

UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho



TESIS

TITULO : IMPACTO DE LA REGULARIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN INFORMAL EN EL DISTRITO SAN MARTIN DE PORRES DURANTE EL PERIODO 2015-2018

PARA OPTAR : El Título Profesional de Abogado

AUTOR : Bach. Lilly Antonieta Hernández Collazos

ASESOR : Dr. Humberto Delgado Mejía

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN : Desarrollo Humano y Derechos

FECHA DE INICIO Y

CULMINACIÓN : FEBRERO 2019 – DICIEMBRE 2019

Lima – Perú

2020

DEDICATORIA

La presente tesis está dedicada de manera especial a mis amados padres Darío y María, quienes asentaron en mi las bases de responsabilidad y el deseo de superación, a mis amados hijos Luis Guillermo y Alessandro Daniel, por sobrellevar las horas de mi ausencia y apoyarme con sus palabras de aliento, comprensión y manifestaciones de afecto, haciendo que mi vida este llena de amor y alegrías, motivo grande y suficiente para tener el afán de seguir superándome cada día.

Lilly Hernández.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios Padre Universal por su generosidad, a mis docentes que me apoyaron con sus conocimientos y a todas las personas que de una y otra manera ubicaron su granito de arena para lograr la culminación de mi tesis, realmente tienen para mí una importancia inimaginable. Gracias por la confianza puesta en mi persona.

CONTENIDO

DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
CONTENIDO DE TABLAS.....	viii
CONTENIDO DE FIGURAS.....	ix
RESUMEN.....	x
ABSTRACT.....	xi
INTRODUCCIÓN.....	xii
CAPÍTULO I.....	1
DETERMINACION DEL PROBLEMA.....	1
1.1 Descripción del problema.....	1
1.2 Delimitación del problema.....	6
1.2.1 Espacial.....	6
1.2.2 Temporal.....	6
1.2.3 Conceptual.....	6
1.3 Formulación del problema.....	7
1.3.1 Problema general.....	7
1.3.2 Problemas específicos.....	7
1.4 Propósito de la investigación.....	7
1.5 Justificación de la investigación.....	8

1.5.1 Social.....	8
1.5.2 Científica - teórica.....	8
1.5.3 Metodológica.....	9
1.6 Objetivos.....	9
1.6.1 Objetivo general.....	9
1.6.2 Objetivos específicos.....	9
1.7 Importancia.....	9
1.8 Limitaciones.....	10
CAPÍTULO II.....	11
MARCO TEÓRICO.....	11
2.1 Antecedentes del estudio.....	11
2.1.1 Nacionales.....	11
2.1.2 Internacionales.....	14
2.2 Bases Teóricas o Científicas.....	15
2.2.1 Evolución de la construcción informal en Lima Metropolitana.....	15
2.2.2 Regularización.....	23
2.2.3 Derecho comparado.....	30
2.3 Bases Legales.....	32
2.4 Marco Conceptual.....	32
2.5 Marco conceptual de las variables.....	34
2.5.1 Clasificación de las variables.....	34

2.5.2 Operacionalización de las variables	34
CAPÍTULO III	37
METODOLOGÍA.....	37
3.1 Metodología.....	37
3.2 Tipo de estudio	37
3.3 Nivel de estudio.....	38
3.4 Diseño de estudio	38
3.5 Escenario de estudio	38
3.6 Caracterización de sujetos o fenómenos.....	38
3.7 Trayectoria metodológica.....	39
3.8 Mapeamiento	40
3.9 Rigor científico.....	41
3.10 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	41
3.10.1Técnicas de recolección de datos	41
3.10.2 Instrumentos de recolección de datos.....	41
3.10.3 Proceso de validación y fiabilización de instrumentos.....	42
CAPÍTULO IV	43
RESULTADOS	43
4.1 Presentación de los resultados para la variable Regularización.	43
4.2 Presentación de los resultados para la variable Construcción. Informal.	50
4.3 Discusión y análisis de los resultados	56

PROPUESTA DE MEJORA.....	61
Propósito.....	61
Actividades.....	61
Cronograma de ejecución.....	63
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	66
Conclusiones.....	66
Recomendaciones.....	69
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	70
ANEXOS.....	73

CONTENIDO DE TABLAS

Tabla 1. Operacionalización de las variables	36
Tabla 2. Resultados Ítem 1	44
Tabla 3. Resultados Ítem 2	45
Tabla 4. Resultados Ítem 3	46
Tabla 5. Resultados Ítem 4	47
Tabla 6. Resultados Ítem 5	48
Tabla 7. Resultados Ítem 6	49
Tabla 8. Resultados Ítem 7	51
Tabla 9. Resultados Ítem 8	52
Tabla 10. Resultados Ítem 9	53
Tabla 11. Resultados Ítem 10	54
Tabla 12. Resultados Ítem 11	55
Tabla 13. Cronograma de ejecución	64
Tabla 14. Análisis costo beneficio.....	65

CONTENIDO DE FIGURAS

Figura 1. Mapeamiento de la información. Fuente: Elaboración propia, 201941

RESUMEN

La presente investigación prevé analizar el impacto de la regularización de la construcción informal en el distrito San Martín de Porres, durante el periodo 2015-2018. A través de un enfoque cualitativo, tipo científica, con aplicación de método inductivo-deductivo, con nivel descriptivo, con corte transversal y un estudio de caso, a través del estudio de una muestra del área de desarrollo urbano y gerencia de rentas de la Municipalidad de San Martín de Porres, por medio de la entrevista a profundidad de preguntas abiertas. Consiguiendo como resultados, establecer la existencia de una marcada relación entre la gestión de regularización de edificaciones efectuadas por el Estado, con la realidad urbana actual en el distrito San Martín de Porres, a raíz de los cambios presentados progresivamente con la Ley N° 27157, su Reglamento y modificatoria Ley N° 30830.

Palabras claves: gestión de regularización de la construcción, desarrollo urbano, Distrito San Martín de Porres.

ABSTRACT

This research plans to analyze the impact of the regularization of informal construction in the San Martín de Porres district, during the period 2015-2018. Through a qualitative approach, scientific type, with the application of an inductive-deductive method, with a descriptive level, with a cross-section and a case study, through the study of a sample from the area of urban development and income management of the Municipality from San Martín de Porres, through the in-depth interview of open questions. As a result, establishing the existence of a marked relationship between the management of building regularization carried out by the State, with the current urban reality in the San Martín de Porres district, as a result of the changes progressively presented with the Building Regularization Law, of the procedure for the Factory Law N ° 27157 and regulation its modification law N ° 30830.

Keywords: construction regularization management, urban development, San Martín de Porres District.

INTRODUCCIÓN

En el país, especialmente en la ciudad de Lima, metrópoli de la República, abundan las construcciones extralegales edificadas en lugares conformados por barrios marginales, urbanizaciones populares, cooperativas, asociaciones y asentamientos humanos, donde en su gran mayoría no cuentan con título de propiedad, encontrándose apartadas del cumplimiento de las normativas legales vigentes, pues adquirieron y edificaron al margen o en contra de las disposiciones estatales, careciendo de una adecuada habilitación urbana y por lo tanto de servicios públicos básicos. Asimismo, estos asentamientos que se fueron formando paulatinamente en el transcurso del tiempo o sorpresivamente en el caso de invasiones violentas, frecuentemente resultan ser reconocidos legalmente como parte de la política estatal, con medidas legales puntuales o concretas.

En este sentido, el Estado promulgó leyes para el saneamiento y regularización de estas construcciones informales que terminan impactando física, legal y socioeconómicamente a sus pobladores, situación presente en el Distrito San Martín de Porres.

Se promulgaron disposiciones legales como: La Ley N° 13517 en febrero 1961, “Ley Orgánica de Barrios Marginales y aumento del Capital de la Corporación Nacional de la Vivienda”, el D.L. N° 22612 en julio 1979, que integraría en corto plazo la integración de los pueblos jóvenes al sistema urbano regular, la Ley N° 26878 en noviembre 1997, “Ley General de habilitaciones Urbanas”, actualmente derogada, la Ley N° 27157 en julio 1999, “Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de las Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común”, la Ley N° 28687 en marzo 2006, “Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos”, la Ley N° 28923 en diciembre 2006, “Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y

Titulación de Predios Urbanos”, ambas leyes bajo el asesoramiento técnico de COFOPRI y la Ley N° 29090 de setiembre 2008, “Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones”. Estas leyes se establecieron con el objeto de permitir el reconocimiento, la regularización de urbanizaciones y edificaciones informales e incorporarlas al sistema legal, económico y social.

Bajo este contexto; podríamos precisar que en los asentamientos informales las habilitaciones urbanas se desarrollan al contrario de lo preceptuado en el urbanismo tradicional, ya que en primer lugar poseen el lote del terreno, luego poco a poco construyen sin contemplar reglas técnicas de construcción, luego con recursos propios o con apoyo de la municipalidad, realizan las gestiones para la obtención de los servicios básicos de luz y agua, así como pistas y veredas en el mejor de los casos, y muchos después obtienen su título de propiedad, ya sea por derechos adquiridos en el transcurso del tiempo o porque los formalizaron a través de mecanismos estatales para declarar la propiedad administrativamente, vía prescripción adquisitiva de dominio, mostrando una relevante diferencia entre la realidad física y la realidad jurídica del inmueble, dispar a lo existente en el sistema legal, ya que este reconocimiento o saneamiento, solo se realiza al terreno no incluyendo a las edificaciones existentes.

Cabe señalar que actualmente normas con carácter estricto de gran notoriedad, prohíben las invasiones en terrenos del Estado y consecuentemente las construcciones informales. Muy puntualmente con la promulgada ley N° 30230, (del 12/07/2014), que en el texto normativo modificado e incorporado relacionado a la recuperación o defensa posesoria estatal, que se extiende a todo el ámbito nacional, para contrarrestar la apropiación ilícita de estos terrenos, ya sea a través de las invasiones progresivas o violentas, facultando con esta ley al desalojo extrajudicial, cuyo protocolo de acción conjunta se da entre la Superintendencia de Bienes Nacionales – SBN, el Ministerio Público y la Policía Nacional del Perú.

La presente investigación prevé analizar la relación entre la gestión de regularización de la construcción y el desarrollo urbano en el Distrito San Martín de Porres, durante el periodo 2015-2018.

En cumplimiento de lo expuesto, la presente investigación se ha estructurado de la siguiente manera:

CAPÍTULO I: DETERMINACION DEL PROBLEMA, compuesto por la descripción de la realidad problemática, y su formulación, la justificación y los objetivos.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO, conformado por los antecedentes, las bases teóricas y el marco legal.

CAPÍTULO III: METODOLOGÍA, donde se expone el método a seguir, tipo de Investigación, nivel de Investigación, diseño de la Investigación, población y muestra, técnicas e instrumentos de recolección de datos, técnicas de procesamiento y análisis de datos y los aspectos éticos de la Investigación.

CAPÍTULO IV: RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN, en el que se presentan los datos recolectados para cada variable, con su respectivo análisis, finalizando con una propuesta de mejora donde se especifica una orientación que puede iniciar para dar posibles respuestas a la necesidad encontrada.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES, explica la comparación de otras investigaciones con los resultados obtenidos, se presentan las recomendaciones orientadas por el investigador del presente estudio. Posteriormente, se presentan las referencias bibliográficas y los anexos.

CAPÍTULO I

DETERMINACION DEL PROBLEMA

1.1 Descripción del problema

Desde sus inicios, el hombre se ha visto en la imperiosa obligación de conseguir los medios y recursos para la satisfacción de sus necesidades, en especial el de vivienda, La historia revela importantes datos de migraciones humanas, que dieron origen a grandes asentamientos en busca de una mejor calidad de vida. La población mundial se concentra en aquellos lugares que ofrecen mayores oportunidades para el desarrollo, lo contrario sucede en las zonas lejanas de la urbe, pues en su mayoría presentan carencias y desigualdad de oportunidades.

En el caso particular de América Latina, en las últimas seis décadas experimenta un importante movimiento migratorio, permitiendo forjar mejores bases en regiones desarrolladas o en vías de desarrollo. Estas dinámicas migratorias se producen por el desplazamiento de la población rural hacia las zonas urbanas. Es decir; se ha incrementado considerablemente el porcentaje de la población en ciudades centrales o capitales de los diferentes países que conforman esta parte del continente.

La realidad descrita abarca a Perú, información del Último Censo Nacional 2017, revela datos del total de la población del país, la cual es de 31.237.385 habitantes, de los cuales

17.037.297 habitantes, es decir, el 58% vive en la región Costa, alcanzando la mayor tasa de crecimiento anual al llegar al 1,3%. Lima, con un total de 9.485.405 habitantes, se sitúa como el departamento con mayor población en relación a las demás provincias.

En este contexto, la masiva migración de finales del siglo XIX y principios del siglo XX, que experimentó Lima Metropolitana, comenzó a desbordar un desarrollo arquitectónico en la ciudad, plagado de construcciones informales, muchas de ellas apiñadas en el perímetro de la ciudad, en los desiertos aledaños y los cerros, ensanchando y densificando el espacio urbano, dando inicio a la aparición de grandes barriadas con edificaciones fuera el amparo de la ley, debido a las precarias condiciones económicas de sus propietarios; impidiendo realizar una construcción segura, formal que además proteja la integridad física y la salud de sus habitantes.

A estos asentamientos humanos les fue posible gozar eventualmente de un régimen legal de excepción, que puede considerarse como una respuesta improvisada de las autoridades al problema, de tal manera que, si bien pudieron recibir sus títulos de propiedad sobre el terreno que posicionaban, - las mismas no comprendían el reconocimiento de las edificaciones - se les impuso una serie de limitaciones en el ejercicio de sus atributos por un periodo de tiempo, sin embargo estas medidas no fueron limitantes para el crecimiento y expansión de los poblados.

Según datos revelados por el (Comercio, 2018), el 65% de la autoconstrucción de viviendas en Lima Metropolitana carecen de licencias e inscripciones en el Registros Públicos, pues no cumplen con los estándares y requisitos establecidos por la ley (Reglamento Nacional de Edificación). Pese a que, autoconstruir presenta un ahorro monetario del propietario al momento de realizar la obra, posteriormente para formalizarla o realizar cualquier trámite legal como la compra venta, solicitud de créditos, declaratoria de fábrica, independizaciones, entre otros; representa un problema por diferentes aspectos sean técnicos y/o administrativos, asimismo representa un gasto superior, comparado con el gasto de realizar una construcción formal y con todas las pautas de la ley.

Según (CAPECO, 2017), autoconstruir le puede costar al propietario hasta un 40% más. En este sentido, más allá del costo en dinero, también, representa un problema público alarmante, desde finales del siglo XIX, se viene construyendo en Lima Metropolitana una gran cantidad de edificaciones las cuales de un momento a otro pueden colapsar, por ejemplo, ante un terremoto, así lo afirma (Indeci, 2017).

En la actualidad, en Lima existe un alto índice de construcción informal con mayor incidencia en los conos, y el Distrito San Martín de Porres no es la excepción. Distrito situado al noreste de Lima, que inició su poblamiento a través de una invasión violenta por los obreros de la zona industrial ubicada en las cercanías de la antigua Panamericana Norte. Con las grandes migraciones del campo a la ciudad, con la Reforma Agraria y factores sociales, se inicia un crecimiento desfavorable de la zona, las tierras que debían ser destinadas para la agricultura, comienzan a ser invadidas por migrantes y grupos familiares de campesinos, quienes progresivamente empiezan a propagar la construcción informal en el distrito (Daly, 2015).

Frente a esta realidad, donde fácilmente se vulnera y desafía la ley con el crecimiento de la ciudad y las construcciones informales, el gobierno con el afán de realizar una reforma estructural que permita regularizar aquellas viviendas edificadas sin licencia de construcción con término de obra hasta julio 1999 e integrarlas al sistema formal, promulga la Ley N° 27157, permitiendo que se inscriba la fábrica en el Registro de Predios, sin la intervención de la municipalidad, con trámites técnicos realizados por un arquitecto o ingeniero civil que se encuentre inscrito en la base de datos de la SUNARP como verificador responsable, quien tendrá la obligación de verificar y declarar bajo juramento que la edificación cumple con los parámetros establecidos, caso contrario deberá formular observaciones técnicas, implicando así que, que la ley absuelva la infracción por la falta de licencia, aun si la edificación no reúne todos los parámetros urbanísticos establecidos.

Asimismo, se publicó la Ley N° 29090, derogando el Título II de la Ley N.° 27157, que señalaba el procedimiento para la Declaratoria de Fábrica realizados por vía administrativa, es decir, con intervención de la municipalidad. Luego, la cuarta disposición final de la Ley N° 29090, concede al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri), acceda a efectuar las declaratorias de fábrica en aquellos terrenos estatales que fueron materia de un proceso de regularización en referencia a la Ley N°28687 (marzo el 2006).

