a obtenido con el pasar de los años, no cumpliendo la promesa de hacer lo que se propuso cuando se realizó la expropiación del bien, sino mas bien posteriormente ese predio arrebatado es entregado a terceras personas sin explicación alguna.

c. Gestión urbana sostenible

Sobre la tercera dimensión: Gestión urbana sostenible, el indicador: *La zonificación*, registra un promedio de $1,26 \pm 1,21$ (ver tabla 5), los ciudadanos tienen una perspectiva de acuerdo, sobre si se ha realizado una correcta ejecución de expropiación y reubicación para las obras públicas en beneficio de la población.

Teóricamente, la zonificación, es el instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención de los

Planes de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes, para localizar actividades con fines sociales y económicos como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

La percepción positiva, hace referencia que los ciudadanos son conscientes que desde el principio no se realizó una toma y repartición del suelo de manera correcta entre los mismos, a su vez tampoco buscaron el respaldo del gobierno a través de las municipalidades, a fin de que se les asigne un determinado lote de suelo con tramos de señalización y ubicación, y creen que al haberse realizado una planificación en su comunidad hubiera mejorado su cultura de concebir una determinada comunidad, una adquisición de un predio, y a su vez logrando tener un mejor espacio repartido, mejor calidad de vida social y económica.

Sobre el indicador, *Cambio de zonificación*, registra un promedio de $-0,40 \pm 1,11$ (ver tabla 5), los ciudadanos tienen una perspectiva en desacuerdo, sobre si es correcto que los propietarios de los inmuebles se debieron interesar en un cambio de zonificación para uniformizar el lugar donde viven.

Es por ello, que la solicitud de cambio de zonificación debe comprender a los predios vecinos al predio materia de solicitud, con la finalidad de uniformizar un área mínima de un frente de manzana o de un sector que incluya varias manzanas. La solicitud de cambio de zonificación puede referirse a uno o más componentes o parámetros contenidos en la norma vigente: Zona de uso predominante, usos permitidos, parámetros urbanísticos y edificatorios, afectaciones por obras de carácter provincial (vías primarias, intercambios viales, puentes y equipamientos urbanos).

La percepción negativa, hace referencia que si bien es cierto, los pobladores son conscientes que en su momento no buscaron tener una delimitación en sus predios, tampoco buscaron ayuda por parte del estado a fin de buscar una mejor estrategia de zonificación (tal como se menciona en el indicador anterior), por el pasar de los años en el lugar donde ya se establecieron, no creen tener la necesidad de buscar ahora reorganizarse, mucho menos en ir en búsqueda de la entidad correspondiente a fin de lograr un mejor acondicionamiento, pues es el gobierno

quien debería buscar aquello y no ellos, pues creen que ya ahora así están mejor y se les debería otorgar la documentación correspondiente de sus predios tal y como se encuentran.

Seguidamente, sobre el indicador *Renovación urbana*, registra un promedio de $0,74 \pm 1,24$ (ver tabla 5), los ciudadanos tienen una perspectiva de acuerdo, sobre si se hubiera aplicado la renovación urbana, existiera un orden y una prevención de desastres en los predios para mejorar la vida social de cada familia del distrito de San Juan de la Virgen.

Asimismo, la renovación urbana, es el proceso de gestión urbana, con carácter permanente mediante el cual se ejecutan las acciones preventivas, correctivas y de eficiencia urbana, en términos de seguridad física, prevención de desastres y compatibilidad ambiental, destinadas a contrarrestar el deterioro físico de las edificaciones e infraestructura y la degradación de áreas urbanas identificadas en una determinada localidad, actuando dentro del marco general de los Planes de Desarrollo Urbano.

La percepción positiva, hace referencia que es necesario una renovación urbana, pues estas acciones se desarrollan con el fin de devolver a la comunidad un espacio urbano en mejores condiciones y haya un mejor desarrollo del mismo, en las dimensiones espacial, ambiental y social, ayudando ello a evitar desastres en algunos predios aledaños, pues este deterioro en el predio no utilizable generaría muchos problemas, según como se encuentre ubicado.

