



# Formalización de la propiedad y acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el asentamiento humano “Nicolás de Piérola” (Quirio) Chosica: 2018

Carmen Meza Ingar • Medardo Nizama Valladolid  
Carlos Eduardo Armas Morales • Antonio Alfonso  
Peña Jumpa • Manuel Godofredo Arias Espichán  
Martín Nizama Valladolid

GRIJLEY



**Formalización**  
**de la propiedad y**  
acondicionamiento de la  
**infraestructura de vivienda**  
**en el asentamiento humano**

“Nicolás de Piérola”  
(Quirio) Chosica: 2018

E D I T O R A J U R Í D I C A G R I J L E Y



Carmen Meza Ingar • Medardo Nizama Valladolid  
Carlos Eduardo Armas Morales • Antonio Alfonso  
Peña Jumba • Manuel Godofredo Arias Espichán  
Martín Nizama Valladolid

# Formalización de la propiedad y acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el asentamiento humano “Nicolás de Piérola” (Quirio) Chosica: 2018

GRILEY

---

**Primera edición:** octubre de 2023

© 2023, Formalización de la propiedad y acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el asentamiento humano «Nicolás de Piérola» (Quirio) Chosica: 2018

© 2023, Carmen Meza Ingar  
Medardo Nizama Valladolid  
Carlos Eduardo Armas Morales  
Antonio Alfonso Peña Jumpa  
Manuel Godofredo Arias Espichán  
Martín Nizama Valladolid

© 2023, **Editora y Librería Jurídica Grijley E.I.R.L**  
Jr. Azángaro 1075, Of. 205 – Lima  
Tlfs.: 919067331 • 923054974  
elay\_grijley@hotmail.com

---

**Publicación digital disponible en:**

<https://www.libreriasgrijley.com/publicaciones/>

**Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca**

**Nacional del Perú N.º 2023-10109**

**ISBN N.º 978-9972-04-776-3**

---

DERECHOS RESERVADOS: DECRETO LEGISLATIVO N.º 822  
Prohibida la reproducción de este libro digital por cualquier medio, total o parcialmente sin permiso expreso de los autores.

---

## ÍNDICE

Agradecimientos .....	17
Introducción .....	19

### **PRIMERA PARTE MARCO METÓDICO PRELIMINAR**

#### **FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD Y ACONDICIONAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DE VIVIENDA EN EL ASENTAMIENTO HUMANO «NICOLÁS DE PIÉROLA» (QUEBRADA QUIRIO) CHOSICA: 2018**

1. Planteamiento del problema .....	25
2. Formulación del problema .....	27
2.1 Problema general .....	27
2.2 Problemas específicos .....	27
3. Objetivos de la investigación .....	28
3.1 Objetivos específicos .....	28
4. Hipótesis de la investigación .....	29
4.1 Hipótesis específicas .....	29
5. Justificación de la investigación .....	29
5.1 Conveniencia .....	29
5.2 Relevancia social .....	30
5.3 Implicancias prácticas y utilidad metódica .....	30

**SEGUNDA PARTE  
MARCO EMPÍRICO SOCIAL**

1. Metodología .....	35
Diseño Metodológico .....	35
1.1 Enfoque .....	35
1.2 Método.....	35
1.3 Tipo de investigación .....	35
1.4 Diseño de la investigación .....	36
1.5 Población y muestra.....	36
1.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	37
1.7 Validación .....	38
1.8 Confiabilidad.....	38
1.9 Procesamiento y análisis de datos .....	39
2. Procesamiento de la información .....	54
2.1 Gestión para la formalización de la propiedad.....	54
2.2 Acondicionamiento de la infraestructura de vivienda.....	78
2.3 Gestión para la formalidad de la propiedad .....	109
2.4 Acondicionamiento de la infraestructura de vivienda.....	134
2.5 Gestión de formalización de la propiedad.....	164
2.6 Acondicionamiento de la infraestructura de vivienda.....	180
3. Análisis y discusión .....	184
4. Conclusiones.....	192
A. Pobladores.....	192
B. Dirigentes .....	193
C. Funcionarios municipales .....	195



## Índice

5. Variables de la gestión de la formalización de la propiedad .....	195
A. Dimensión de planeación.....	195
B. Dimensión de organización.....	196
C. Dimensión de dirección.....	196
D. Dimensión de control .....	196
6. Variables de acondicionamiento de la infraestructura de vivienda .....	196
A. Importancia del acondicionamiento de la infraestructura de vivienda .....	196
B. Acondicionamiento sobre integración urbana.....	197
C. Herramientas de gestión para el acondicionamiento de infraestructura.....	197

## ANTECEDENTE Y MARCO TEÓRICO

Antecedentes del estudio .....	201
--------------------------------	-----

## CAPÍTULO 1

### **Visión histórica de la formalidad en la infraestructura de viviendas en los asentamientos humanos en zonas vulnerables**