Por su parte, la Ley N° 30830, que amplía y modifica el plazo para la regularización y saneamiento de las edificaciones. Con reformas al artículo 3 de la Ley N° 27157, permitiendo que los dueños de predios fabricados hasta el 31 de diciembre de 2016, sin licencia, tengan la posibilidad de regularizar su situación, no aplicando cuando las edificaciones violenten elementos básicos de seguridad, atentando con la seguridad de las personas.

A la fecha, existe notable resistencia de los pobladores a realizar la formalización y regularización de sus construcciones hechas al margen de la ley, ya sea por la Ley N° 27157, por resultar onerosa por el pago de derechos de calificación, inscripción y el pago al profesional responsable o acogiéndose a alguna ordenanza municipal, con procedimientos de regularización a través de la Ley N° 29090, ya sea o por el pago de la multa impuesta por ser constructor infractor, ya que al tratarse de edificaciones hechas sin dirección técnica de un profesional, no cumplen con lo reglamentado en los parámetros urbanísticos, generándose un gran problema para el propietario pues tendría que modificar o demoler lo que ya está construido, resultando casi imposible regularizar por esta vía administrativa, por ser complicada y también onerosa.

En la actualidad, para comenzar una edificación, debe solicitarse la licencia de edificación ante la municipalidad, en el área de Desarrollo Urbano, contar con un proyecto de obra, realizar los pagos por el trámite administrativo y reunir los requisitos y aspectos técnicos que cumplan con lo normado en Reglamento Nacional de Construcción, asimismo, dentro de

los requisitos se solicitan documentos técnicos como formatos, planos, certificado de numeración, memoria descriptiva de la edificación, entre otros y como último paso al término de la obra, se obtendrá el Certificado de Recepción de obra y se tramitará su inscripción ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp). Trámite que resulta ser extenso, complicado y costoso; razón por la cual la mayoría de los propietarios evitan pasar esta valla y construyen infringiendo la ley, entrando así al círculo vicioso de la informalidad, situación que generalmente se refleja en los distritos de los conos y especialmente en el distrito de San Martín de Porres, donde el ente municipal no tiene la capacidad de control por medio de su personal o no cuenta con instrumentos técnicos, que le permitan desarrollar una idónea fiscalización.

Las empresas constructoras o las personas que cuentan con mayores recursos económicos y quieren estar dentro de la formalidad, tienen la capacidad de realizar sus trámites sin mayores inconvenientes, observándose también que muchos propietarios realizan el saneamiento por algún motivo extraordinario como por ejemplo: Independizar su inmueble en unidades inmobiliarias, realizar una compra-venta, anticipos de legítima, donación, división y partición, hipotecar, etc., siendo estos los que generalmente realizan estos trámites de saneamiento hasta su culminación.

En el distrito de San Martín de Porres, pese a los esfuerzos legislativos, aún no se logra regularizar y sanear gran parte de las edificaciones, dificultando su desarrollo urbanístico, constituyendo un menor ingreso a las arcas de la municipalidad y consecuentemente un imposible acceso a sistema de la economía moderna, ya que el propietario aun teniendo su activo inmobiliario, no puede acreditarlo con todas sus características. Constituyendo un importante problema social que impacta no solo en el distrito de San Martín de Porres, sino a todo el país.

1.2 Delimitación del problema

1.2.1 Espacial.

El presente estudio se realizó en el Distrito San Martín de Porres, cuyos límites espaciales son: Norte: Ventanilla, Puente Piedra y Los Olivos; Sur: El Cercado de Lima y Carmen de la Legua y Reynoso; al Este: Rímac, Independencia y Comas; al Oeste: El Callao. Conforman parte integral del área urbana de Lima Metropolitana.

1.2.2 Temporal.

La investigación se realizó durante el periodo febrero 2019- febrero 2020.

1.2.3 Conceptual.

La investigación comprende el estudio de la Regularización de la construcción informal, definido por la Ley N° 27157, su Reglamento, la Ley N° 30830 y la Ley N° 29090, como:

“Es el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de las edificaciones existentes sobre: a) Predios urbanos, b) Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea, c) Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de predios. Comprende, de ser el caso, el trámite de saneamiento de titulación, Declaratoria de Fábrica, así como la inscripción del reglamento interno, la junta de propietarios y la independización de unidades de propiedad exclusiva. Se realiza a través de la declaración técnica insertada en el FOR, realizada y autorizada por el Verificador Responsable, suscrita por el propietario y certificada por el notario” (pp.6).

1.3 Formulación del problema

1.3.1 Problema general.

¿Qué impacto ha generado la regularización de la construcción informal en el distrito San Martín de Porres, durante el periodo 2015-2018?

1.3.2 Problemas específicos.

¿Cuál es la situación de la construcción (formal e informal) en el Distrito San Martín de Porres, durante el periodo 2015-2018?

¿La Regularización de la Construcción (Saneamiento Físico Legal) ha contribuido al desarrollo urbano en el Distrito San Martín de Porres, durante el periodo 2015-2018?

1.4 Propósito de la investigación

El crecimiento urbano de las grandes ciudades, en especial de las ciudades capitales genera la necesidad del incremento de las infraestructuras y edificaciones para diferentes fines, el más común, es el tema de la vivienda. Estas acciones habitacionales se deben regir por las políticas públicas que permitan un desarrollo urbano armónico, acorde a la realidad espacial del contexto.

Lo anterior representa el deber ser, el Estado debe responder a un desarrollo urbano óptimo, debe crear y cumplir cabalmente normativas que permitan y faciliten la construcción de viviendas de calidad, la optimización del hábitat y medio ambiente, la promoción de la sostenibilidad urbana y la inclusión social, lo cual será una guía para la creación de ciudades sostenibles.

En la ciudad de Lima, al igual que muchas capitales en todo el mundo, actualmente enfrenta grandes problemas públicos como los ya mencionados con la propagación de

construcciones informales, habiéndose formado especialmente en los diferentes conos más poblados de la ciudad como Ventanilla, Puente Piedra, Rímac, Independencia, Comas, Callao, San Martín de Porres, este último objeto de la presente investigación, impactando negativamente en el desarrollo urbano de la región, poniendo en riesgo la integridad de sus mismos habitantes, así como un correcto paisaje urbanístico.

En el distrito de San Martín de Porres, pese a la normativa vigente, durante el periodo 2015-2018, no se percibe el fortalecimiento urbano ni el saneamiento Físico Legal necesario. Por lo que es pertinente determinar la relación entre la Gestión de Regularización de la Construcción y el Desarrollo Urbano actual. Para cumplir con una planificación urbana, y como producto, el mejoramiento del desarrollo urbano del distrito, a partir de su Saneamiento Físico Legal correspondiente.

1.5 Justificación de la investigación

1.5.1 Social.

De lo anterior, se puede justificar la relevancia social del presente estudio, pues con este, se pretende conocer la relación entre la Gestión de Regularización de la Construcción y el Desarrollo Urbano, para la integración al sistema de propiedad formal, para el fortalecimiento de la economía, así como un correcto paisaje urbanístico. Su fundamento teórico y sus resultados representarán valiosa información que puede ser aprovechada para el desarrollo urbano de la ciudad de Lima. Es decir, será un aporte para resolver un problema de orden público latente. Beneficiando a los habitantes del distrito San Martín de Porres.

1.5.2 Científica - teórica

La relevancia científica – teórica de la presente investigación se ubica en que tanto su fundamento teórico, como sus datos estadísticos, representan información relevante para ser tomado en cuenta como antecedentes para futuras investigaciones con las mismas variables de

estudio. Los resultados aquí presentados pueden servir de guía para los entes públicos competentes a la hora de planificar estrategias que permitan erradicar la situación de la construcción informal en el distrito. Con esta investigación se llenará un vacío de conocimiento, debido a que, poco se ha estudiado sobre el tema actualmente, existen escaso material bibliográfico y teórico referido específicamente al distrito San Martín de Porres.

1.5.3 Metodológica

La relevancia metodológica del presente estudio implica el uso de técnicas de carácter cualitativo para la recolección de datos, como lo es la entrevista, con la cual se conseguirá información relevante que permita dar respuesta al problema de investigación.

1.6 Objetivos

1.6.1 Objetivo general

Analizar el impacto de la regularización de la construcción informal en el distrito San Martín de Porres, durante el periodo 2015-2018.

1.6.2 Objetivos específicos

Diagnosticar la situación de la construcción (formal e informal) en el distrito San Martín de Porres, durante el periodo 2015-2018.

Analizar el impacto de la Regularización de la Construcción (Saneamiento Físico Legal) en el desarrollo urbano del distrito San Martín de Porres, durante el periodo 2015-2018.

1.7 Importancia

La importancia del presente estudio radica en dar respuesta al mejoramiento del desarrollo urbano del distrito, creando un mejor planeamiento a partir del Saneamiento Físico Legal correspondiente, analizando las leyes existentes y la evolución de las mismas, estudiando el resultado que estas le han otorgado al problema del saneamiento físico legal al distrito San Martín de Porres.

1.8 Limitaciones

En la presente investigación no se encontraron limitaciones que impidieran el avance del estudio.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes del estudio

2.1.1 Nacionales.

Se inicia el siguiente apartado con Villalobos (2016) el cual menciona o desmiente la creencia que la autoconstrucción será en términos monetarios a menor costo, comparado con las construcciones formales. A continuación, se detalla un resumen textual de los puntos considerados aportes al presente estudio:

Lo observado corresponde a que las construcciones informales no cuentan con asistencia técnica para su diseño, construcción y supervisión, muchas veces los cálculos de materiales a emplear no son exactos y la persona termina comprando más de lo que necesita o en algunos casos, si el material resultara faltante no toman conciencia del alto riesgo que afrontan al construir viviendas debilitadas. Esto se refiere al tema de la construcción, pero en el ámbito de la legalización, será aún más costoso, debido a la carencia de planos para el otorgamiento de licencia y otros permisos para la ejecución de la obra, por lo que termina siendo más gravosa, más aún cuando hay que costear multas generadas por la informalidad.

Al mismo tiempo, otro artículo del periódico El Comercio (2018) señala datos aportados por el instituto *Capeco*, 2017. Este artículo es significativo como aporte documental a la

presente investigación, porque presenta datos puntuales de gran relevancia, los cuales se citan textualmente a continuación:

Con la información presentada en el artículo, con datos recientes, se observa con gran preocupación el índice del 80% de construcción informal, es decir, solo un 20% se inclina a la construcción formal, es una historia del nunca acabar tal vez. Sin un debido control de la construcción en los grandes conos, donde abunda la construcción informal, la historia siempre será la misma, pese al conocimiento de los constantes fenómenos naturales que vive el país debido a su posición geográfica.

Por otro lado, se presenta el Informe Económico de la Construcción *IEC*, N° 19, 2018 realizado por Cámara Peruana de la Construcción *Capeco*.

En el artículo publicado en el IEC por (Capeco, 2018), puntualizan:

La información señalada es pertinente como aporte para el presente estudio, porque revela datos actuales de la creciente demanda que ha venido experimentando el sector de la construcción en el año 2018, es ahí donde cabe la pregunta ¿se ha controlado la construcción informal? Es una reflexión que llama la atención, porque si no existe control, no podrá subsanarse el impacto que produce esta expansión de la construcción informal.

En el artículo en el IEC por (Capeco, 2018), puntualizan:

La información presentada es de gran importancia porque ratifica el potencial con el que cuenta el país para renovar y subsanar el impacto de la construcción informal en todos sus aspectos y ámbitos. Generando propuestas y llevándolas a cabo, como propone el informe se pueden lograr cambios significativos, y si se aplica en este caso a los diferentes conos, como el distrito San Martín de Porres, se está avanzando significativamente ante esta realidad.

En cuanto a los estudios realizados respecto a la temática en territorio peruano, se localizaron como antecedentes únicamente los detallados a continuación:

Guevara (2017) determinó y explicó los factores que obstaculizan la formalización de las declaraciones de fábrica de las edificaciones ilegales realizadas en los Pueblos Jóvenes y Asentamientos Humanos, con especial referencia a la provincia y departamento de Lima. Entendiéndose que la problemática del autoconstrucción, por el bajo costo de inversión y por el desconocimiento de las normas técnicas de la construcción, en su mayoría ejecutados en los asentamientos humanos nacieron como respuesta al clamor de una vivienda digna, siendo las autoridades las que iniciaron, la cadena de informalidad al entregar títulos de propiedad en lugares poco accesibles a construcciones seguras, como en arenales, humedales, en quebradas de difícil acceso, o en cerros escarpados.

Con el devenir del tiempo tenemos que estos propietarios, mantienen la informalidad en la construcción, no pudiendo regularizar sus edificaciones por haberlos ejecutado sin el asesoramiento de un profesional, careciendo de una licencia de obra, siendo los intentos de su regularización inalcanzables en su gran mayoría, por su onerosidad, no pudiendo cumplir con los requisitos establecidos por la ley, temiendo la acción coactiva del Estado, en declararlos como construcción ilegal y proceder a la demolición perdiendo todo su inversión, siendo insuficientes las medidas normativas adoptadas para dar solución a ésta problemática social.

Agrava la situación, el hecho que un gran número considerable de viviendas está en condiciones de precariedad de construcción, siendo vulnerable a cualquier episodio natural como terremoto o deslizamiento; por lo cual, considero que es posible y urgente buscar una solución de orden normativo para que las municipalidades asuman de oficio por única vez esta labor, la cual contribuirá a regularizar la declaratoria de fábrica de los predios construidos en Asentamientos Humanos y Pueblos Jóvenes efectuados sin licencia de construcción.

Se señala el estudio realizado por Izaguirre (2017), en su investigación cuyo objetivo fue determinar el nivel de relación que existe entre la construcción informal ubicadas en las laderas de los cerros y sus efectos en la seguridad de los pobladores del distrito Independencia,

asimismo, considera el aspecto socio económico, legal y políticas de gobierno, así también considera el riesgo social que acompaña la vulnerabilidad y peligros de sus propias construcciones, la salud por habitar en un asentamiento precario, y una educación deficiente. Siendo la presente tesis una investigación que, según su finalidad aplicada de enfoque cualitativo, de diseño correlacional, y de alcance temporal transversal. Las investigaciones señaladas profundizan al igual que la presente investigación una mirada sobre la evolución que ha tenido la construcción informal en Lima Metropolitana, y menciona también los obstáculos que se presentan a la hora de realizar la Regularización, por lo que constituye un antecedente de gran relevancia. También es importante acotar, las investigaciones señalan casos puntuales, como por ejemplo el caso del distrito Independencia, pero sus resultados pueden ser aplicados a otros contextos con similares características. Lo mismo sucede en el presente estudio, donde se presenta el caso del distrito San Martín de Porres.

2.1.2 Internacionales.

Se inicia el apartado con el estudio realizado por (Saldaña, 2016) buscó comprender e interpretar las dos principales formas de producción y transformación del espacio residencial urbano en Bogotá para familias de bajos ingresos que no pueden acceder a la vivienda por la vía formal, estas son: la producción informal de vivienda y la posterior realizada en el marco de los Programas de Mejoramiento Integral de Barrios. Esta investigación guarda relación con el presente estudio, debido a que hace referencia a la construcción informal que también se presenta en Colombia, al igual que el resto de los países de Latinoamérica, como fue mencionado en otros apartados.

La diferencia entre ellos, se puede determinar estudiando hasta qué punto las políticas públicas se cumplen y se hacen cumplir, pues muchos de estos países cuentan con extraordinarias leyes, si estas de verdad se cumplieran se observarían realidades distintas. Esto sucede en Perú, cuenta con leyes muy significativas, que en ciertos distritos de Lima se

cumplen, como por ejemplo San Isidro, San Borja y Miraflores. Significa pues, que las leyes existen en el país, solo falta ser más estrictos a la hora de hacerlas cumplir.

Por otro lado, se menciona el estudio realizado por (Pérez, 2016), consiguió incidir y ofrecer a los tomadores de decisiones y financiadores de políticas urbanas modelos duales de intervención en remediación y prevención de asentamientos informales en Nicaragua, que sean sostenibles, más eficientes y de mayor alcance.

Se vincula con el presente estudio pues, presentan estrategias a ser aplicables para la optimización de la construcción y la aplicación de políticas urbanas más eficientes, las cuales pueden trasladar al contexto de Lima Metropolitana y por ende al Distrito San Martín de Porres. Como ya se mencionó, si en el distrito se daría el cumplimiento total dentro de sus habitantes del proceso de Regularización, la imagen de este sería otra.

También se menciona el estudio realizado por (Fumo, 2017), demostró que es posible lograr un reasentamiento en Mozambique, con construcciones que cumplan con los requisitos legales, para beneficio y protección de sus propios habitantes. Este reasentamiento se puede lograr con un trabajo en equipo, se cree que con la creación de programas y jornadas especiales se pueda lograr una masiva Regularización en el distrito San Martín de Porres.