Finalmente, el indicador *Catastro urbano*, registra un promedio de $-0,09 \pm 1,11$ (ver tabla 5), los ciudadanos tienen una perspectiva de acuerdo sobre si el obtener la información gráfica y alfanumérica de los predios que viene brindado catastro urbano, es fundamental para la adecuación, planificación y la gestión urbana dentro de un gobierno local.

El catastro urbano, es el inventario técnico descriptivo de los bienes inmuebles, infraestructura pública, espacios urbanos y mobiliario urbano de un centro poblado debidamente clasificado de acuerdo a aspectos, físicos, legales, fiscales y económicos. Constituye fuente de información para la planificación y la gestión urbana, así como para la tributación local por su carácter de servicio público.

La percepción positiva, hace referencia en que los ciudadanos consideran que es necesario que de sus predios se tenga un catastro urbano de lo que ya cuentan, pues con ello se sabría que partes del suelo están ocupadas y donde sería necesario planificar y organizar proyectos necesarios para la comunidad en beneficio de la población, y a su vez ello ayudaría a que las personas puedan obtener la certificación correspondientes de los predios en los que ejercen soberanía.

d. Programas de beneficio de suelo urbano

Sobre la cuarta dimensión: Programas de beneficio de suelo urbano, el indicador: *Fondo Mivivienda*, registra un promedio de $-0,20 \pm 1,25$ (ver tabla 7), los ciudadanos tienen una perspectiva en desacuerdo sobre si esta de acuerdo con los beneficios de promoción y financiamiento que se han brindado para la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas del Fondo Mi vivienda.

Teóricamente, Fondo Mivivienda s.a. Se creó en el año 1998, mediante la Ley N° 26912, convirtiéndose en Sociedad Anónima, el 01 de enero del 2006, en virtud de la Ley de Conversión, Ley N° 28579, y según lo señalado en el Decreto Supremo N° 024-2005-VIVIENDA. De acuerdo a la Ley N° 28579, el Fondo MIVIVIENDA S.A. se convierte en una empresa estatal de derecho privado, comprendido bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado - FONAFE y adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Esta norma fue modificada parcialmente por la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, publicada el 25 de julio de 2021, la cual tiene por finalidad orientar el desarrollo de ciudades y centros poblados para ser sostenibles, accesibles, inclusivos, competitivos, justos, diversos y generadores de oportunidades para toda la ciudadanía, promoviendo la integración y el crecimiento ordenado, procurando la creación de un hábitat seguro y saludable con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

La percepción negativa, hace referencia que los ciudadanos no están de acuerdo con los beneficios que brinda el fondo Mivivienda, pues para ellos esto solo les generaría endeudamiento y más aún no ven posible acceder al mismo por los

requisitos que se solicitan, y a su vez la cuota de dinero que se necesita entregar para ellos es significativa.

Sobre el indicador *Bono del buen pagador*, registra un promedio de $0,16 \pm 1,17$ (ver tabla 7), los ciudadanos tienen una perspectiva ni en desacuerdo ni de acuerdo sobre si está de acuerdo con la ayuda económica directa no rembolsable, que se otorga a través de las instituciones financieras intermediarias, a las personas que han cumplido con los requisitos del bono del buen pagador.

El Bono del Buen Pagador consiste en la ayuda económica directa no rembolsable, que se otorga a través de las instituciones financieras intermediarias, a las personas que han cumplido con los requisitos y procedimientos de asignación y otorgamiento determinados por el Fondo MIVIVIENDA S.A.

La percepción se mantiene dividida, pues muchos consideran que si hay personas que cumplen con los requisitos se les debería otorgar el Bono correspondiente, mientras que otros consideran que los requisitos solicitados no son accesibles, por ello se sienten discriminados.

Luego para el indicador: *Bono familiar habitacional*, registra un promedio de $0,36 \pm 1,21$ (ver tabla 7), los ciudadanos tienen una perspectiva de acuerdo sobre si está de acuerdo con que la asistencia que se ha brindado a los sectores populares en la adquisición, construcción o mejoramiento de una vivienda de interés social que se dio a través del Bono Familiar Habitacional. Posteriormente el 22,67% ni en desacuerdo ni de acuerdo, luego el 26,00% de acuerdo y finalmente el 22,00% en totalmente de acuerdo. Asimismo, el indicador Bono familiar habitacional,

El Bono familiar habitacional, es un subsidio otorgado por única vez a los beneficiarios sin cargo a ser devuelto por éstos, como un incentivo y complemento de su ahorro, y esfuerzo constructor, a fin de destinarlo a la adquisición de una vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento de una vivienda de interés social en el Marco del Programa Techo Propio.