2.2 Bases Teóricas o Científicas

2.2.1 Evolución de la construcción informal en Lima Metropolitana.

2.2.1.1 Construcción en el Perú. Actualmente según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) en su último resultado del Censo Nacional 2017, citado por (RPP, 2018), en Perú hay un total de 31.237.385 habitantes, de los cuales el 17.037.297 habitantes que representan el 58% viven en la región costa alcanzando la mayor tasa de crecimiento promedio anual al alcanzar el 1,3%. Lima con un total de 9.485.405 habitantes se sitúa como el

departamento con mayor población, del cual 8.574.974 habitante pertenecen a los cuarenta y tres distritos de la provincia de Lima, y 910.431 pertenecientes a Lima Región.

Cifras que parecen tener relación con la migración masiva desde otras provincias a Lima, es así, como para los años veinte, para la última parte del siglo XIX y principios del XX, la economía peruana se basaba principalmente en rubros agrícolas y de exportación de materias primas, entre las que destacan, el guano, la caña de azúcar y el caucho. Las innovaciones industriales de la época, respondiendo a las necesidades modernas iniciaron un proletariado urbano. Inició la modernización del país y emprendió un vasto plan de obras públicas.

Para la década de los años treinta, en Lima, se inició la modernización del país y se emprendió un vasto plan de obras públicas, gozando de una modernización inminente, la ciudad se destacó internacionalmente por su desarrollo arquitectónico, con el paso del tiempo se construían edificaciones que se auto superaban cada vez más, aumentado en altura y en cantidad. Y así progresivamente, desde la época del gobierno de Augusto Bernardino Leguía (Oncenio de Leguía), hasta la construcción en los años sesenta de las Torres de San Felipe, o del imponente Ministerio de Educación con sus veintidós pisos, consolidan una época de crecimiento y expansión en el rubro de construcciones.

Paralelamente a este crecimiento, hubo importantes cambios políticos y económicos, en los tiempos de la segunda post guerra, el país comenzó con un proceso de reordenamiento con la construcción de carreteras, implementación de ferrocarriles, cabotaje, desarrollo de los medios de comunicación, especialmente la radio que dio a conocer las grandes posibilidades de crecimiento y comodidades de la vida urbana y asimismo, sumado a la crisis del agro como consecuencia de la Segunda Guerra Mundial, provocaron grandes migraciones y una concentración poblacional en la capital, iniciando la aparición de las barriadas; responsables de una parte considerable del crecimiento urbano del área metropolitana. Por un lado, se desarrollaba la construcción respaldada por entidades competentes, como la construcción de

vivienda de bajo costo para sectores medios, creando el programa llamado UPIS (Urbanización Popular de Interés Social), que no obtuvo el éxito esperado por sus características físicas de construcción y porque la necesidad de vivienda sobrepasaba el límite de estas construcciones populares y por otro lado las invasiones y el autoconstrucción.

Ya para los ochentas, con la creación del Banco de Materiales, se inicia una época de crecimiento del sector inmobiliario popular, para Romero, Arias Ávila, & Maquet Makedonski (2009), una de las iniciativas iniciales por parte del estado, con la finalidad de mejorar la vivienda específicamente en las zonas de recursos bajos, consistió en otorgar préstamos dinerarios que solo se hacían efectivos en materiales de construcción, situación que conllevó a la auto-construcción, fomentando el crecimiento inmobiliario, pero dentro de la informalidad.

Es evidente que la problemática que soporta la construcción inmobiliaria en todo el país está lejos de haber sido resuelta, agudizándose más bien como consecuencia del denominado “boom inmobiliario” que se viene presentándose hace algunos años, sobre todo las capitales de la provincia como Trujillo, Arequipa, Huancayo y otras, asimismo en la propia capital de la república, la mayoría se ubica en San Juan de Lurigancho, Puente Piedra, Carabayllo, San Martín de Porres y Villa el Salvador, evidenciando que, la oferta inmobiliaria no cubre el creciente déficit de vivienda.

Frente a esta latente necesidad, existe en nuestro país un auge auto constructor, que muchas familias para suplir la carencia de la vivienda, adquieren terrenos y edifican su inmueble de manera informal, sin licencia construcción, sin supervisión profesional, sin planos estructurales o la construcción realizada con materiales de baja calidad. Señalando que de este tipo de viviendas se levantan Un aproximado de 50 mil al año en el Perú (La República, 2013). Se atraviesa por un fenómeno complejo que afecta al aparato productivo nacional y se adueña de parte del tejido social; la informalidad, funge como germen de la precariedad, de la vulnerabilidad social y como freno importante de la productividad, y con especial intensidad,

como protagonista del problema ambiental del país, observándose las peores consecuencias en los sectores poblacionales de bajos recursos.

Es así, como se observa que en lo que respecta a lo ambiental, la informalidad, según el (Instituto de la Construcción y el Desarrollo de la Cámara Peruana de la Construcción, 2018) “promueve la autoconstrucción de viviendas, que afecta el bienestar de las familias pobres y, en situaciones de desastres, pone en peligro sus propiedades y sus propias vidas” (p.39). Existen altos niveles de informalidad habitacional, el mercado inmobiliario permanece rígido, condicionando el acceso a la vivienda formal e influyendo directamente en la creación de los asentamientos informales, así como también definiendo y estructurando lo urbano.

Para diferenciar una vivienda informal de una formal, el factor más importante a considerar es el legal, se hace indispensable contar con un título de propiedad y con la Declaratoria de fábrica de la edificación, debidamente inscrita en SUNARP, otro factor diferenciador de la formalidad es contar con importantes profesionales como el arquitecto y el ingeniero, así como también con mucha importancia contar con el maestro constructor quien será el encargado de ejecutar la obra, bajo la supervisión del profesional responsable.

Según Medina (2017), en un primer momento la autoconstrucción parece ser la más cómoda a corto o mediano plazo, sin embargo, al largo plazo, resulta ser la opción más cara, los daños resultantes de una construcción no supervisada por los profesionales, organismos y autoridades competentes, representan grandes gastos, e incluso consecuencias fatales, como pérdida de vidas, en caso de desastres naturales. (Angulo, 2017) Advierte “un 70% de las viviendas en Lima se encuentran en estado de total vulnerabilidad ante la presencia de sismos con grandes magnitudes fruto de la construcción informal” (p. s/n).

El presidente de la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), Enrique Espinosa (citado en Angulo, 2017) opina que, de las viviendas existentes en Lima un 70 % son resultado

de una construcción que no cumple con ningún proceso formal, lo que representa una proporción alta de casa que no cuentan con licencia de construcción, así mismo no han sido edificadas bajo la dirección de algún profesional y mucho menos, bajo la supervisión de la autoridad.

En el resumen de las autoconstrucciones en cifras aportadas por (El Comercio, 2018):

- ✓ El 65% del autoconstrucción de las viviendas de Lima no cuentan con licencia (Arellano Marketing, 2015)
- ✓ El 80% de las viviendas construidas en todo el Perú es producto del autoconstrucción, es decir, no tienen supervisión técnica en todo su proceso. El propietario construye con la asistencia de un maestro de obra, pero no hay un ingeniero civil ni arquitecto (Gestión, 2017).
- ✓ Un 57% del autoconstrucción es realizada por mujeres, que en promedio tienen 40 años (Arellano Marketing, 2015)
- ✓ Autoconstruir puede costar hasta 40% más (CAPECO, 2017)
- ✓ Reparar una vivienda informal puede elevar ese costo hasta 100% (CAP 2018)
- ✓ Hasta 200 mil viviendas podrían colapsar en la capital ante un terremoto de 8 grados (Indeci, 2017).

2.2.1.2 Vivienda y construcción en Lima Metropolitana.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2018) publicó una información estadística acerca del panorama económico nacional y el sector construcción, en la que especifica, que el cuadro Económico Nacional, para el primer trimestre del año 2018 mostró números constantes de crecimiento. Por su parte la Producción Nacional para el mismo trimestre del año 2018 apuntó a un crecimiento de 3.93%, registrando 104 meses de

crecimiento continuo, el aumento de la producción en marzo es explicado por el progreso positivo en la mayoría de los sectores.

Por el Sector Construcción se evidenció un incremento de 0.03%, por el aumento registrado en el consumo interno de cemento del 4.12% mientras que, el avance físico de obras disminuyó en -13.90%. La empleabilidad en el Sector Construcción para el mes de abril del año 2018 mostró un crecimiento de 8.80%. Así como también, el precio del barril de petróleo para abril de 2018 fue de \$ 66.320 y el tipo de cambio bancario para el mes de abril del año 2018 fue de 3.230. El Despacho Nacional de Cemento en abril del año 2018 muestra un incremento del 8.58%. El resultado logrado por la actividad económica del país responde al dinamismo expuesto por la demanda interna y la recuperación de la demanda externa de algunos productos primarios.

Cifras que indican crecimiento en la construcción, sin embargo, aunque sean alentadoras, es necesario igualmente determinar las cifras pertenecientes al número de personas que acataron las configuraciones de la ley, es decir, si este crecimiento en la construcción, abarca también la autoconstrucción o la construcción informal. En armonía a esto, el (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2018), informa los problemas que la vivienda y el urbanismo presenta.

Entre las causas que señala se atribuyen al problema, lo correspondiente a la ausencia y/o a la débil actualización de los proyectos de construcción, y la creciente construcción urbana desordenada, la inhabilidad en cuanto a infraestructura, agua potable y saneamiento para ejecutar nuevos planes inmobiliarios y de naturaleza productiva en Lima Metropolitana y otras provincias como Ica, Trujillo, Arequipa, Chiclayo y Piura donde la mayoría se inclina al autoconstrucción informal. Para Contreras (2018), para la estabilidad económica del país el rubro de la construcción se mantiene con mucha importancia,

aun cuando otros rubros como el comercio, los servicios o la manufactura presentan mucha más relevancia y participación en el Producto Bruto Interno (PBI) del país.

2.2.1.3 Vivienda y construcción en San Martín de Porres.

Las invasiones violentas ocupaban paulatinamente los terrenos del Estado, dando origen a Asentamientos Humanos con gran número de habitantes, siendo este el origen del distrito San Martín de Porres, el mismo que fue poblado por los obreros de la zona industrial ubicada en las cercanías de la antigua Panamericana Norte, iniciándose como un barrio obrero, pues es durante el gobierno del Presidente Óscar R. Benavides que se incrementa la migración en esta zona.

El distrito en sus inicios, pertenecía al distrito de Carabayllo, el cual fue independizado el 22 de mayo de 1950, durante el gobierno del presidente Manuel Odría, promulgando su creación mediante el Decreto Ley N° 11369. En el año 1956, a través de la Ley N° 12662 cambia su denominación a “Fray Martín de Porres”, asimismo a través del Decreto Supremo N° 382 A-M, del 11 de mayo de 1962 y la Ley N° 14753 del 11 de diciembre de 1963, en su artículo único, nuevamente es cambiado por el entonces Presidente Fernando Belaunde Terry, a su actual nombre SAN MARTÍN DE PORRES.

El territorio del distrito de San Martín de Porres, inicialmente estuvo conformado por las haciendas: Chuquitanta, Pro, Naranjal, Infantas, Santa Rosa, Garagay Alto, Garagay Bajo, Chavarría, Mulería, Aliaga, Condevilla, San José, Palao y la Huerta Sol. Asimismo, las haciendas Oquendo, Taboada, Bocanegra y San Agustín, las cuales pasaron al ser jurisdicción del Callao el 02 de enero de 1956.

De acuerdo a lo publicado por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, 2017, el distrito se sitúa geográficamente:

Está situado al Nor Oeste del Centro de Lima, entre el margen derecha del río Rímac y la izquierda del río Chillón (p. s/n). Conformando parte integral del área urbana de Lima Metropolitana, la (Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, 2017) señala que limita “al Norte: con los distritos de Ventanilla, Puente Piedra; al Sur: con los distritos de Cercado de Lima y Carmen de la Legua; al Este con los distritos de Los Olivos, Rímac e Independencia; al Oeste: con el distrito del Callao” (p. s/n).

Un hecho importante que marcó el destino del distrito fue la reforma agraria, el para entonces distrito en crecimiento, toma un rumbo desfavorable, que se podría aseverar, inició una de las grandes problemáticas que hoy aqueja a su población, Daly (2015), refiere que las tierras y haciendas expropiadas tales como Naranjal, Chuquitanta, Infantas, Oquendo, Garagay, Pro, Alto y Bajo, como consecuencia directa de las políticas redistributivas del Ex - Presidente Gral. Juan Velasco Alvarado fueron entregadas a campesinos, con serias restricciones, entre ellas destaca la prohibición de ser transferidas, enajenadas, o utilizadas para algo más que la agricultura, sin previa autorización de la Dirección de Reforma Agraria.

Los hechos desencadenaron importantes consecuencias, pues la población habitante se mantenía en crecimiento, los familiares seguían migrando, los hijos se casaban, y con esto la demanda por tierras aumentaba, por lo cual, de manera informal, los campesinos por el temor de ser expropiados, vendían las tierras a los para entonces organizadores de asociaciones, y cooperativas pro vivienda, originando un crecimiento habitacional informal. Así mismo existía otra parte de la población que se dedicaba a invadir tierras, ubicadas en laderas de los cerros, lecho del río, cercanías a las vías del tren y cualquier otra área inadecuada para habitar, fenómeno que evidentemente contribuyó al crecimiento no planificado, desordenado y populoso del distrito.

Problemática que aún hoy en la actualidad existe, según la (La Prensa, 2015) el para entonces Alcalde de San Martín de Porres, Adolfo Mattos, reveló que más del 60% de las

viviendas construidas en su distrito no cuenta con licencia de construcción, por lo que en su gestión aprobó las Ordenanzas N° 424 – 2016 – y N° 441 – 2107 – MDSMP, que aprueban el “Beneficio Administrativo de Regularización de Licencia de Obra en el distrito de San Martín de Porres”, sin embargo; lamentablemente en la población existe la resistencia a la formalización y regularización de sus predios, por causas ya sean económicas, por no calificar por factores técnicos o simplemente por desconocimiento, siendo actualmente alarmantes el número de construcciones infractoras de la ley, como las construidas en vías públicas.

San Martín de Porres con 700.000 habitantes aproximadamente, después de San Juan de Lurigancho es el segundo distrito más poblado, para (Daly, 2015). Es común ver, fachadas sin acabar, edificios a media construcción y habitados, basura en la calle, pistas sin terminar. Son constantes los casos de localidades que no cuentan con servicio de agua potable, ni desagüe, y que, aunado a los otros problemas sociales, representa un serio caso por atender.

Por su parte el (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2017), refiere el “Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) destinó S/ 11 millones 639 mil 559 para la construcción y mejoramiento de pistas y veredas en el distrito de San Martín de Porres, proyectos que beneficiarán a más de 21 mil vecinos” (p. s/n). Sin embargo, la realidad es evidente.

2.2.2 Regularización

2.2.2.1 El saneamiento físico legal de predios.

Tiene como finalidad la inscripción de los derechos que existan sobre la propiedad, en los Registros Públicos; se trata de un conjunto de pasos, dirigidos a la regularización y formalización de derechos, como el de propiedad y otros derechos reales, es decir, el saneamiento busca perfeccionar el derecho sobre una propiedad, con la máxima de que quede apto para su respectiva inscripción en el registro. Sanear hace referencia a la ejecución de una

acción dirigida a subsanar un defecto, dentro del contexto del derecho, legalmente el termino sanear define el perfeccionamiento del derecho de propiedad sobre un bien, es decir, reparar sus imperfecciones con el objetivo de convertirlo en apto para su respectiva inscripción. (Corporación Peruana de Abogados C.P.A, 2015).

Con lo expuesto, se afirma entonces, que existe un derecho de propiedad imperfecto, el cual no es más que, aunque el dueño sea legítimo, no existe un documento legal que acredite tal realidad; se hablaría entonces de un derecho de propiedad imperfecto. Para lo cual, se hace necesario acudir a algún juez o notario, que perfeccione este derecho a través del otorgamiento de un título de propiedad, y es a través de la obtención de este título que se encuentre apto, que se logra cumplir con la finalidad del saneamiento de propiedad, con la debida inscripción ante el registro público. Con la inscripción del derecho de propiedad de los bienes inmuebles, se protege el bien pues otorga seguridad jurídica, cumpliendo su función social.

Se hace necesario resaltar, que, debido a la variedad de características de los bienes inmuebles, y su consecuente variedad de defectos que puedan presentar, se diversifica los procedimientos que se siguen para su saneamiento físico legal. Es así como por su parte, la declaratoria de fábrica, en el reconocimiento legal de la construcción, comprende actos, como la licencia de obra. En cuanto a la regularización de edificaciones, abarca la totalidad de actos dirigidos a sanear el derecho de propiedad en construcciones (departamentos, edificios, casas, quintas, galerías, centro comercial y otros) levantadas sobre un terreno. Por su lado, en el régimen de propiedad exclusiva y común se necesita adscribir el total de las edificaciones (departamentos en edificios, quintas, galerías) que posean ambientes exclusivos y ambientes comunes.

El en caso del saneamiento físico legal de predios, con la finalidad de conseguir la inscripción en los Registros Públicos, se desarrolla a través de un conjunto de actos dirigidos a reparar los defectos que pueda presentar el derecho de propiedad sobre un predio (todo bien

inmueble que se halle en posesión de un ciudadano: casas, edificios, galerías, quintas, terrenos), los actos a seguir se encuentran estipulados en las leyes, en caso de predios urbanos por la Ley N° 271571 , promulgada el 20 de Julio de 1999 y su respectivo Reglamento.

Constituyó un gran esfuerzo serio por parte del Estado para impulsar la urbanización ordenada de las ciudades, proponiendo un procedimiento claro que permita la tramitación de la Declaratoria de fábrica y el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, que, hasta la fecha de su entrada en vigencia, (julio, 1999), existían irregularmente. En esa misma línea, se promulgó la Ley N° 29090, promulgada el 25 de Setiembre del 2007, que tiene como fin obtener el saneamiento y consecuente formalización de las edificaciones de viviendas existentes por la vía administrativa, las cuales, que por diversos motivos, no fueron oportunamente sometidas a las disposiciones legales (leyes, reglamentos, ordenanzas municipales, etc.) para su construcción, comprendiendo además a aquellos terrenos que aún están por edificarse, siguiendo el trámite administrativo dentro de la formalidad para su construcción.

Para (Derecho Inmobiliario, 2016), son numerosos los beneficios que se consiguen mediante el saneamiento físico legal inmobiliario puntualizando que una vez se obtiene el saneamiento, el inmueble saneado goza de múltiples beneficios para el propietario, el cual logrará diligenciar diferentes operaciones patrimoniales, tanto comerciales como financieras, así como también podrá gestionar el desarrollo del mismo, gozando del amparo de la ley, fundando una posesión en desarrollo y que a su vez, goza de protección.

Al realizar el saneamiento, siguiendo a Derecho Inmobiliario (2016), se consigue la titularidad de dominio y que el registro albergue la realidad jurídica de los inmuebles, lo que se traduce en poseer todas las atribuciones que la ley otorga al propietario, se registra el derecho de propiedad ante SUNARP, se incentiva la inversión y se aumenta el valor de los bienes inmuebles, se facilita la transferencia y el gravamen de los bienes.

2.2.2.2 Declaración de Fábrica

Para (SUNARP, 2018) la declaratoria de fábrica consiste en la matrícula de una construcción en el Registro de Predios correspondiente, en la que se especifican los detalles y realidades de una edificación, es necesaria para el reconocimiento de la naturaleza legal de una construcción determinada.

La Declaratoria de fábrica brinda al propietario beneficios tales como aumentar su valorización, facilidad de realizar todo tipo de negocios jurídicos, y en el caso de contar con espacios determinados en secciones inmobiliarias, permite la independización del mismo.

Desafortunadamente en la actualidad, la mayoría de ciudadanos desconoce su definición y con más peso, desconoce su importancia, realizar una Declaratoria de fábrica significa declarar ante la ley la existencia de la construcción realizada, que además de cumplir con lo establecido en las leyes, se obtiene como beneficio, en caso de venta, fluidez en la tramitación, en la transferencia del inmueble e incluso, su valor aumenta, por estar saneada, así mismo permite incluir en el precio los cambios o mejoras que se le hayan realizado. Es decir, la Declaratoria de fábrica es el reconocimiento legal de cualquier tipo de obra realizada en un predio, mediante declaración del propietario con las formalidades y trámites previstos por ley, en la cual se especifican los detalles del mismo.

2.2.2.3 Ventajas y desventajas de la regularización

La promoción de políticas dirigidas a la formalización amplía el acceso legal, el manejo de datos y a la planificación urbana. Es un hecho, que la problemática en cuanto a la informalidad de las construcciones, se debe abordar tanto en las nuevas edificaciones, como en las ya existentes. Por lo tanto, el tema debe ser asumido con la completa responsabilidad que exige, desde autoridades competentes, especializadas en el área y con amplio conocimiento, pues, aunque en su médula, en su raíz, la regularización se concibe como la solución a la

informalidad, una regularización mal abordada resulta peor. Si bien la informalidad deviene en altos costos sociales, se hace irresponsable no asumir políticas de estado que regulen legalmente el tema, por ello la importancia de regularizar, para la resolución de temas como la seguridad de la propiedad, los derechos legales del propietario, el crecimiento ordenado de la infraestructura urbana.

Mantiene como finalidad el beneficio mutuo, tanto del propietario como del Estado, es decir, promoviendo la formalidad se busca evitar acciones mayores como el desalojo, la demolición, o afectación estructural en los desastres naturales, haciendo posible mejorar la calidad de vida, permanecer en su propiedad, y evitar pérdidas lamentables. Es por ello, que su alcance va mucho más allá, pues la estrategia regularizadora en pro del bienestar común, no excluye la posibilidad de reubicación de los residentes, pues justamente busca conocer la realidad de la vivienda, para determinar si se encuentra apta para la regularización, o representa un peligro inminente. La regularización arraiga la seguridad legal de la tenencia, mediante la implementación del accionar conjunto a través de medidas sociales y espaciales de manera integrada, y vincula la legalización de la tenencia con la mejora de servicios públicos, el planeamiento urbano y las políticas socioeconómicas.

En muchos países, con excepción de Perú, tradicionalmente las iniciativas de regularización incurren en gastos por parte del Estado, mediante los presupuestos nacionales o locales, entre otros, pero tal y como refiere (Fernandez, 2011), un argumento constante se basa en que la regularización de un predio informal afianzado compone un desembolso de parte de las jurisdicciones públicas y la colectividad de un conflicto fidedigno con los menesterosos urbanos, los cuales debería impedirse sigan siendo más penalizados imponiéndoseles deberes financieros. Mientras que, se presenta un contraargumento, basado en que la regularización favorece claramente a los habitantes y acrecienta el coste de sus patrimonios.

Lo que se traduce en resistencia a la regularización. Implementar un plan integral de regularización implica entre muchas otras cosas, tiempo; y más aún cuando involucra temas técnicos y legales. Partiendo de la extensa variedad de casos que se presentan, aun no existe la solución inmediata, objetiva, universal o mágica que solucione tal situación. La mente colectiva percibe como fácil y cómoda evitar la regularización de predios informales, no obstante, es de vital importancia que las políticas se aboquen a la regularización, procurando la mejoría de la precariedad resultante de la informalidad.

2.2.2.4 La Regularización en Perú y América Latina

Gracias a los datos aportados por (Capeco, 2018) se puede evidenciar cómo Perú mantiene presencia en los datos estudiados internacionalmente, es así como el País se sitúa en el primer lugar de la región en cuanto a lo que a registro de propiedades refiere, y tomando el puesto número 44 frente a las 190 economías evaluadas, entre los puestos que los demás países ocupan, resalta Haití con el puesto 180, Nicaragua 148, Bolivia 144, Venezuela 135, Brasil con el puesto 131, como las peores 5 economías en cuanto a éste rubro. Mientras que, México se posiciona como el país de la Alianza del Pacífico con la peor ubicación del año 2018, ocupando el puesto 99, mientras que los demás puestos son ocupados por El Salvador 69, Chile 61, Colombia 60 y Costa Rica en la posición 49.

Sin embargo, Perú forma parte de los doce países de Latinoamérica que desmejoraron su posición en el último año, en cuanto a lo que registro de propiedades refiere, mientras que solo un país mantuvo su posición, y otros seis países, por el contrario, mejoraron su posición. Perú desde el año 2014 se posiciona en el puesto número uno de su región en cuanto a lo que a plazo para registrar la propiedad refiere, demorando el trámite un total de 8 días, por su parte Guatemala demora 24 días, Panamá 23, Colombia 15 y Costa Rica 11 días.

Entre los países de la región que más tiempo demoran para la inscripción registral, destacan Haití con 312 días, y Bolivia con un total de 90 días. Durante los últimos cinco años el costo del trámite del registro de propiedad, en Perú ha permanecido constante con un 5% del precio del predio, así mismo se posiciona en el octavo lugar de la región, pues países como Ecuador con un 2.1%, Colombia con 1,9%, Paraguay 1.8% y Chile con 1.2% se presentan como los países que manejan los menores costos registrales. En contraparte, los países con los costos registrales más elevados son Argentina con un 6.6% y Uruguay 7.0%.

Respecto a los permisos de construcción, Perú exhibe un segundo lugar ocupado entre los países de Latinoamérica respecto al manejo de permisos para la construcción y edificación, y ocupa el puesto número 61 en el mismo rubro pero, en el ranking general, sin embargo es importante resaltar que, respecto al año 2017 Perú desciende a diez puestos, figurando como uno de los catorce países de América Latina que descendió en su posición del ranking, y solo Argentina, Chile, Uruguay; Brasil, Argentina y El Salvador mejoraron su posición. En Perú el plazo legal para completar la totalidad de los procedimientos administrativos referidos a la construcción, desde la obtención de la documentación para la presentación del Expediente técnico hasta la conformidad de las obras es de 188 días hábiles, levemente por debajo del promedio de la región con 197 días.

México destaca con 82 días, Honduras con 94, Haití con 98 días, y Panamá con 105 días. En el otro extremo, se sitúan Argentina con 347 días, Brasil 434, Venezuela 434 y Bolivia con 322 días como los países que más días demoran. El tercer país de la región que tiene el costo más bajo en el manejo de los permisos de construcción en el Perú, costo que se traduce en el 1.1% del ingreso per cápita, En Paraguay 1.6%, Bolivia 1.4% y en Chile 1.3%, Brasil 0.8% y Uruguay 1.0%. Mientras que Haití 21.6%, México 9.9%, Honduras 7.5%, Colombia (7.2%).

Es importante tener en cuenta, que Latinoamérica no se trata precisamente de la región que cuenta con más innovaciones desarrolladas en lo que a incentivo a los negocios respecta, sin embargo, se hace peculiarmente alentador que Perú se sitúe en cuanto a registro de propiedades en el primer puesto entre los diecinueve países de América Latina, y en trámites administrativos vinculados a la construcción de edificios en el segundo puesto. Así mismo el Perú cayó en los cuatro indicadores en el 2018. Es menester discurrir que los buenos resultados logrados, tales como el costo de los trámites asociados a las edificaciones, o el plazo para el registro de bienes, hacen referencia a las pretensiones legalmente examinadas y no a los plazos, costos y requisitos, lo que se traduce en un desafío crucial en cuanto al cumplimiento de dichos escenarios legales establecidos.

2.2.3 Derecho comparado

2.2.3.1. Chile

Existe la ley N° 20898 promulgada el veintisiete de enero del dos mil ocho, por el Ministerio De Vivienda y Urbanismo, en la cual se establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción, consta de los siguientes títulos, Título I: Regularización de Viviendas, Título II: Regularización de edificaciones destinadas a Microempresas Inofensivas o Equipamiento Social, Título III: Regularización de viviendas financiadas con subsidios para atender la catástrofe del 27 de febrero de 2010 y Título IV: Disposiciones Generales.

2.2.3.2. Ecuador

En Quito, gran parte de las edificaciones que existen han sido construidas sin los debidos permisos, o han sido ampliadas sin acogerse a la normativa de regulación, tal y como refiere (El Comercio, 2017), el 60% de las construcciones en Quito son informales, desde el 2017 el municipio de Quito trabaja para crear un proyecto normativo enfocado en el

reconocimiento de las construcciones informales así como también previo de un reforzamiento en la estructura, con la finalidad de reforzar la resistencia, sobre todo después del terremoto ocurrido en 2016. Ya para el 2018 según él (El Telégrafo, 2018) “La Comisión de Uso de Suelo del Concejo capitalino ultima un proyecto de ordenanza que abrirá un proceso de legalización de edificaciones informales” (p. s/n).

Sin embargo, aún no cuentan con la normativa que regule la construcción informal, para el 2018 hubo estimaciones que la cifra de informalidad se mantuvo o aumento a un 70%, aun cuando realizaron el trámite unos diez mil propietarios, lo que solo representa el 1% de los 930.000 predios registrados en Quito, los últimos datos adelantan que la futura legalización no tendrá un límite de tiempo específico de cierre, con la finalidad de abarcar el mayor número de propietarios. Aún mantienen en discusión si el procedimiento se realizará mediante las administraciones zonales o una entidad colaboradora externa, así mismo, al igual que en Perú y en Chile, se excluirán aquellas construcciones realizadas en zonas de riesgo o zonas protegidas. Entre los adelantos publicados para este proyecto de ordenanza de regularización de predios, sugieren desarrollar incentivos, muy posiblemente de tipo tributario, para aquellos propietarios que se acojan a la regularización de sus construcciones informales.

2.2.3.3. Brasil

Desde 2001, con la promulgación de la Ley 10257, mejor conocida como “Estatuto de la Ciudad”, ha funcionado como marco regulador nacional de la política urbana, brindando sustento conceptual, instrumental y jurídico a las autoridades, como solución a las complejas cuestiones ambientales, sociales y urbanas que enfrenta el país. Esta ley destaca internacionalmente pues es la materialización exitosa de la regularización de las construcciones.

El Estatuto de la Ciudad, es un ejemplo tácito de la coalición entre el Gobierno, las Municipalidades y la Sociedad Civil, del trabajo colaborativo y participativo que resultó en una progresiva consolidación de la legislación, para el desarrollo urbano.

2.3 Bases Legales

2.3.1 Ley N° 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, establece los procedimientos del saneamiento para que los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas irregularmente, sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente Ley.

2.3.2 Ley N° 30830 Ley que modifica le Ley 27157, (antes Dic 1999, ahora Dic 2016). La modificatoria permite al propietario regularizar las edificaciones que hubiera construido hasta el 31 de diciembre de 2016, sin tener licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, permitiendo el saneamiento inmobiliario del predio, según el procedimiento establecido en la Ley N° 27157 y su Reglamento.

2.4 Marco Conceptual

Los conceptos básicos que se presentan a continuación corresponde a los contenidos en la (Ley N°27157, 1999):

Acondicionamiento; “adecuaciones del ambiente de un edificio de acuerdo con las necesidades del usuario con el uso de elementos removibles” (p.24).

Ampliación; “aumento del área techada en un edificio sin la alteración de la tipología y el estilo personal” (p.24).

Casas con copropiedad; “infraestructura de propiedad exclusiva que en conglomerados de viviendas para una familia incluyen bienes comunes entre las que destacan: escaleras, pozos de luz, canchas, áreas de recreación, entre otras” (p.5).

Copropiedad; “es el punto legal que deriva de la concurrencia de varias personas en los derechos de propiedad de inmuebles” (p.3).

Declaratoria de fábrica; “es el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de obra sujeta a este Reglamento. Se realiza mediante una declaración del propietario, que cumple las formalidades y trámites establecidos por la Ley. Se formaliza a través del FOR o por escritura pública, según sea el caso” (p.6).

Documento de fecha cierta; “es el documento privado que adquiere idoneidad para acreditar con certeza la fecha de realización del acto o contrato contenido en él” (p.3).

Licencia de Obra; “es la licencia de construcción señalada en el inciso b) del Art. 28 de la Ley, respecto de la cual trata el Título I de la Sección Segunda de este Reglamento” (p.5).

Obra por autoconstrucción; “modalidad de obra progresiva y planificada, que se ejecuta directamente bajo responsabilidad del propietario con supervisión técnica del delegado de la Comisión Técnica Supervisora de Obra” (p.4).

Obra por encargo; “modalidad de obra que se ejecuta bajo la responsabilidad profesional y dirección técnica de un arquitecto o ingeniero civil colegiado, contratado para tal fin por el propietario” (p.4).

Remodelación; “obra que se ejecuta para modificar la distribución de los ambientes con el fin de adecuarlos a nuevas funciones o incorporar mejoras sustanciales, dentro de la edificación existente sin modificar el área techada” (24).

Refacción; “trabajos que consisten en el mejoramiento y/o la renovación de las instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos sin alterar el uso, el área techada total, ni los elementos estructurales de la edificación existente” (p.24).

Saneamiento de Titulación; “es el trámite destinado a obtener la titulación o acreditación de la propiedad del terreno sobre el que se levanta la edificación a regularizar, a fin de hacerla idónea para su acceso al registro. Comprende también los trámites de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de formación de títulos supletorios” (p.4).

Supervisión de obra; “el asesoramiento técnico profesional y de control de obra efectuado por el delegado de la Comisión Técnica Supervisora de Obra para asegurar la calidad y seguridad técnica de la edificación, así como su formalidad legal” (p.4).