La percepción positiva, hace referencia que la ciudadanía considera que este beneficio a ayudado a muchas familias a obtener una vivienda digna, por ende, una mejor calidad de vida.

Finalmente en referencia al indicador: *Techo propio*, registra un promedio de 0,22 \pm 1,33 (ver tabla 7), los ciudadanos tienen una perspectiva de acuerdo, sobre si está de acuerdo con la iniciativa que se tubo de dar acceso a los sectores populares a una vivienda digna, en concordancia con sus posibilidades económicas que ha brindado el programa Techo Propio.

El programa techo propio, se crea mediante Resolución Ministerial N° 054-2002-VIVIENDA, bajo el ámbito del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. La administración estuvo a cargo del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA, continuando la misma luego de su conversión a Fondo MIVIVIENDA S.A. mediante Ley N° 28579, modificada por Decreto Legislativo N° 1037.

La percepción positiva, hace referencia que los ciudadanos consideran haber tenido mayor acceso a este bono por parte del estado, pues consideran que es mas accesible y ha beneficiados a muchos en su comunidad, pues el mismo es no reembolsable y no genera preocupación de ser despojados de su vivienda por falta de pago.

4.2.3 Relación entre las percepciones ciudadanas sobre políticas del suelo y sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022.

En la tabla 8, se observa que el p -valor = 0,000, está por debajo de lo establecido ($\alpha = 0,05$), por lo tanto H_0 se rechaza y H_1 es aceptada, también con un valor de Rho de Spearman de 0,992 indica una correlación positiva muy alta, es decir que existe relación significativa entre las percepciones ciudadanas sobre políticas del suelo y sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022.

Hay una relacion directa significativa muy alta, debido a que, mientras mejor sea la percepción sobre una variable, entonces mejor será la percepción de la otra variable, en un sentido proporcionalmente igual. Esto quiere decir que ha medida que se incie con las políticas de suelo y se cree espacios urbanos, ello conlleva a

que se implemente el derecho de urbanización, como complemento del suelo en uso y los ciudadanos que disfruten tanto de las políticas de suelo como del derecho urbanístico tendrán una percepción proporcional frente a estas categorías jurídicas.

Las políticas de suelo se relacionan con el derecho urbanístico, en la medida que están vinculadas al derecho real, lo cual les permite usar, gozar, disfrutar y disponer del bien. Así por ejemplo en las políticas de facilitación en la adquisición de suelo, tenemos al Sistema Nacional de Centros Poblados-Sincep, el cual se encarga de poder orientar el desarrollo de los distintos centros poblados a nivel nacional, a través de la aplicación de sus instrumentos de planificación de acondicionamiento territorial, y lo que a su vez conlleva a que la población disponga de las potencialidades que le han sido otorgadas sobre sus propiedades.

Lo mencionado anteriormente por si solo no podría brindar un correcto y completo planeamiento y distribución de los espacios de suelo, sino es ayudado por el derecho urbanístico, que es el que se encarga de regular todos los procesos de ordenación de todo un territorio y la transformación física del mismo.