Unidades Inmobiliarias; son los terrenos sin edificar, las edificaciones, los aires o las secciones de cualquiera de ellos que sean factibles de independizar, y cuyos derechos sean susceptibles de inscripción en el Registro Público respectivo.

2.5 Marco conceptual de las variables

2.5.1 Clasificación de las variables

Variable dependiente Construcción Informal.

Variable independiente: La Regularización

2.5.2 Operacionalización de las variables

Variable dependiente: Construcción Informal

- Diagnostico situacional de la construcción.
- Declaratoria de fábrica.

Variable independiente: La Regularización

Para la variable Regularización se presentaron las siguientes dimensiones:

- Saneamiento físico legal.
- Actualización del catastro.

Tabla 1.

Operacionalización de las variables

Variable	Tipo de Variable	Definición conceptual	Dimensiones	Indicador	Técnica de medición
La Regularización	Independiente	“procedimiento para legalizar el derecho de propiedad sobre una edificación”.	Saneamiento físico legal	Aportes de las leyes Factores Impacto	
			Actualización del catastro	Cantidad de procesos emitidos Cantidad de deserción durante el proceso Cantidad de procesos formalizados Cantidad de documentos registrados	
Construcción informal	Dependiente	“acción propia para fabricar viviendas y/o edificaciones sin control alguno.”	Diagnostico situacional de la construcción.	Tipos	Entrevista a profundidad
			Declaratoria de fábrica	Evolución Tipos Factores Estatus Impacto	

Fuente: Elaboración propia, 2019

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1 Metodología

El método empleado en el estudio fue cualitativo. Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P., (2014), señalan que la investigación cualitativa estudia la realidad en su contexto natural y como sucede. También el inductivo - deductivo. A partir de las observaciones sistemáticas de la realidad se llegará a las generalidades de los hechos estudiados (Hernández, et al., 2014).

3.2 Tipo de estudio

Según su objetivo, la presente investigación es una investigación científica, esta es un proceso ordenado y sistemático de indagación en el cual, mediante la aplicación rigurosa de un conjunto de métodos y criterios, se persigue el estudio, análisis o indagación en torno a un asunto o tema, con el objetivo subsecuente de aumentar, ampliar o desarrollar el conocimiento que se tiene de este (Palella, 2016).

3.3 Nivel de estudio

En el presente estudio el nivel de la investigación se centra en una Investigación Descriptiva. Es decir, miden de forma independiente las variables de una situación determinada, partiendo del objetivo general para comprender el proceso.

3.4 Diseño de estudio

El diseño de investigación es la estrategia que adopta el investigador para responder al problema planteado. El presente estudio se circunscribe bajo una investigación de campo, la cual es definida por (Palella, 2016) como “la recolección de datos directamente de la realidad donde ocurren los hechos, sin manipular o controlar las variables. Estudia los fenómenos sociales en su ambiente natural.” (p.88). Cimentada en un estudio de caso.

3.5 Escenario de estudio

La investigación se desarrollará en el distrito San Martín de Porres, de Lima Metropolitana, siendo la Municipalidad del distrito el lugar donde se aplicarán las entrevistas a profundidad.

3.6 Caracterización de sujetos o fenómenos

Para efectos de la presente investigación se tomará en consideración como Unidad de Análisis, la cual será la Municipalidad del Distrito San Martín de Porres. En el área específica: Gerencia de Desarrollo urbano (Obras privadas, Habilitaciones urbanas y saneamiento físico legal, Unidad de catastro), con una población correspondiente a 30 personas. Con respecto a la muestra, será probabilística, se tomará toda la Unidad de Análisis: Municipalidad del distrito San Martín de Porres, de los cuales se entrevistarán a los Jefes del área de Gerencia de Desarrollo urbano, en este caso son 6 personas, por lo que la muestra estará conformada por ellos.

3.7 Trayectoria metodológica

Las fases o etapas para la realización del presente estudio serán las siguientes:

- Elección del tema de investigación, se tomó como punto de partida escoger un tema de relevancia social, de interés, actual y poco investigado.
- Revisión bibliográfica, esta etapa consistió en reconocer, identificar y acopiar de manera preliminar fuentes documentales, para construir un mapeo documental que guiará la base del estudio, acá se investigaron conceptualmente las variables.
- Elaboración del plan de investigación, se realizó un plan con la finalidad de poner en orden los conceptos, organizar jerárquicamente los subtemas en un índice de contenido, discriminar lo principal de lo secundario, precisar actividades, medios y recursos para desarrollar la investigación. Se realizó la generación del problema principal, que guiaran la formulación del objetivo general y los específicos. Posteriormente se construye el marco teórico que sustentará la investigación y el marco metodológico que guiará los pasos para alcanzar los objetivos planteados.
- Interpretación de la información, Aplicando la técnica de la clasificación de información para interpretar los conceptos, información relevante.
- Estructurar y redactar el informe de investigación, Tomando en cuenta al tipo de lectores que va dirigido, el lenguaje y tipo de material que va a ser utilizado y la extensión del mismo. Este informe nace a partir del esquema del Reglamento General de Investigación de la Universidad Peruana Los Andes, referente a su normativa para la presentación de trabajos de investigación.
- Presentación del trabajo de investigación, una vez cumplidos los requisitos y exigencias establecidos por la Universidad Peruana Los Andes para la presentación de la investigación, se concretará la misma con la sustentación ante el jurado dictaminador,

a quienes se le expondrá de manera muy detallada los logros alcanzados con la presente investigación.

3.8 Mapeamiento

El análisis ha consistido en la interpretación de las palabras de los informantes, más que ajustarlas a unas categorías preestablecidas y siguiendo los principios de Cambra et al (2000), se trata de reconstruir el significado desde una perspectiva analítica y tomando la palabra como fuente esencial. También se considera que el análisis del contenido (lo que se dice) es indisociable de la forma (cómo se dice); en consecuencia, el interés se orienta hacia cómo se construye y se negocian las interacciones verbales. El primer paso ha consistido, tras la lectura atenta de los registros descriptivos, en una interpretación del contenido de las enunciaciones del informante tal y como van apareciendo. Se van señalando, junto a la transcripción, los puntos relevantes, las características recurrentes, las posibles contradicciones, etc., considerando el contexto personal del informante y la coherencia del discurso.

El segundo aspecto se basa en un análisis relacional en que se seleccionan fragmentos de la entrevista, se conecta con otras apariciones, se establecen categorías y se relaciona con la posición del sujeto en el discurso. En concreto, el análisis cubre tres aspectos:

- Análisis distributivo para extraer los elementos semánticos. Se contabiliza el número de ocurrencias de las palabras clave, se crean identificaciones y asociaciones.
- Análisis discursivo: posición del sujeto en el discurso (inclusión del sujeto; parámetros espacio -temporales; modalidad verbal; valoraciones).
- Análisis textual: se trata de analizar el dominio del propio discurso (las insistencias, digresiones, ejemplos, las dificultades del decir).

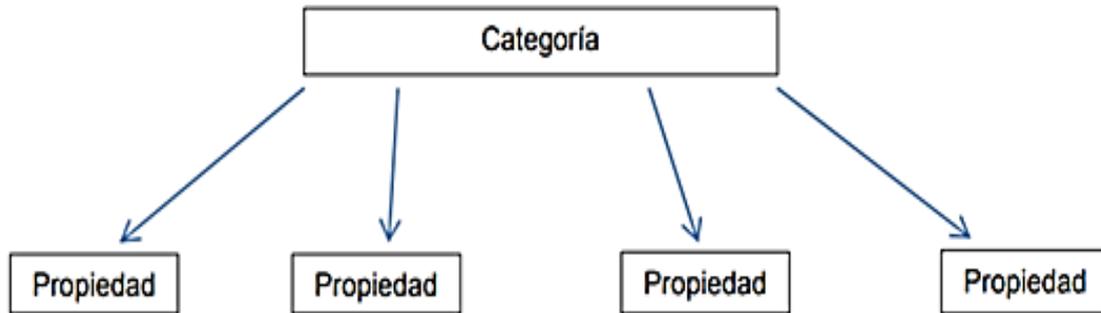


Figura 1. Mapeamiento de la información. Fuente: Elaboración propia, 2019

3.9 Rigor científico

Los datos se recolectaron a través de un trabajo de campo, el cual consistió en la entrevista de seis profesionales, entre ingenieros y arquitectos que laboran en la Municipalidad de San Martín de Porres, individualmente se entrevistó a cada uno, manteniendo total confidencialidad y discreción para no comprometer sus labores y servicios dentro de la dependencia a la cual pertenecen.

3.10 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.10.1 Técnicas de recolección de datos

En la dimensión de la investigación de campo, descriptiva, estudio de caso, que es la referida al presente estudio, se emplearán técnicas de recolección de datos que contienen principios sistemáticos y normas de carácter práctico, para ser aplicados a la bibliografía que se consultarán en la presente investigación, así como, en la organización del trabajo escrito que se producirá al final de este. Y la entrevista a profundidad. Para el análisis bibliográfico, se utilizarán las técnicas de observación documental.

3.10.2 Instrumentos de recolección de datos

El material que le permite acceder al investigador a la información es un instrumento de recolección de datos. En resumen, son el conjunto de mecanismos, medios y sistemas de dirigir,

recolectar, conservar, reelaborar y transmitir los datos. Para la presente investigación se utilizaron como instrumentos de recolección de datos:

- Guía de Observación documental, para la presente investigación se aplicó para analizar las diferentes variables de estudio.
- Guía de entrevista, consiste en un conjunto de preguntas abiertas, flexibles respecto de una o más variables a medir. Para la presente investigación se aplicó para analizar las diferentes variables de estudio.

3.10.3 Proceso de validación y fiabilización de instrumentos

De acuerdo con lo definido por (Hernández, 2014) “Todo instrumento de recolección de datos debe reunir dos requisitos esenciales: confiabilidad y validez. La confiabilidad de un instrumento para recolectar datos se refiere al grado en que su aplicación repetida al mismo sujeto u objeto producen resultados iguales. La validez, en términos generales se refiere al grado en que un instrumento realmente obtiene los datos que desea obtener” (p.176,177).

Para la validez del instrumento aplicado para la entrevista, se recurrió al juicio de expertos, quienes evaluaron y aprobaron la fiabilidad del mismo.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

4.1 Presentación de los resultados para la variable Regularización.

Tabla 2.

Resultados Ítem 1

Pregunta	Informante 1	Informante 2	Informante 3	Informante 4	Informante 5	Informante 6	Interpretación
¿Considera que la construcción informal se ha propagado en Lima Metropolitana?	Sí, porque Lima ha crecido de manera informal, son el mayor número de personas que construyen sin licencia de construcción, por factores económicos, temor, o lo más importante por desconocimiento, habiendo crecido sobre todo en las zonas marginales y aun en zonas ya consolidadas, muchas de las ampliaciones y refacciones inmobiliarias son efectuadas sin licencia. Entonces esta realidad está presente no solo en Lima metropolitana sino en todo el país.	Si, la construcción informal se ha propagado exponencialmente en toda Lima, principalmente en los conos, pues son poco fiscalizados, generando una alarma latente, considerando el tipo de terreno que conforma el país en general geológicamente hablando.	Efectivamente la construcción de manera informal ha aumentado en Lima debido a la necesidad de vivienda que poseen las familias jóvenes, lo cual conlleva a que inicien trabajos de construcción sin haber realizado ningún permiso correspondiente, asimismo construyendo en zonas vulnerables y con bases de suelo peligrosas como las laderas de los ríos.	Si, la construcción de manera informal ha venido creciendo en Lima, la cantidad de personas que inician construcciones sin ningún tipo de licencia para ello es cada vez mayor; eso solo pone en riesgo la sostenibilidad de la ciudad porque no se ejecutan evaluaciones al suelo ni a las condiciones medio ambientales en general.	Si se ha propagado, pues se realiza la construcción por parte de personas sin ningún tipo de permiso o licencia, siendo cada vez más frecuente no solo en la ciudad de Lima sino en la totalidad del país; esto por procurar minimizar los costos o gastos al momento de construir.	Si, desde hace varios años la construcción informal se ha propagado no solo el Lima sino también en todo el Perú. Es cada vez más frecuente ver personas que edifican sin observar ningún aspecto técnico y buscan de personas comunes para construir, personas que no se han licenciado para ello ni poseen permisos para hacerlo.	A través del análisis realizado a las respuestas emanadas por los entrevistados con respecto a la propagación de la construcción informal en Lima Metropolitana, resulta imposible no concordar con los mismos, ya que es evidentemente visible como dentro de la zona la construcción informal es cada vez más común y en gran cantidad, tanto en zonas vulnerables como en zonas céntricas motivado por distintas razones.

Fuente: Elaboración propia, 2019.

Tabla 3.

Resultados Ítem 2

Pregunta	Informante 1	Informante 2	Informante 3	Informante 4	Informante 5	Informante 6	Interpretación
2. ¿Qué opinión aporta sobre la construcción informal en el Distrito San Martín de Porres?	Mi opinión es que si bien es cierto, las personas tienen la necesidad de vivienda y construyen para tener un espacio digno donde vivir, es de vital importancia observar desde un punto técnico, pues una construcción informal nunca va a aportar en lo bueno, porque se requiere estándares basados en normas técnicas, Además de constituir un patrimonio personal o familiar, y al ser construido de manera irregular, no se está dando protección real ni el valor económico que realmente tiene este patrimonio.	Técnicamente hablando, esto representa un peligro latente, las personas tal vez consiguen una vivienda digna a un costo menor, pero ponen en riesgo sus vidas y la de sus familiares, una cosa debe compensar la otra, para que exista un verdadero equilibrio.	Profesionalmente hablando la construcción informal solo representa peligro para las personas que hacen uso de dichas construcciones, puesto que vivimos en una zona sísmica activa. Construir a través de personas informales que no poseen licencia para ello solo ocasionará posibles desastres.	La construcción informal permite abaratar costos que en familias de bajos recursos eso resulta ser prioridad; sin embargo, técnicamente lo que en un momento es barato luego sale caro porque la gran mayoría de dichas edificaciones son riesgosas, son frágiles y solo ponen en peligro a la familia y a la comunidad en general, por lo tanto es mejor prevenir.	La construcción informal es sinónimo de peligro latente. Realizar construcciones sin permisos, sin evaluaciones, sin previsiones se convierte en blanco fácil para catástrofes derivadas de condiciones ambientales, sísmicas o casuísticas. Se entiende que las familias necesitan un hogar, una vivienda. Pero lamentablemente en algo de vital importancia principal no deberían aplicar dichos procedimientos.	Opino que la construcción informal solo trae peligro a la población en general. Las autoridades deberían fijar posturas firmes al respecto porque la aceleración de este tipo de construcciones es cada vez mayor y sabemos que estas edificaciones son mucho más frágiles, propensas a no resistir condiciones medioambientales o eventos repentinos y que solo traen saldos negativos de muertes o pérdidas.	La construcción informal dentro del distrito San Martín de Porres sin duda beneficia a largo plazo para las familias que hacen uso de ello para construir sus viviendas; puesto que, y a pesar de poder disminuir costos estas edificaciones no poseen certificado de calidad ni garantía en caso de eventos naturales o casuísticos que solo traerán como consecuencia peligro para las personas que hacen uso de ellas.

Fuente: Elaboración propia, 2019.

Tabla 4.

Resultados Ítem 3

Pregunta	Informante 1	Informante 2	Informante 3	Informante 4	Informante 5	Informante 6	Interpretación
3. ¿Considera que existen factores que dificultan la Regularización de la construcción informal en el Distrito San Martín de Porres, durante el periodo 2015-2018?	Bueno, en el periodo que usted señala, 2015-2018, la gestión de municipalidad estaba a cargo del alcalde anterior El Ing. Bobby Mattos, por lo que no podría hablar para atrás, sin embargo en nuestra gestión hemos realizado una medida similar a la gestión anterior que es ofrecer una campaña o amnistía para realizar el saneamiento físico legal de los inmuebles construidos sin licencias de construcción, sin embargo no hay mayor acogida por parte de los Administrados, existiendo fundamentalmente 2 factores importantes, el primero es que a pesar de la reducción de la imposición de la multa, al administrado le resulta muy oneroso realizar ese pago, que ya no es el 10% sino el 0.5%, de la multa establecida en el TUPA de la municipalidad, además del costo de tramitación, que aproximadamente es S/ 246 soles, por considerar que es oneroso, y el segundo factor muy importante, es el desconocimiento de la relevancia que tiene el tener una propiedad saneada, con su documentación debidamente inscrita.	Bueno el tiempo que tengo desarrollando mis funciones, si se observa que las personas se inhiben un poco de realizar estos procesos por el tema económico, considero que los que mayormente lo hacen son aquellos realmente tienen una necesidad, en vender o solicitar un crédito, de resto no hay mayor número de solicitudes.	Considero que dentro de los factores se encuentra el económico, no todas las personas poseen los recursos para hacerlo. El segundo sería tiempo, las personas normalmente se dedican a trabajar para poder subsistir. El último sería la demora que tarda obtener todos los permisos y legalidades correspondientes y su debida inscripción en SUNARP.	Existe un factor importantísimo dentro de la población que dificulta la regularización y es la desinformación y el desinterés. Los habitantes del distrito San Martín de Porres no les interesa realizar todo el trámite necesario aunado al hecho de no conocer debidamente los pasos, requisitos y beneficios o desventajas que trae consigo no regularizar su construcción.	Bueno, en el periodo comentado al igual que ahora definitivamente considero que si existen factores que dificultan que los individuos regularicen las construcciones informales, la principal es la desinformación además de la falta de recursos para hacerlos.	Siempre existen factores asociados a la renuencia de los individuos por regularizar la construcción, en el periodo señalado, así como el cualquier periodo las razones pueden ser varias: económicas, falta de información y porque no estiman la necesidad de hacerlo.	En relación con lo anteriormente planteado por todos los entrevistados en relación con la existencia de factores que dificulten la regularización de las construcciones informales dentro del distrito San Martín de Porres durante el periodo 2015 – 2018, tenemos de manera uniforme que el principal factor es el económico debido a que los ciudadanos no poseen recursos monetarios disponibles para ello, otro factor importante de recalcar es la desinformación o desinterés para conocer los requisitos, pasos, beneficios o multas que esto acarrea.

Fuente: Elaboración propia, 2019.

Tabla 5.

Resultados Ítem 4

Pregunta	Informante 1	Informante 2	Informante 3	Informante 4	Informante 5	Informante 6	Interpretación
4. ¿Considera que los propietarios están informados acerca de las implicaciones legales que tiene la construcción informal?	Considero que existe preocupación por el saneamiento del terreno si, basado en el requerimiento de tener un título, pero que tenga una información clara y precisa de las implicancias legales, yo considero que no hay una conciencia clara que la construcción se tenga que declarar, eso entiendo porque el administrado no está suficientemente informado de las implicancias legales derivadas de una informalidad	Pienso que no, generalmente las personas que construyen de manera informal no regularizan porque no saben ni que existe la obligación, o no conocen sobre el tema, y se enteran cuando se crea una necesidad o son fiscalizados.	Realmente un gran porcentaje de las personas que recurren a la construcción informal no poseen los conocimientos necesarios más allá de saber y necesitar un título de propiedad para su terreno.	Los propietarios no se encuentran informados de las implicaciones legales que conlleva realizar una construcción informal, de hecho, es ni siquiera saben de qué existen penalidades por ello. Vuelvo y le repito existe mucha desinformación.	Los ciudadanos en su mayor parte desconocen que existen leyes que regulan y penalizan la construcción informal. Consideran y creen que con poseer el título de propiedad del terreno es suficiente.	Las personas se preocupan por tener derecho pleno sobre su propiedad mas no conocen o se preocupan por las implicaciones derivadas de la acción de construir de manera informal. Eso pasa por la misma administración que no se preocupa ni ocupa por generar campañas de concientización para dar a conocer las implicaciones legales y penalidad que acarrear esta acción.	En relación con la interrogante anteriormente expuesta y bajo la cual los entrevistados emitieron sus opiniones se tiene que, los ciudadanos que hacen uso de la construcción informal no poseen conocimientos o no se les ha suministrado información sobre las consecuencias legales que trae este tipo de práctica. Resulta alarmante el nivel de desinformación existente entre los individuos y todo por la poca actividad concienciarlas por parte de las autoridades.

Fuente: Elaboración propia, 2019.

Tabla 6.

Resultados Ítem 5

Pregunta	Informante 1	Informante 2	Informante 3	Informante 4	Informante 5	Informante 6	Interpretación
5. ¿Considera que: la Licencia de edificación, conformidad de obra, certificado de numeración y declaratoria de edificación puede resultar un Trámite complicado, costoso y extenso o por el contrario, un Trámite sencillo?	Hoy en día, con todas las facilidades que ha dado el gobierno a través de la Secretaría de la Gestión, Pública, El Ministerio de Vivienda, en la simplificación administrativa, la cual simplifica los requisitos, permitiendo que estos procedimientos no sea engorrosos, por el contrario se han hecho más accesibles al público, por ejemplo: si una Licencia de construcción, (tipo A), ahora con la simplificación es casi automática, ya que los requisitos son mínimos, además de la reducción de los costos, por ejemplo si antes se cobraba por el metro cuadrado de la construcción, pues ahora se cobra por el costo de la tramitación, Por ello en cuanto a los requisitos, el trámite y los costos, para el administrado es bastante accesible, persistiendo el tema de desconocimiento, y el temor de hacer sus construcciones dentro de la legalidad.	No, todo lo contrario, cada vez que se hace una mejora a la ley, se tratan de simplificar los pasos y costos para hacer de estos trámites algo sencillo que multiplique las acciones de sus propietarios en estos temas. Lo complicado sería si esta construcción no tiene los requisitos técnicos de acurdo a las normas establecidas.	Las personas siguen pensando que el proceso para obtener las licencias y certificaciones son extremadamente costosos y un procedimiento complicado. Sin embargo, a medida que el poder legislativo y ejecutivo ha ido detectando fallas en los procedimientos se han generado e implementado leyes cuya motivación principal es facilitar la obtención de los mismos.	Actualmente la ardua gestión por simplificar los procesos para tramitar todos los permisos, certificados y títulos requeridos dentro de la construcción de cualquier edificación está dando resultados positivos pues el proceso se ha vuelto cada vez más sencillo y rápido.	Tramitar la documentación necesaria para legalizar construcciones en el país es cada vez más sencillo, económico y rápido; lo cual permite a las personas no tener excusas para realizarlo. El gobierno nacional y regional se dedica arduamente a propiciar leyes que simplifiquen y faciliten su obtención.	Tramitar la licencia para edificación, la conformidad para la obra, el certificado de numeración y la declaración de edificación son documentaciones que gracias a la nueva normativa dictada por las leyes recientes se han vuelto cada vez más simples y rápidos.	Una vez analizadas las respuestas emanadas por los entrevistados en relación con el trámite para la gestión de diversos permisos, certificados y licencias destinadas a la construcción se tiene que el gobierno tanto nacional como regional se ha abocado a la creación de normas y leyes que simplifiquen el proceso, disminuyan el tiempo y reduzcan los costos todo con la finalidad de que los usuarios puedan realizar dichos tramites de forma expedita y fácil.

Fuente: Elaboración propia, 2019.

Tabla 7.

Resultados Ítem 6

Pregunta	Informante 1	Informante 2	Informante 3	Informante 4	Informante 5	Informante 6	Interpretación
6. ¿Considera que la Inscripción ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp) puede resultar un Trámite complicado, costoso y extenso o por el contrario, un Trámite sencillo?	De acuerdo al tipo de regularización que se efectuó, pues si la regularización se efectúa dentro del marco de la Ley N° 27157, este expediente estará sometido a la calificación del Registrador y de la declaración de su Verificador, sin embargo: si se está regularizando dentro del marco de ley N° 29090, Registros públicos no calificará lo que la municipalidad aprobó, no pudiendo observar la conformidad de obra, solo se limitará a inscribir porque el ente técnico que es la Municipalidad ya lo evaluó, calificó y aprobó.	Con la Ley N° 27157, los expedientes son calificados directamente por el Registrador. Con la ley N° 29090, solo se limita a inscribir lo que la Municipalidad ya ha evaluado. Por tanto dependería del tipo de gestión que se realice, porque si es con la Ley 27157, estará sometido a la calificación del Registrador y si se observaciones y si se regulariza por la Ley 29090, es más sencillo, ya que el Registrador solo se limita a inscribir porque ya cuenta con la aprobación de en la Municipalidad,	Dependiendo de cuál sea la modalidad del trámite y bajo cual ley se ampare para ello se divide el tipo de procesos. Cuando se realiza el trámite por medio de la Ley N° 27157 el ente encargado de su evaluación y registro será la SUNARP, mientras que si lo realiza a través de la Ley N° 29090 es la municipalidad quien evalúa, califica y aprueba la solicitud, siendo menos complicado para el administrado.	Para cada tipo de tramitación existen modalidades distintas. Dentro de la municipalidad procuramos a través de las leyes que nos regulan hacer del proceso algo sencillo. Asimismo, el gobierno central ha implementado leyes que facilitan los trámites pues focalizan todos los pasos en un solo ente.	En el momento que la persona decide por cual medio realizar el trámite para los permisos, en cada uno de ellos existe una serie de pasos que se deben seguir. Sin embargo, así como en la municipalidad se ha trabajado para mejorar los procesos en el gobierno central también ya que las leyes nacionales que lo rigen hacen del trámite algo simple y rápido.	Si la regularización se hace a través de la Ley N° 27157 el registrador está en la potestad única de evaluar y calificar el procedimiento sin la necesidad de desviarlo a otra dependencia. Si la regularización se realiza a través de la Ley N° 29090 la municipalidad es la encargada de evaluar, calificar y codificar dicho procedimiento. Para ambos casos la gestión es sencilla y rápida.	Sin lugar a dudas al igual que ocurre en la municipalidad de cada distrito, si el trámite es destinado a ser realizado a través del órgano nacional como lo es la Superintendencia Nacional de Registros Públicos el trámite es igualmente sencillo porque con la generación de leyes que procuran simplificar los procesos éstas ayudan a facilitarlo y economizarlo.

Fuente: Elaboración propia, 2019.

4.2 Presentación de los resultados para la variable Construcción Informal.

Tabla 8.

Resultados Ítem 7

Pregunta	Informante 1	Informante 2	Informante 3	Informante 4	Informante 5	Informante 6	Interpretación
7. ¿Se han formalizado registros de procesos de Regularización durante el periodo 2015-2018?	Si se formalizan registros de estos procesos, y se desarrollan dentro del área de Desarrollo Urbano de la Municipalidad.	Si por supuesto, en unos años más que en otros.	Si se realizan procedimientos de regularización durante dicho periodo; en algunos años se procesaron mayor cantidad de registros y en otra menos cantidad. Siendo estas regularizaciones con mayor número con la Ley 27157 y no con la Ley 29090.	Si se efectuaron registros para regularización durante el 2015 al 2018.	La oficina de Desarrollo Urbano de la Municipalidad recibió y formalizo registros de regularización.	Si claro, todos los años se reciben solicitudes para formalizar regularizaciones. Durante el periodo señalado también se recibieron y procesaron con éxito.	De acuerdo con el conjunto de respuestas emanadas por los entrevistados, cada año de forma continua la municipalidad recepción, procesa y formaliza trámites destinados a la regularización de construcciones o edificaciones; cabe destacar que en algunos años dicho movimiento obtiene un mayor porcentaje que en otros años; sin embargo, no dejan de realizarse.

Fuente: Elaboración propia, 2019.

Tabla 9.

Resultados Ítem 8

Pregunta	Informante 1	Informante 2	Informante 3	Informante 4	Informante 5	Informante 6	Interpretación
8. ¿Con respecto a las regularizaciones que se efectúan con la ley 27157, con terminación de obra en el año 2016, donde la Municipalidad no interviene técnicamente, pero si su intervención es para registrar lo declarado, al respecto ha habido aumento de estas regularizaciones registradas?	Si, Ha habido un ligero aumento desde que hubo la ampliación de esta ley, para construcciones con terminación de obra 2016. Es decir, en aplicación de la Ley 27157.	Se han presentado algunas variaciones en las cantidades de formalización, pero leves.	Si se ha experimentado cambios en las cifras de regulaciones manejadas bajo esta modalidad, pero ha sido un porcentaje bastante bajo.	Si ha habido aumento desde la ampliación de la ley abarcando el año 2016 pero ha sido mínima.	Si se experimentó aumento, pero en muy poca cantidad.	Luego de la ampliación de la ley abarcando construcciones terminadas en el año 2016 se incrementaron los registros de regularización, pero en poca cantidad.	Luego de la aplicación de la ley N° 27157 donde la Municipalidad no interviene técnicamente en las regularizaciones con obras terminadas a partir del año 2016 solo interviene para registrar lo declarado, la misma ha tenido un ligero incremento en la formalización de dichas regularizaciones.

Fuente: Elaboración propia, 2019.

Tabla 10.

Resultados Ítem 9

Pregunta	Informante 1	Informante 2	Informante 3	Informante 4	Informante 5	Informante 6	Interpretación
9.- ¿Con respecto al saneamiento físico legal de los inmuebles que se realizan con la Ley 27157, considera usted que esas construcciones son seguras? Y que impacto tiene?	Considero que no, a mi opinión son una amenaza porque esta revestida de subjetividad, y nos quita la competencia de verificar si efectivamente la vivienda ha sido construida bajo normas técnicas, restando seguridad. Impactando negativamente.	En lo absoluto, a pesar que estas regularizaciones, cuentan con una Declaración Jurada de carácter estricto por parte del Verificador Común, la misma Ley es permisible, ya que al no reunir aspectos técnicos formales, el Verificador solo constituye “cargas técnicas” y procede a su inscripción, dejando de lado que toda construcción debe llevar una construcción regida por las normas establecidas, esto es beneficio para la misma población, las personas deben ser conscientes de ello.	Considero que no son construcciones seguras, la aplicación de esta ley solo beneficia al ciudadano al permitirle tramitar sin la verificación adecuada. El impacto es netamente negativo porque no se conoce con certeza que cumplan con los requisitos.	Dichas construcciones no pueden ser consideradas seguras porque a pesar con contar con la conformidad del Verificador responsable, estas construcciones no han pasado por la verificación y evaluación debida; en cuanto a su estructura, por lo cual acarrea un impacto negativo.	Considero que no son seguras, al contrario son edificaciones peligrosas porque no están debidamente avaladas por las normas técnicas necesarias.	Estas construcciones no son seguras, no se pueden calificar como tal porque no han aprobado evaluación alguna de normas técnicas por lo cual se convierten en amenaza para las personas.	La Ley N° 27157 en referencia al saneamiento físico legal de los inmuebles no garantiza construcciones seguras, puesto que, no cumplen con los debidos controles y evaluaciones técnicas necesarias en las edificaciones bajos diversos aspectos. Por el contrario, se convierten en una evidente amenaza para las personas que residen en dichas construcciones. Cabe aclarar que ésta ley fue promulgada para beneficio de los ciudadanos en referencia a disminuir los procedimientos administrativos en la obtención de licencias o permisos, pero que no cumplen con los reglamentos necesarios de seguridad ciudadana.

Fuente: Elaboración propia, 2019.

Tabla 11.

Resultados Ítem 10

Pregunta	Informante 1	Informante 2	Informante 3	Informante 4	Informante 5	Informante 6	Interpretación
10.- ¿Cuántos procesos fueron formalizados durante el periodo 2015-2018?	Si bien es cierto, tenemos registros que nos comunican periódicamente, no lo podría precisar exactamente, ya que, dentro de nuestro sistema administrativo, también interviene la Superintendencia de Administración Tributaria SAT, con el área de recaudación, ya que el área de rentas informa que ha habido una edificación, ampliación y modificación, que influye directamente con el cálculo de los arbitrios y predial.	Bueno los procesos formalizados lastimosamente no se verifican sólo por la Municipalidad, para saber con exactitud se debe hacer un arqueo de los diferentes entes que intervienen en este proceso.	Una cifra clara y específica no se puede suministrar sin previa investigación detallada ya que son varios los entes que intervienen en el proceso.	No tengo conocimiento de la cifra exacta puesto no manejo el sistema donde se puede precisar dichas cantidades.	Los reportes trimestrales y semestrales en referencia a los procesos formalizados no son acumulativos, presentan las cifras específicas correspondientes a ese periodo en particular por lo cual no podría darle un monto exacto.	No poseo información al respecto.	La cifra precisa de los procesos de regularización efectivamente formalizados durante el periodo 2015 – 2018 dentro del Distrito de San Martín de Porres no se conoce exactamente, puesto que los intervinientes solo realizan reportes trimestrales o semestralmente sin ser acumulativos, por otro lado el sistema nacional involucra a diversos organismos durante el proceso lo que dificulta la obtención del monto.

Fuente: Elaboración propia, 2019.

Tabla 12.