5. CONCLUSIONES

1. En relación al objetivo general se tiene que los resultados sobre las percepciones ciudadanas sobre las políticas del suelo y las percepciones sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022, presentan alternativas de respuestas variadas, correlacionadas y porcentualmente semejantes.
2. Sobre el objetivo específico uno, se determinó que la percepción ciudadana sobre las políticas del suelo, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022, es variada según la dimensión, debido a que los ciudadanos están en desacuerdo con las Políticas de Facilitación en la adquisición de suelos. Asimismo, están de acuerdo con la Formalización de la Propiedad Predial. Finalmente respecto de la dimensión Políticas para promover la Inversión pública y privada presentan una percepción neutral.
3. Esta percepción variada refleja que existe necesidad ciudadana sobre la implementación de políticas de suelo, debido a sus condiciones económicas. Refleja también que si bien los ciudadanos comparten la idea de intervención de Sincep para la organización del planteamiento integral, porque les permitiría acceder a los beneficios del estado que mejoran el nivel y la calidad de vida, consideran que la zonificación y vías primarias de integración urbana limitaría sus espacios amplios y adecuados para el desarrollo de actividades agropecuarias (agricultura y ganadería), a las cuales se dedican.
4. En referencia, al objetivo específico dos, se determinó que la percepción ciudadana sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022, es variada según la dimensión, debido a que los ciudadanos están en desacuerdo sobre las Políticas de Formalización en la construcción, seguido de la dimensión Instrumentos técnico - legales urbanísticos, en la que presentan una percepción neutral. Asimismo están de acuerdo con la dimensión Gestión urbana sostenible. Finalmente

muestran una percepción neutral sobre la dimensión programas de beneficio de suelo urbano.

5. Esta percepción variada refleja, que si bien los ciudadanos consideran que se aplican programas de construcciones urbanas, no observan crecimiento y prosperidad, porque no mejoran espacios ni calidad de vida de las personas. Hay conciencia sobre el ejercicio y uso del derecho al suelo de que no debe ser informal, pero esto no solo corresponde al estado sino a todo ciudadano en general hacerle frente, sin embargo, afirman que no crecieron de forma organizada y con un reparto correcto de territorio, ni buscaron asistencia u orientación por parte del estado. Pero actualmente ya no desean reorganizarse o les resultaría poco beneficioso, por eso privilegian una renovación urbana basada en el catastro fidedigno del derecho real y efectivo que ejercen.
6. Finalmente sobre el objetivo específico tres, se analizó que existe relación directa significativa muy alta entre las percepciones ciudadanas sobre políticas del suelo y sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022.

6. RECOMENDACIONES

1. Dar oportunidades a los ciudadanos en cuanto al derecho de los suelos urbanísticos, con la finalidad de mejorar su calidad de vida y brindar mejores oportunidades de desarrollo económico.
2. Se recomienda, involucrar a la población en general sobre las políticas de suelo que existen en el país.
3. Difundir los resultados de la investigación en ambientes académicos para discutir sus resultados y percepciones sobre los mismos.
4. Desarrollar la investigación con una muestra de estudio titulada en materia de derecho de propiedades en el país.

7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Asencio, H. (2017). Los cambios de zonificación y su vulneración al derecho de propiedad en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, respecto a la ordenanza N° 1849-MML (Informe de pregrado). Universidad Tecnológica del Perú: Lima. Recuperado de http://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/UTP/1434/1/Haijannie%20Asencio_Trabajo%20de%20Suficiencia%20Profesional_Titulo%20Profesional_2017.pdf
- Barnera, P. (2016). El derecho a la ciudad en la producción del suelo urbano. Revista de CLACSO, 1 (5), 1 – 17. Recuperado de <http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/pobreza/20160307042650/Bagnera.pdf>
- Cabrera, J. (2018). Lo urbano, la propiedad y la producción legislativa en Bolivia: una lectura desde el derecho urbanístico. Investigación & Desarrollo, 18(2), 131-158. Disponible en: http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2518-44312018000200009
- Castillo, R. (2021). Políticas públicas de vivienda en el Perú 1946-2021 y aportes para una política pública de vivienda 2021-2030. Paideia XXI, 11(2). Disponible en: <http://revistas.urp.edu.pe/index.php/Paideia/article/view/4040>
- Cerezo, Á. (2018). Evolución del derecho de propiedad en cuanto al deber de conservación en la legislación de suelo y urbanismo desde 1956 a 2018, de la triada clásica a la actuación sobre el medio urbano. Disponible en: <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/123413>
- Cockburn, J. (2019). Política de vivienda y gestión de suelo urbano. Casos de Corea, Colombia y Perú (1990-2015). Territorios, (40), 201-226. Disponible en: <https://www.redalyc.org/jatsRepo/357/35758023009/35758023009.pdf>
- Delamaza, G. (2016). Percepciones políticas y prácticas de participación como instrumento para la gobernanza de los territorios. Un análisis comparado de escalas territoriales en la macrorregión sur de Chile. Revista EURE, 4 (127), 137 – 158. Recuperado de <https://scielo.conicyt.cl/pdf/eure/v42n127/art06.pdf>
- Delgado, V. (2018). El Principio De La Integración Social En La Legislación Urbanística Chilena (Informe de posgrado). Universidad de Concepción: Chile. Recuperado de http://repositorio.udec.cl/jspui/bitstream/11594/3166/4/Tesis_El_Principio%20de_la%20integracion_social.pdf
- Díaz, A. (2019). La Protección Del Suelo Por Planificación Territorial Y Urbanística (Informe de posgrado). Universidad de Sevilla: España. Recuperado de