Resultados Ítem 11

Pregunta	Informante 1	Informante 2	Informante 3	Informante 4	Informante 5	Informante 6	Interpretación
11. ¿Cuál es el porcentaje en la Municipalidad de San Martín de Porres de las personas encargados de fiscalizar las obras en las zonas urbano-marginales, entre Empíricos y Profesionales?	El personal encargado de dirigir las obras, se establecen y dependen del área de desarrollo urbano de la Municipalidad, que correspondería aproximadamente al 20% del personal total de la municipalidad, siendo ellos profesionales, no tenemos personal empírico, tratándose en porcentajes, le diría que el 75 % son profesionales titulados y el 25 % son técnicos especialistas.	En la actualidad la contratación ha sido un poco más rígida al respecto, buscando precisamente la inclusión de recurso humano especializado, sin embargo, en gestiones anteriores si se pudiera decir que hubo intervención de personal no calificado.	Actualmente el total del personal encargado de dirigir las obras en zonas urbano-marginales es aproximadamente el 21% siendo absolutamente todos profesionales calificados.	Hace muchos años se hacía uso de personal empírico; pero en la actualidad todo el personal pasa por un proceso de selección y contratación riguroso donde se exige ser profesionales, bien sea técnicos o titulados.	El personal encargado de las obras dentro de la municipalidad destinada a zonas urbano-marginales es aproximadamente el 20% siendo todos profesionales.	El área de desarrollo urbano de la municipalidad se encarga de dirigir las obras en zonas urbano-marginales. El personal contratado para ello comprende cerca del 20% absolutamente todos profesionales capacitados y calificados.	Una vez analizadas las respuestas emanadas por los entrevistados en relación con el porcentaje de personas destinadas a fiscalizar obras en la zona urbano-marginal dentro de la municipalidad se tienen que aproximadamente el 20% es la cantidad encargada de ello. Asimismo se sabe que de éste porcentaje la totalidad son profesionales técnicos o titulados.

Fuente: Elaboración propia, 2019.

4.3 Discusión y análisis de los resultados

El presente estudio permitió abordar uno de los problemas latentes en la actualidad en el distrito San Martín de Porres, la informalidad en la construcción, impidiendo el correcto desarrollo urbano del distrito y por ende en Lima Metropolitana, asimismo conocer la necesidad de la modernización del catastro municipal y lo importante que resulta para los propietarios: la tenencia legal de su propiedad, clave para un mejor acceso al mercado económico, generando desarrollo y riqueza por el sinceramiento del valor de las edificaciones, así como el resguardo de su integridad física y la de su familia.

En base a los resultados de las entrevistas, para la variable “Construcción Informal”, en su dimensión “Diagnostico situacional de la construcción”, se verificó que la construcción informal se ha propagado en Lima Metropolitana, de acuerdo a la expresado por los informantes, se constata que la ciudad de Lima ha presentado un incremento de la construcción informal, afectando su correcto desarrollo urbanístico, con mayor incidencia en los grandes conos, situación presente en el distrito San Martín de Porres, y no se le ha prestado la atención necesaria, lo que impacta negativamente al desarrollo urbano, el marco jurídico actual es pertinente a la necesidad.

Sin embargo, no se ha logrado un cabal cumplimiento de estos. Pese a la existencia de un amplio marco legal, que ha ido transformándose paulatinamente, primeramente, en 1994 con la Ley N°26389. Más tarde, en 1999, Ley N° 27157. Ya para el 2007, Ley N° 29090. Un año después, específicamente en el 2008, Ley N° 29300 “Ley que modifica el primer párrafo del artículo 30° de la Ley N° 29090, que amplió el plazo de regularización de las edificaciones.

Transcurrieron ocho años para que se realizara la modificación de más artículos de la Ley N° 29090, y es en el 2016, que la Ley N° 30494 “Modifica los artículos 1°, 2°, 3°, 4°, 9°, 10°, 11°, 13°, 14°, 15°, 16°, 17°, 19°, 21°, 22°, 23°, 24°, 25°, 26°, 28°, 29°, 30°, 36° y 41°; e

incorpora los artículos 25°-A, 27°-A, 28°-A y 28°-B, con el fin de simplificar los procedimientos administrativos en licencias para las edificaciones, entre otros. Dos años más tarde, en el 2018, se promulga la Ley N° 30830 Ley que modifica la ley 27157, que amplía el plazo de regularización para las edificaciones que fueron ejecutadas sin licencia, siendo esta nueva fecha hasta el 31 de diciembre de 2016.

En lo que respecta al distrito, se aprobó la Ordenanza N° 441-2017- MDSMP. También el Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, aprueba la modificación al Reglamento de la Ley N° 27157, con estas disposiciones se intenta no burlar los parámetros edificatorios, el infractor que construyó violentando las normas urbanísticas no pueda realizar tan fácilmente dicho saneamiento creando mucho más responsabilidades civiles y penales en la labor del Verificador responsable, además de disponer el pronunciamiento de Verificadores Ad Hoc, acreditados por el CENEPRED pues la norma precisa:

En cuanto al Verificador responsable deberá cumplir a cabalidad en declarar bajo juramento, con firma legalizada ante notario público, que la edificación cumple con dichos parámetros, asimismo que deberá realizar una inspección y declarar la edificación tal como está construida, declarando cargas técnicas, (lo cual implica que no habrá un verdadero saneamiento), asumiendo la responsabilidad civil y penal de lo declarado, teniendo consecuencias muy severas si miente o se equivoca.

Si bien es cierto, según los entrevistados, existen factores que han dificultado la Regularización de la construcción informal en el distrito San Martín de Porres, entre los factores, que los propietarios no están informados acerca de las implicancias legales que tiene la construcción informal.

Para la dimensión “Declaratoria de fábrica”, en relación a los trámites inherentes a la regularización de la construcción, ante la Municipalidad, se ha simplificado el procedimiento

en cuanto al trámite, esto con la finalidad de lograr abarcar más regularizaciones, de tal manera que los propietarios no se vean limitados a este alcance. Para los trámites inherentes a la Inscripción ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), de igual manera se intentan simplificar lo mayormente posible, sin embargo; sus costos de calificación e inscripción son altos, observando que los propietarios vean como mejor opción, continuar bajo la informalidad.

Durante el periodo 2015-2018, si se han formalizado registros de procesos de regularización en sus diferentes modalidades. Según los datos manejados en el Plan Operativo Institucional POI (2017) de la Municipalidad del distrito San Martín de Porres, se formalizaron 204 solicitudes de licencias de edificación en cualquiera de sus 4 modalidades de aprobación, sólo 190 contaban con todos los requisitos. Con respecto al otorgamiento de Constancias de Posesión para el acceso a los servicios básicos de 2.437 solicitudes, se ejecutaron sólo 1.320. También se emitieron 120 Fichas Catastrales de las 165 que fueron solicitadas.

Estos datos fueron extraídos del Portal Web de la Municipalidad de San Martín de Porres. Entendiéndose, que sí se formalizaron registros de procesos de regularización durante este periodo. Según los entrevistados, los encargados de dirigir las obras en las zonas urbano marginales corresponden a personal técnico y calificado, en tiempos anteriores si hubo presencia de personal no calificado, lo cual se ha ido mejorando progresivamente.

Para la Variable “La Regularización”, en su dimensión “Saneamiento físico legal”, señalaron que el saneamiento físico legal se orienta a la formalización de las edificaciones realizadas informalmente, ante los registros públicos. En cuanto al impacto generado por la regularización de la construcción informal en el desarrollo urbano del distrito San Martín de Porres durante el periodo 2015-2018, consideraron que es un impacto medianamente positivo, comparando con tiempos anteriores donde no había las leyes promulgadas actualmente.

De acuerdo a la dimensión “actualización del catastro”, el desarrollo urbano puede ser perfeccionado por el catastro municipal, porque si esta actualizado, registrará los datos exactos y características de la propiedad inmueble, y su debida clasificación (físico, legal, fiscal y económico) de la infraestructura pública, así lo señaló los entrevistados. También, en relación a las funciones asignadas a la Municipalidad para gestionar el catastro de predios garantizará un conveniente desarrollo urbano, los entrevistados consideran que sí.

El diagnostico situacional permite conocer el status de la Gestión de Regularización de la Construcción y el Desarrollo Urbano en el Distrito San Martín de Porres, durante el periodo 2015-2018. Conociendo entonces que la Regularización de la Construcción (Saneamiento Físico Legal) impactó en el desarrollo urbano del distrito San Martín de Porres, durante el periodo 2015-2018. Por lo que es observable la existencia de una relación entre la declaratoria de fábrica y el desarrollo urbano en el Distrito San Martín de Porres, durante el periodo 2015-2018.

Entonces, de acuerdo con ello se tiene que los resultados encontrados concuerdan con lo expuesto por Villalobos (2016) quien en su artículo expone que las construcciones informales al no poseer asistencia ni supervisión adecuada terminan siendo obras de alto riesgo; el autor expone que con el pasar del tiempo lo que en un principio fue económico termina siendo caro porque deriva en la cancelación de multas por la informalidad misma de la ejecución.

Asimismo, concuerda con lo presentado por Saldaña (2016), quien exhibe que en muchos países de Latinoamérica existe la construcción informal la cual genera serios problemas sociales y de seguridad ciudadana, por su parte explica que a pesar de existir leyes muy bien planteadas al respecto simplemente no se cumplen ni se hacen cumplir, ya sea por desconocimiento o desinterés tal cual como ocurren en el estudio desarrollado.

Por su parte, Izaguirre (2017) quien explicó como la necesidad emergente por parte de los ciudadanos por tener una vivienda digna los lleva a realizar construcciones informales, ante todo este panorama los mismos no poseen conocimientos sobre la regularización, proceso, requisitos, penalidades, entre otros por lo cual el porcentaje de personas que realizan dicho trámite es muy bajo; este autor también expone que el personal calificado por la municipalidad para orientar a los ciudadanos en relación con las construcciones simplemente no realizan sus funciones dejando a la deriva a los pobladores de zonas vulnerables quienes construyen sin una guía precisa.

También, los resultados del estudio se encuentran relacionados con los expuestos por Guevara (2017) quien exhibió la carencia de formalizaciones en relación con la regularización de las construcciones en la zona de Lima Metropolitana, ya que no existen cantidades específicas del total de personas que recurren a este proceso sin embargo se conoce que es un porcentaje muy bajo.

PROPUESTA DE MEJORA

Propósito

1. Información adecuada a los habitantes a nivel nacional y especialmente en el distrito San Martín de Porres, acerca de la relevancia de la Regularización de la Construcción (Saneamiento Físico Legal) de sus inmuebles y de todos los beneficios que conlleva integrarse dentro del sistema legal.
2. Flexibilizar y realizar una reforma sustancial del TUPA de los Registros Públicos, que permita abaratar sus costos de calificación e inscripción y consecuentemente permitirá un mayor acceso a realizar el saneamiento físico legal de los inmuebles por parte de los propietarios.
3. Modernización de la tecnología para el catastro municipal, adquiriendo equipos satelitales que permitan innovar y desarrollar la renovación catastral en base a imágenes satelitales de alta resolución, permitiendo la recopilación de información sobre la realidad física que se encuentran los inmuebles versus a la realidad jurídica documental existente en el área de catastro de la Municipalidad distrital y a nivel nacional.
4. Simplificación de los mecanismos usados por los calificadores de Registros Públicos, que permitan acortar el plazo para la calificación de los expedientes técnicos presentados para el saneamiento y regularización, que muchas veces superan 60 días, siendo este un factor que contribuye a que los propietarios vean este procedimiento poco práctico y engorroso, y por tanto renuentes a realizarlo.

Actividades

- Difusión masiva en medios de comunicación, TV. Radio, redes sociales, de los alcances del Saneamiento Físico de los inmuebles.
- Convocatoria de los habitantes del distrito de San Martín de Porres a plenarias para generar lluvia de ideas que contribuyan a la Regularización de la Construcción (Saneamiento Físico Legal), que les permitan conocer sobre los beneficios propios al desarrollo urbano del Distrito.

- Atención especializada por personal de la Municipalidad a aquellos habitantes del distrito que iniciaron el proceso, pero por alguna razón no lo culminaron.
- Entrega de material informativo en sitios estratégicos del distrito.
- Distribución de afiches informativos en la Municipalidad del distrito sobre el tema.
- Gestión del Consejo Municipal y Alcalde del distrito, para desarrollar partidas especiales de los fondos de la municipalidad que permitan destinarlos a la adquisición de alta tecnología, para ser implementada en el Área de Desarrollo Urbano, con la finalidad de tener un catastro actualizado.
- Implementación de nuevas normas que permitan modificar e integrar el abaratamiento de los costos de calificación e inscripción de estos procedimientos, así como el de acortar los plazos para la aprobación de los expedientes técnicos presentados para dichas regularizaciones.

Cronograma de ejecución

Tabla 13.

Cronograma de ejecución

Actividades	Mes de ejecución											
	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	
Coordinación con entidades de los medios de comunicación para difusión de beneficios sobre el saneamiento de predios.	■											
Convocatoria de los habitantes a plenarias para generar lluvia de ideas que les permitan sobre los beneficios que le otorga la Regularización de la Construcción (Saneamiento Físico Legal) a su beneficio propio y al desarrollo urbano del Distrito.	■											
Atención personalizada a los habitantes del distrito que iniciaron el proceso, pero por alguna razón no lo culminaron.	■											
Entrega y distribución de material informativo y afiches en sitios estratégicos del distrito.	■											
Gestión del Consejo Municipal y Alcalde para adquirir equipos de alta tecnología para el área de catastro.	■											
Gestión del Consejo Municipal y Alcalde para adquirir equipos de alta tecnología para el área de catastro. Implementación de cambios normativos que permitan abaratar costos inscripciones en Registros Públicos.	■											

Tabla 14.

Análisis costo beneficio

Análisis costo beneficio	Actividad	Recursos	Costo por recurso	Total
	Coordinación con entidades de los medios de comunicación para difusión de beneficios sobre el saneamiento de predios, con la finalidad de incrementar masivamente a personas que accedan a formalizar sus predios y así actualizar el catastro y consecuentemente aumentar la recaudación de arbitrios.	Personal administrativo de la Municipalidad e Investigadora	13000.00 soles	13.000,00 soles
	Convocatoria de los habitantes a plenarios para generar lluvia de ideas que les permitan sobre los beneficios que le otorga la Regularización de la Construcción (Saneamiento Físico Legal) a su beneficio propio y al desarrollo urbano del Distrito.			
	Atención personalizada a aquellos habitantes del distrito que iniciaron el proceso, pero por alguna razón no lo culminaron y así concluir regularizaciones pendientes.	Personal administrativo de la Municipalidad e Investigadora	3000.00 soles	3000.00 soles
	Entrega de material informativo en sitios estrategias del distrito, con la finalidad de dar a conocer sobre	Investigadora	1500.00 soles	1500.00 soles
	Distribución de afiches informativos en la Municipalidad del distrito sobre el tema.	Investigadora	1500.00 soles	1500.00 soles
			Total	19000.00 soles

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

En referencia a los objetivos planteados y a los resultados recolectados producto de la entrevista directa, se concluye:

Para el objetivo general, puntualizado en analizar el impacto de la regularización de la construcción informal en el distrito San Martín de Porres, durante el periodo 2015-2018, se tiene:

La combinación de criterios técnicos poco realistas, de exigencia en requisitos pocos flexibles, de largos procesos para obtener licencias, de reglas contractuales formalistas, y de mecanismos ineficientes para resolver la situación real que aqueja a nuestra sociedad, ha establecido un contexto que contribuye a la construcción informal. No todos los propietarios poseen recursos legales, financieros y de otros que se hacen necesarios para preservar el derecho que tienen sobre el suelo, siendo excluidos por la legalidad.

Las causas que han propagado la construcción informal en Lima Metropolitana, y particularmente en Conos como el distrito San Martín de Porres, son variadas, producto de factores políticos, económicos, sociales, demográficos, espaciales, burócratas que han dinamizado la construcción informal en estas partes de la ciudad. Capeco (2017), puntualiza que la situación de la construcción informal promueve la prórroga del procedimiento de regularización dictaminado por la Ley N° 27157, a razón, se debe afrontar esta realidad desde otro ángulo.

Para el objetivo específico: Diagnosticar la situación de la construcción (formal e informal) en el distrito San Martín de Porres, durante el periodo 2015-2018. Se indagó que:

El procedimiento de regularización de la construcción pautado por la Ley N° 27157 abarca aspectos muy puntuales, lo realiza un profesional (ingeniero civil o arquitecto, colegiado e inscrito en la base de datos de la Sunarp). El Verificador, es el encargado de organizar los documentos conjuntamente con el Formulario Registral. Emite el Informe Técnico, declara los planos correspondientes conforme a la realidad física del inmueble, en concordancia con el certificado de Parámetros Urbanísticos, dejando constancia a través de una Declaración Jurada de todos los aspectos técnicos requeridos.