<https://idus.us.es/bitstream/handle/11441/88241/La%20protecci%C3%B3n%20del%20suelo%20por%20planificaci%C3%B3n%20territorial%20y%20urban%C3%ADstica.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Erba, D (2013) Definición de políticas de suelo urbano en América Latina. Recuperado de: <https://www.suelourbano.org/bibliotecas/2017/09/25/definicion-de-politicas-de-suelo-urbano-en-america-latina-teoria-y-practica/>

González, M. (2017). Construcción En Suelo Ajeno A Ciencia Y Paciencia Del Dueño Del Terreno: Una Aproximación Dogmática Al Inciso Segundo Del Artículo 669 Del Código Civil. Revista Chilena de Derecho Privado, 1 (28), 221 – 269. Recuperado de <https://www.redalyc.org/pdf/3708/370852131006.pdf>

Guillermo, J. (2019). Transando la posesión del suelo: Análisis del caso de Pamplona Alta–San Juan de Miraflores en Lima (Doctoral dissertation, Pontificia Universidad Católica de Chile). Disponible en: https://www.researchgate.net/profile/Carolina-Cornelio/publication/348879956_Transando_la_posesion_del_suelo_Analisis_del_caso_de_Pamplona_Alta_-_San_Juan_de_Miraflores_en_Lima/links/60140ffd45851517ef22f2f1/Transando-la-posesion-del-suelo-Analisis-del-caso-de-Pamplona-Alta-San-Juan-de-Miraflores-en-Lima.pdf

Gestión (2019) Construyendo formalidad. Recuperado de: <https://gestion.pe/opinion/construyendo-formalidad-256243-noticia/>

Guzmán, L. (2018). Análisis del régimen jurídico del suelo rural. Revista digital de derecho administrativo, 1 (20), 95 - 135. Recuperado de <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/Deradm/article/view/5461/6655>

Larco, M. (2018). Quito: 40 años de políticas de regularización de suelo, aportes al mapeo de enfoques sobre urbanización informal, el período de la Revolución Ciudadana (2009-2014) y los retos en el paradigma del Buen Vivir (Informe de posgrado). FLACSO: Ecuador. Recuperado de <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/14654/8/TFLACSO-2018MALM.pdf>

Mansilla, D. (2016). Deficiente Regulación Del Derecho De Superficie En El Código Civil Peruano (Informe de pregrado). Universidad Andina del Cusco: Cusco. Recuperado de http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/771/3/Daniela_Tesis_bachiller_2016.pdf

Maximiliano, L. (2019). “Derecho real de superficie. Incorporación en el Código Civil y Comercial de la Nación. Tratamiento en el derecho argentino” (Informe

- técnico). Universidad Nacional de La Pampa: Argentina. Recuperado de http://www.biblioteca.unlpam.edu.ar/rdata/tesis/e_lucder486.pdf
- Ponce, S. (2013). Inversión pública y Desarrollo Regional. Tesis presentada para optar el Grado de Magister en Economía, Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP). Lima-Perú.
- Postigo, W. (2017). Ordenamiento territorial: entre la confusión y el estancamiento (Informe técnico). BrotFur die Welt: Lima. Recuperado de https://www.researchgate.net/publication/314525493_ordenamiento_territorial_entre_la_confusion_y_el_estancamiento
- Rincón, J. y Cerezo, A. (2018). Derecho urbanístico y medio ambiente. Revista de RDU, 52 (324), 14 – 37. Recuperado de https://www.researchgate.net/publication/334772856_de_los_deberes_de_los_propietarios_en_suelo_urbano_a_las_cargas_integrales_en_las_actuaciones_sobre_el_medio_urbano_la_definicion_de_un_nuevo_urbanismo
- Rodríguez, A. (2018). El derecho de propiedad y su vulneracion por la RM N° 102-2012-vivienda del Programa Techo Propio en el distrito de Chao-2017. Disponible en: <https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/4978>
- Rojas, M.; Carrascal, R. y Caballero, Y. (2019). Mecanismos y estrategias de política de suelo y vivienda para la inclusión social. Caso de estudio Bogotá D.C., período 2000–2015. Revista de Lincoln Instituto, 1 (1), 1 – 79. Recuperado de https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/rojas_wp19mr1sp_0.pdf
- Zambrano, J. & Márquez, J. (2019). El Derecho Urbanístico y la ciudad sostenible. Un análisis propedéutico del caso de la República del Ecuador. Revista de Direito da Cidade, 11(2), 457-490. Disponible en: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/38399>

IV ANEXOS

Anexo 01. Operacionalización de variables

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
V1: Percepción ciudadana sobre las políticas del suelo.	Mansilla (2016) ha definido a las políticas del suelo, como aquel conjunto de leyes y/o normas que tienen que ver directamente con la administración del suelo mismo.	La variable en estudio, ha buscado de forma preferente, el análisis del Estado como facilitador del proceso de apropiación de suelos. También en el estudio de la formalización de la propiedad predial y las políticas para promover la inversión pública y privada.	<input checked="" type="checkbox"/> Políticas de Facilitación en la adquisición de suelos.	<input checked="" type="checkbox"/> Planificación territorial – SINCEP (1) <input checked="" type="checkbox"/> planeamiento integral de desarrollo urbano (2) <input checked="" type="checkbox"/> Movilidad Urbana Sostenible en la planificación urbana (3)	<input checked="" type="checkbox"/> Likert
			<input checked="" type="checkbox"/> Formalización de la Propiedad Predial	<input checked="" type="checkbox"/> Posesión (4) <input checked="" type="checkbox"/> Propiedad (5) <input checked="" type="checkbox"/> Copropiedad (6) <input checked="" type="checkbox"/> Superficie (7)	
			<input checked="" type="checkbox"/> Políticas para promover la Inversión pública y privada	<input checked="" type="checkbox"/> Programa Priorizado de Inversiones de desarrollo urbano (8) <input checked="" type="checkbox"/> El Banco de Proyectos de desarrollo urbano de mediano y largo plazo (9)	

				<ul style="list-style-type: none"> ✓ unidad de gestión urbanística (10) 	
<p>V2: Percepción ciudadana sobre el derecho de suelo urbanístico.</p>	<p>Mansilla (2016) ha definido al derecho de suelo urbanístico, como aquel conjunto de elementos que conforman o caracterizan a una persona, de ser poseedora de una determinada porción de suelo.</p>	<p>La variable analizada, corresponde a evidenciar la percepción que se tiene, respecto a las políticas de formalización en la construcción, los instrumentos técnico – legales urbanísticos, gestión urbana sostenible y programas de beneficio de suelo urbano.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Políticas de Formalización en la construcción 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Conformación horizontal y vertical del componente físico – espacial (11) ✓ Cámara Peruana de Construcción – Capeco (12) ✓ Cofopri (13) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Likert
			<ul style="list-style-type: none"> ✓ Instrumentos técnico - legales urbanísticos 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Derecho de edificación (14) ✓ Derecho de superficie urbanística (15) ✓ Servidumbre urbanística (16) ✓ expropiación urbanística (17) 	
			<ul style="list-style-type: none"> ✓ Gestión urbana sostenible 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La zonificación (18) ✓ Cambio de zonificación (19) ✓ Renovación urbana (20) ✓ Catastro urbano (21) 	
			<ul style="list-style-type: none"> ✓ Programas de beneficio de suelo urbano 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Fondo Mivivienda (22) ✓ Bono del buen pagador (23) 	

				✓ Bono familiar habitacional (24) ✓ Techo propio (25)	
--	--	--	--	---	--

Quinn S

Anexo 02. Instrumento de recolección de datos

Cuestionario

INVESTIGACIÓN: “Percepción ciudadana sobre políticas del suelo y derecho de suelo urbanístico, en San Juan de la Virgen, Tumbes, 2022”

CUESTIONARIO: Dirigido a 150 ciudadanos del distrito de San Juan de la Virgen departamento de Tumbes.