El Informe Técnico es presentado al Notario Público, quien en conformidad procede a firmar y sellar la documentación adjunta. Como último paso, se presenta el expediente armado ante la oficina correspondiente de Registros Públicos. Procedimiento que parece simplificado, sin embargo, en la realidad es lo contrario. Entonces, se observa estrecha relación entre la Gestión de la Regularización de la Construcción y el Desarrollo Urbano del distrito San Martín de Porres, muy particularmente durante el periodo 2015-2018, por lo que representa un desafío para el mencionado distrito, una consolidación de la regularización con criterios particulares a este contexto como la calidad y cantidad de las edificaciones, el desarrollo general, el nivel de servicios existentes, entre otros.

Por último, para el objetivo, Analizar el impacto de la Regularización de la Construcción (Saneamiento Físico Legal) en el desarrollo urbano del distrito San Martín de Porres, durante el periodo 2015-2018. Se concluye que:

Los planes estratégicos aplicados en Perú, en el tema de la regularización, han impactado positivamente en la población que construyó sus viviendas en forma extra legal, fuera de la normativa vigente, cuyo logro es importante, pero no suficiente, dado que, por diversos motivos esta normativa no tiene alcance general entre los pobladores, quedando muchos predios pendientes de regularizar, situación que impacta negativamente al desarrollo

urbano de la región. Creando la imperiosa necesidad de establecer estrategias para crear un desarrollo urbano sustentable socio-espacialmente integrado, asimismo cabe mencionar que lamentablemente muchos de las viviendas que fueron tituladas, no son sustentables ambiental ni urbanamente, producto de un sistema obsoleto, que en oportunidades crean sistemas paralelos, vacíos legales y conflictos.

Aunque en la actualidad, en el Perú, y particularmente en Lima Metropolitana, se hacen esfuerzos a través de normas jurídicas para conciliar el ámbito legal en el sistema de Registros Públicos, se observa que sigue siendo un tema sobre el tapete, pues la solución no está particularmente el “legalizar lo ilegal”, por el contrario, crear mecanismos que generen una transformación en el sistema legal-urbano que frene la ilegalidad de construir viviendas violentando los parámetros edificatorios, asimismo; fomenten una integración socio espacial con políticas fiscales bien definidas, que prevean a la comunidad la forma de acogerse a este beneficio o amnistía a pesar de la infracción administrativa y logren regularizar su situación. Asimismo, políticas que frenen los autoconstrucciones que violentan las normas urbanísticas, situación latente en el distrito de San Martín de Porres.

Sin olvidar, las políticas de titulación que aún carecen muchas viviendas, situación que estrechamente está vinculada con el saneamiento físico legal de los inmuebles, promoviendo con estas políticas la integración al sistema legal, al mejor sostenimiento económico y social para los propietarios, logrando el Estado al cumplimiento de sus obligaciones en razón al derecho social a la vivienda, aseguran el pago de la compensación adecuado a sus residentes en casos extraordinarios de necesidad pública, minimiza los conflictos de orden legal relacionados al derecho de propiedad, definen parámetros de suelo y propiedades asegurando la inversión de sus propietarios, asegura la obtención de créditos y otros beneficios, fortalece el reconocimiento de los derechos ciudadanos básicos, fortalece la estabilidad socio política, y genera datos catastrales actualizados.

Es necesario reconocer que la relación existente entre las variables en la presente investigación, originan un punto a favor de la estabilidad socio espacial del distrito, también favorece la regularización, reconociendo que la gestión de esta debe ser abordada desde diferentes aristas y muy particularmente por las normativa existente como la Ley N° 27157, así como la correcta funcionalidad de las municipalidades, específicamente en el área de Gerencia de Desarrollo Urbano, en relación a sus funciones fiscalizadoras, con personal altamente capacitado que realicen el proceso de revisión de las edificaciones y su respectiva documentación, para minimizar las consecuencias que se generan de la informalidad, afectando al desarrollo urbano del distrito.

Recomendaciones

- Generar esfuerzos sistemáticos en la evaluación del funcionamiento de los planes estratégicos para la regularización de predios, contando datos del antes y después de la aplicación de los planes que permitan evaluar los resultados obtenidos y mejorar planes sucesivos.
- Adaptar o adecuar las políticas de regularización al contexto e historial de los asentamientos humanos, asociaciones y cooperativas, para situarlas a las necesidades verdaderas y no empíricas.
- Ampliar la emisión de títulos, particularmente en construcciones ubicadas en suelos públicos antes de la promulgación de la ley que lo prohíba.
- Generar una regularización más autosustentable.
- Producir bases de datos más consistentes, es decir, a partir de informes censales, para poder efectuar un correcto seguimiento a lo largo del tiempo de estas poblaciones.
- Crear mecanismos y procedimientos que aseguren y promuevan un correcto desarrollo urbano.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Angulo, W. (26 de 09 de 2017). Capeco: El 70% de viviendas en Lima son informales y vulnerables a un terremoto. *RPP Noticias*, pág. s/n.

Capeco, C. P. (2018). *Construcción consolidó su crecimiento en el segundobimestre del 2018*. Lima: Capeco.

Carrasco, L. (2009). *Metodología de investigación científica*. Lima: Editorial San Marcos.

Comercio, E. (26 de febrero de 2018). El alto riesgo de las viviendas informales. *El Comercio*, pág. www.Elcomercio.com.

Corporación Peruana de Abogados C.P.A. (02 de 07 de 2015). *Abogados Inmobiliarios*.
Obtenido de <http://www.abogadosinmobiliarios.pe/el-saneamiento-fisico-legal-en-peru/>

Derecho Inmobiliario. (28 de 05 de 2016). *Blog Legal Inmobiliario*. Obtenido de <http://derechoinmobiliario.pe/beneficios-del-saneamiento-fisico-legal-inmobiliario/>

El Comercio. (08 de 01 de 2017). El 60% de las edificaciones son informales en el Distrito Metropolitano de Quito . *El Comercio*, pág. s/n. Obtenido de <https://www.elcomercio.com/actualidad/municipio-quito-regulacion-viviendas-informales.html>

El Comercio. (26 de 02 de 2018). El alto riesgo de las viviendas informales.

El Telégrafo. (28 de 02 de 2018). Quito alista legalización de inmuebles informales. pág. s/n.
Obtenido de <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/quito/1/quito-alista-legalizacion-de-inmuebles-informales>

- Espinoza, E. (2018). *La Hipótesis en la investigación*. Machala: Universidad Técnica de Machala.
- Fernandes, E. (2011). *Regularización de asentamientos informales en América Latina*. USA : Lincoln Institute of Land Policy.
- Fumo, K. (2017). *Del reasentamiento a la informalidad: Analizando el proceso de reasentamiento por las inundaciones del año 2000 y su contribución a la reproducción de asentamientos informales en Maputo (Mozambique)*. Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Gestión. (03 de 17 de 2017). ¿Cuántas viviendas son producto de la autoconstrucción y qué riesgos enfrentan? *Gestión*.
- Guevara, J. (2017). *Regularización de la declaratoria de fábricas en asentamientos humanos y pueblos jóvenes. Una mirada a la realidad de Lima Metropolitana*. Lima: UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS.
- Hernández, R. Fernández, C. y Baptista, L. (2014). *Metodología de la Investigación*. México: Mc Graw Hill.
- Instituto de la Construcción y el Desarrollo de la Cámara Peruana de la Construcción. (2018). *Informe Económico de la Construcción - IEC*. Lima: CAPECO.
- Izaguirre, I. (2017). *La construcción informal en las laderas de los cerros y sus efectos en la seguridad de los pobladores del distrito Independencia, Lima 2016*. Lima: Universidad Cesar Vallejo.
- Ley N°27157, L. d. (20 de julio de 1999). Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común. *Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen*

de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común. Lima, Lima, Perú.

Parella, S. y Martins, F. (2016). *Metodología de la investigación cualitativa.* Caracas: FEDEUPEL.

Pérez, M. (2016). *Del mejoramiento a la prevención de asentamientos informales: esquemas endógenos y sostenibles en ciudades intermedias de Nicaragua.* Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya · BarcelonaTech (UPC).

RPP. (25 de 06 de 2018). *RPP Noticias.* Obtenido de <https://rpp.pe/peru/actualidad/inei-la-poblacion-en-el-peru-es-de-31-millones-237-mil-habitantes-noticia-1131843>

Sabino, C. (2014). *El proceso de la investigación.* Guatemala: Editorial Episteme.

Saldaña, J. (2016). *Ciudad informal y mejoramiento integral de barrios, dos realidades de la producción del espacio urbano residencial para la población de bajos ingresos en Bogotá (2000-2016).* Bogotá: UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA .

SUNARP. (25 de 01 de 2018). *SUNARP.* Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2018/01/25/sunarp-te-informa-que-es-una-declaratoria-de-fabrica>

Villalobos, M. (26 de septiembre de 2016). Arbulú: "Las viviendas informales son más caras". *El Comercio*, pág. www.elcomercio.com.

ANEXOS

Matriz de consistencia o metodológica

IMPACTO DE LA REGULARIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN INFORMAL EN EL DISTRITO SAN MARTIN DE PORRES DURANTE EL PERIODO 2015-2018				
FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVO GENERAL	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES
¿Qué impacto ha generado la regularización de la construcción informal en el distrito San Martín de Porres, durante el periodo 2015-2018?	Analizar el impacto de la regularización de la construcción informal en el distrito San Martín de Porres, durante el periodo 2015-2018.	Independiente: La Regularización	Saneamiento físico legal. Actualización del catastro.	Aportes de las leyes Factores Impacto Cantidad de procesos emitidos Cantidad de deserción durante el proceso Cantidad de procesos formalizados Cantidad de documentos registrados Tipos
Problemas específicos	Objetivos Específicos			
¿Cuál es la situación de la construcción (formal e informal) en el Distrito San Martín de Porres, durante el periodo 2015-2018? ¿La Regularización de la Construcción (Saneamiento Físico Legal) ha contribuido al desarrollo urbano en el Distrito San Martín de Porres, durante el periodo 2015-2018?	Diagnosticar la situación de la construcción (formal e informal) en el Distrito San Martín de Porres, durante el periodo 2015-2018. Analizar el impacto de la Regularización de la Construcción (Saneamiento Físico Legal) en el desarrollo urbano del Distrito San Martín de Porres, durante el periodo 2015-2018.	Dependiente: Construcción informal	Diagnostico situacional de la construcción. Declaratoria de fábrica.	
TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN	POBLACIÓN Y MUESTRA	DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN	INSTRUMENTOS
Enfoque Cualitativo Alcance Descriptivo	Población Construcciones informales del Distrito San Martín de Porres Muestra Registros de Regularización Distrito San Martín de Porres periodo 2015-2018 Tipo de muestreo no probabilístico	Tipo de Investigación investigación de campo, documental, Descriptiva	Técnicas Observación Documental Entrevista Técnicas estadísticas estadística descriptiva estadística analítica	Guía de Observación Documental Guía de entrevista

Fuente: Elaboración propia, 2019.

Instrumentos

GUÍA DE ENTREVISTA A PROFUNDIDAD

1. ¿Considera que la construcción informal se ha propagado en Lima Metropolitana?
2. ¿Qué opinión aporta sobre la construcción informal en el Distrito San Martín de Porres?
3. ¿Considera que existen factores que dificultan la Regularización de la construcción informal en el Distrito San Martín de Porres, durante el periodo 2015-2018?
4. ¿Considera que los propietarios están informados acerca de las implicaciones legales que tiene la construcción informal?
5. ¿Considera que la Licencia de edificación, conformidad de obra, certificado de numeración y declaratoria de edificación puede resultar un Trámite complicado, costoso y extenso o por el contrario, un Trámite sencillo?
6. ¿Considera que la Inscripción ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp) puede resultar un Trámite complicado, costoso y extenso o por el contrario, un Trámite sencillo?
7. ¿Se han formalizado registros de procesos de Regularización durante el periodo 2015-2018?
8. ¿Con respecto a las regularizaciones que se efectúan con la ley 27157, con terminación de obra en el año 2016, donde la Municipalidad no interviene técnicamente, pero si su intervención es para registrar lo declarado, al respecto ha habido aumento de estas regularizaciones registradas?
9. ¿Con respecto al saneamiento físico legal de los inmuebles que se realizan con la Ley 27157, considera usted que esas construcciones son seguras? ¿Y que impacto

tiene?

10. ¿Cuántos procesos fueron formalizados durante el periodo 2015-2018?

11. ¿Cuál es el porcentaje en la Municipalidad de San Martín de Porres de las personas encargados de dirigir las obras en las zonas urbano-marginales, entre Empíricos y Profesionales?

Proceso de transcripción de datos

ANALISIS DOCUMENTAL DE LA INFORMACIÓN

Fichaje

- Autor Apellido, nombre
- Título
- Subtítulo
- Edición
- Número de volumen
- Lugar
- Editorial
- Fecha
- Número total de páginas, láminas, ilustraciones Colección o serie.

Registro

Unidad de análisis	Categoría de análisis
Producto del análisis	

Proceso de codificación

Variable	Dimensiones	Indicador	Sub indicador
La Regularización	Saneamiento físico legal. Actualización del catastro.	Aportes de las leyes Factores Impacto	Aportes de las leyes Factores Impacto
		Cantidad de procesos emitidos Cantidad de deserción durante el proceso Cantidad de procesos formalizados	Cantidad de procesos emitidos Cantidad de deserción durante el proceso Cantidad de procesos formalizados Cantidad de documentos registrados Tipos
Construcción informal	Diagnostico situacional de la construcción. Declaratoria de fábrica.	Cantidad de documentos registrados Tipos	Evolución Tipos Factores Estatus Impacto

Proceso de comparación de entrevistas, observación, análisis documental

Pregunta	Informante 1	Informante 2	Informante 3	Informante 4	Informante 5	Informante 6	Interpretación

Certificado de validez del instrumento

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

Indicadores	Criterios	5	10	15	20
1. Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado				x
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables				x
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica				x
4. Organización	Existe una organización lógica				x
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad				x
6. Intencionalidad	Adecuado para valorar los instrumentos de investigación				x
7. Consistencia	Basado en aspectos teóricos científicos				x
8. Coherencia	Entre los índices e indicadores				x
9. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico				x
10. Pertinencia	Es útil y adecuado para la investigación				x

Observaciones (precisar si hay suficiencia):

EL INSTRUMENTO QUE SE USARÁ PARA REALIZAR LA ENTREVISTA, ES COHERENTE Y SUFICIENTE PARA ALCANZAR AL ANÁLISIS REQUERIDO PARA EL PRESENTE ESTUDIO.

Opinión de aplicabilidad:

Aplicable (X)

Aplicable después de corregir ()

No aplicable ()

Apellidos y Nombres del Juez evaluador:

JANET LILIANA ROJAS CALDERÓN

DNI: 09459645

Especialidad del evaluador:

DOCTORA EN DERECHO

Atentamente,



.....
JANET LILIANA ROJAS CALDERON

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

Indicadores	Criterios	5	10	15	20
1. Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado				X
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables				X
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica				X
4. Organización	Existe una organización lógica				X
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad				X
6. Intencionalidad	Adecuado para valorar los instrumentos de investigación				X
7. Consistencia	Basado en aspectos teóricos científicos				X
8. Coherencia	Entre los índices e indicadores				X
9. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico				X
10. Pertinencia	Es útil y adecuado para la investigación				X

Observaciones (precisar si hay suficiencia):

Que, del análisis del instrumento de validación (cuestionario de entrevista a los funcionarios de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres), se concluye que dicho instrumento es válido y aplicable para la presente investigación cualitativa.

Opinión de aplicabilidad:

Aplicable (X)

Aplicable después de corregir ()

No aplicable ()

Apellidos y nombres del Juez evaluador:

Mg. Noé Gonzalo Martínez Urquiza

DNI: 08135147

CAL: 30087

Especialidad del evaluador: Maestro en Derecho Civil y Comercial


Firma del Experto evaluador

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

Indicadores	Criterios	5	10	15	20
1. Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado				X
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables				X
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica				X
4. Organización	Existe una organización lógica				X
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad				X
6. Intencionalidad	Adecuado para valorar los instrumentos de investigación				X
7. Consistencia	Basado en aspectos teóricos científicos				X
8. Coherencia	Entre los índices e indicadores				X
9. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico				X
10. Pertinencia	Es útil y adecuado para la investigación				X

Observaciones (precisar si hay suficiencia):

DEL CONTENIDO DEL INSTRUMENTO PRESENTADO, SE OBSERVA QUE ESTA FORMULADO EN FORMA CONCRETA E IDONEA PARA REALIZAR EL DIAGNOSTICO REQUERIDO, Y CUMPLIR CON LOS OBJETIVOS DE LA PRESENTE INVESTIGACION.

Opinión de aplicabilidad:

Aplicable (X)

Aplicable después de corregir ()

No aplicable ()

Ricardo Gustavo Torrejón Poémape
ABOGADO
CAC 9312

RICARDO GUSTAVO TORREJÓN POÉMAPE

DNI: 25626627

Especialidad del evaluador:

ABOGADO