OBJETIVOS: Obtener datos de los indicadores de la variable políticas del suelo y derecho de suelo urbanístico, en San Juan de la Virgen, Tumbes, 2022.

Estimado (a) participante:

Solicito de usted su valiosa participación. Por favor responda todos los ítems con la mayor concentración. Lea usted con anticipación y conteste a las preguntas indicando los datos solicitados. Sus respuestas girarán en torno a su grado de acuerdo o desacuerdo. Muchas gracias por ser parte de este estudio.

PARTE I: PERCEPCIONES CIUDADANAS SOBRE LAS POLÍTICAS DEL SUELO Y EL DERECHO AL SUELO URBANÍSTICO. Seleccione la categoría de respuesta de su preferencia colocando una X en la casilla correspondiente:

Fecha: ____/____/2023

DATOS GENERALES						
a	Sexo					
b	Ocupación					
c	Distrito/Calle					
Cómo percibe Usted los siguientes aspectos						
Ítems	Descripción	Totalmente en desacuerdo	Desacuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
		-2	-1	0	1	2
1	¿Cree usted que al haberse realizado una planificación territorial (SINCEP), hubiera mejorado el nivel y calidad de vida en la actualidad de los habitantes de San Juan de la Virgen?					
2	¿hubiera sido adecuado para su distrito la zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana para el planteamiento integral y desarrollo urbano?					
3	¿hubiera sido correcta la estrategia de mejorar y reorganizar el desplazamiento de personas y mercaderías a través de la					

	recuperación de calidad de espacio urbano?					
4	La ley ha otorgado derechos de posesión, según esta afirmación, ¿Cree usted que el beneficiario ha conservado el bien adquirido por el fruto de su esfuerzo?					
5	Es positivo afirmar que: El poder de disponer, gozar legalmente y haber sido nombrado como dueño de los bienes que ha poseído, ¿se debió al derecho de propiedad?					
6	La copropiedad tiene la característica principal de no solo pertenecer a una persona determinada. Es correcto afirmar qué: ¿Esta se da cuando ha existido una cuota de participación en un bien adquirido?					
7	¿Cree usted que es correcta la regularización beneficiaria la cual dispuso al propietario realizar una edificación por encima o debajo del suelo? Esta se ha denominado el derecho de superficie.					
8	¿Cree usted que el proyecto de inversión pública a corto plazo ha sido visible para el desarrollo económico y social del distrito de San Juan de la Virgen?					
9	¿Cree usted que los bancos de proyecto de desarrollo urbano a mediano y largo plazo han complementado una correcta proyección de desarrollo?					
10	Si la unidad de gestión es un mecanismo conformado por personas naturales o jurídicas ¿Cree usted que el desarrollo de proyectos urbanísticos debe continuar a través de una unidad de gestión que conlleve a la reubicación y renovación urbana?					
11	¿Cree usted que las actuales propuestas de conformación horizontal y vertical del uso y ocupación para regularizar la construcción urbana en el Perú han sido prosperas? Teniendo en cuenta el resultado del crecimiento visible del país.					
12	¿Cree usted que la reducción de construcción informal en los distritos alejados no solo le ha debido pertenecer a Capeco sino también a la población y al estado?					
13	Fomentando la concientización e importancia de la formalidad de construcción establecida en COFOPRI ¿Ha generado una política adecuada para la mejora en la calidad de vida en el país?					
14	¿Cree usted que haber dispuesto sobre las potencialidades edificatorias, generadas por la zonificación asignada a un predio a través de los parámetros urbanísticos ¿Es identificado como el Derecho de edificar?					
15	¿Cree usted que es correcto que el titular de un predio permita temporalmente edificar sobre o debajo de su propiedad a un tercero?					

	A esto se le conoce como Derecho de Superficie Urbanística					
16	¿Cree correcto concebir al titular servirse parcialmente del uso del bien ajeno que el propietario ha otorgado con determinados derechos? Siendo este derecho identificado como Servidumbre Urbanística					
17	¿Cree usted que se ha realizado una correcta ejecución de expropiación y reubicación para las obras públicas en beneficio de la población?					
18	Debido al aumento urbano de concentración de ocupación de suelo ¿Los pobladores del distrito de San Juan de la Virgen debieron mejorar su cultura de zonificación para un adecuado desarrollo del distrito?					
19	¿Es correcto que los propietarios de los inmuebles se debieron interesar en un cambio de zonificación para uniformizar el lugar donde viven?					
20	Si se hubiera aplicado la renovación urbana ¿Hubiera un orden y una prevención de desastres en los predios para mejorar la vida social de cada familia del distrito de San Juan de la Virgen?					
21	El obtener la información gráfica y alfanumérica de los predios que viene brindado catastro urbano ¿Es fundamental para la adecuación, planificación y la gestión urbana dentro de un gobierno local?					
22	¿Está de acuerdo con los beneficios de promoción y financiamiento que se han brindado para la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas del Fondo Mi vivienda?					
23	¿Está de acuerdo con la ayuda económica directa no reembolsable, que se otorga a través de las instituciones financieras intermediarias, a las personas que han cumplido con los requisitos del bono del buen pagador?					
24	¿Está de acuerdo con que la asistencia que se ha brindado a los sectores populares en la adquisición, construcción o mejoramiento de una vivienda de interés social que se dio a través del Bono Familiar Habitacional?					
25	¿Está de acuerdo con la iniciativa que se tubo de dar acceso a los sectores populares a una vivienda digna, en concordancia con sus posibilidades económicas que ha brindado el programa Techo Propio?					

Gracias por su participación ;

Anexo 03. Matriz de consistencia del proyecto de investigación científica

Título: Percepción ciudadana sobre políticas del suelo y derecho de suelo urbanístico, en San Juan de la Virgen, Tumbes, 2022.

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	HIPÓTESIS GENERAL	OBJETIVO GENERAL	VARIABLES	MARCO TEÓRICO (ESQUEMA)	MÉTODOS
¿Cuáles son las percepciones ciudadanas sobre las políticas del suelo y sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022?	Las percepciones ciudadanas sobre las políticas del suelo y el derecho del suelo urbanístico son positivas debido a que se respeta un procedimiento para adquisición de terreno, catastro, plano de zonificación en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022.	Analizar las percepciones ciudadanas sobre las políticas del suelo y sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022.	V1: Percepción ciudadana sobre las políticas del suelo. V2: Percepción ciudadana sobre el derecho de suelo urbanístico.		<p>Enfoque: Cuantitativo</p> <p>Método: Hipotético-deductivo</p> <p>Diseño: No experimental</p> <p>Tipo de Investigación: Descriptivo- explicativo</p>
Problemas Específicos	Hipótesis Específicas	Objetivos específicos			
P.E. 1. ¿Cuál es la percepción ciudadana sobre las políticas del suelo, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022?	H.E. 1. Existe una percepción ciudadana positiva sobre las políticas del suelo, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022.	1.- Determinar la percepción ciudadana sobre las políticas del suelo, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022.		Población: Está compuesta por 3750 ciudadanos del distrito de San Juan de la Virgen departamento de Tumbes	Muestreo y Muestra: El muestreo es intencionado por conveniencia. La muestra estuvo compuesta por 150 ciudadanos.
P.E. 2: ¿Cuál es la percepción ciudadana sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen,	H.E. 2: Existe una percepción ciudadana positiva sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de	2.- Determinar la percepción ciudadana sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022.		Técnica: Encuesta Instrumento: Cuestionario Métodos de Análisis de datos: estadístico-descriptivo	

Departamento de Tumbes, 2022?	la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022.		Estadística inferencial: Correlación de spearman
P.E. 3: ¿Cuál es la relación entre las percepciones ciudadanas sobre políticas del suelo y sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022?	H.E. 3: Existe una relación entre las percepciones ciudadanas sobre políticas del suelo y sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022.	3.- Establecer la relación entre las percepciones ciudadanas sobre políticas del suelo y sobre el derecho de suelo urbanístico, en el distrito de San Juan de la Virgen, Departamento de Tumbes, 2022.	