DRA. CARMEN MEZA INGAR

Introducción .....	205
1. La población rural .....	207
2. La formalidad.....	208
3. Casos de informalidad .....	211
4. Premio mundial a pobladores de Corongo, Perú.....	219
5. Conclusiones.....	220
6. Recomendaciones .....	221
7. Referencias bibliográficas .....	222

## CAPÍTULO 2

### **Gestión de formalidad o formalización de la propiedad, acondicionamiento de vivienda y desarrollo urbano sostenible**

DR. MEDARDO NIZAMA VALLADOLID

1. Introducción .....	225
2. Gestión de la formalidad o formalización de la propiedad .....	226
3. Acondicionamiento de infraestructura de vivienda .....	245
4. Conclusiones.....	253
5. Propuesta .....	255
6. Referencias.....	255

## CAPÍTULO 3

### **Formalidad de la vivienda y su convergencia con un territorio o sociedad ambientalmente sostenible**

DR. CARLOS ARMAS MORALES

1. Introducción .....	261
2. La formalización de vivienda como supuesto de territorio o ciudad ambientalmente sostenible.....	263
3. De las conclusiones de un territorio o ciudad ambientalmente sostenible .....	266
4. Experiencias de ciudades sostenibles en el mundo y algunas referencias para el Perú .....	270
5. A manera de revisión final.....	273
6. Conclusiones.....	276
7. Recomendaciones .....	276
8. Referencias bibliográficas.....	277

## CAPÍTULO 4

### **Leyes que regulan las zonas de alto riesgo no mitigable en la experiencia de los asentamientos humanos «Nicolás de Piérola» y «Los Cañaverales» de Lurigancho-Chosica**

DR. ANTONIO ALFONSO PEÑA JUMPA

1. Introducción .....	281
2. El distrito de Lurigancho-Chosica y sus asentamientos humanos Nicolás de Piérola y Los Cañaverales .....	282
3. Las normas de zonas de riesgo y su prohibición.....	284
4. La nueva alternativa legal: inexistencia de derechos en zonas de riesgo .....	287
5. Balance y conclusiones .....	290
6. Propuesta .....	290
7. Referencias.....	291

## CAPÍTULO 5

### **Apuntes de catastro y la formalización**

ING. MANUEL GODOFREDO ARIAS ESPICHÁN

1. Introducción .....	293
2. Concepto de catastro y algunas teorías .....	294
3. El catastro en el Perú problemas y soluciones .....	296
4. El catastro urbano y la formalizaciones de los predios en el Perú .....	299
5. Aspectos normativo de la formalización urbana en el Perú ...	302
6. El caso del asentamiento humano Nicolás de Piérola .....	303
7. Conclusiones .....	304
8. Recomendaciones .....	304
9. Referencias .....	305

## CAPÍTULO 6

### **Salud mental, formalización de viviendas y acondicionamiento de la infraestructura en zonas vulnerables post desastre**

DR. MARTÍN NIZAMA VALLADOLID

1. Introducción .....	307
2. Relación de la gestión de formalización de la construcción de vivienda y la salud mental de la población del asentamiento humano «Nicolás de Piérola» (quebrada Quirio-Chosica) .....	309
2.1 Factores protectores individuales y familiares.....	310
2.2 Salud mental comunitaria.....	311
2.3 Prevención.....	312
2.4 Detección precoz.....	312
3. Relación del acondicionamiento de la infraestructura de viviendas y la salud mental .....	313
3.1 Conceptos básicos de salud.....	313
4. Conclusiones.....	315
5. Referencias.....	315

## ANEXO

Matriz de consistencia .....	319
------------------------------	-----

«Somos un país de montañas tropicales».  
«En el Perú la geografía manda si no reconocemos este hecho entonces no sabemos dónde estamos parados».



«La cuenca es la casa grande donde vivimos.  
Nuestro bienestar y progreso permanente,  
como sus habitantes, dependen del manejo  
integrado y cuidadoso de todos sus recuerdos».

Fuente: Nueve ensayos para discutir y decidir. El Perú nuestro de cada día.  
Carlos Amat y León Ch., 2015.



## AGRADECIMIENTOS

**A**nte todo, consideramos un imperativo deber el expresar nuestro agradecimiento al Vicerrectorado de Investigación y Posgrado de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, por el valioso apoyo que nos brindaron para que este libro sea una realidad.

Asimismo, expresamos nuestra gratitud y reconocimiento póstumo a la memoria del ingeniero Primo Veramundo De la Cruz Lapa, profesor de la Facultad de Ingeniería Geológica, Minera, Metalúrgica y Geográfica de la UNMSM, por su labor de consultor de trabajo de campo en el proyecto 2018.

De igual forma, presentamos nuestra lealtad y reconocimiento póstumo a la memoria de la maestra Enma Palacios Castillo de Sandoval, profesora principal de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la UNMSM, por su disposición, buen ánimo y aliento en la edición del libro.

También agradecemos a los señores docentes: Dra. Carmen Meza Ingar, Dr. Medardo Nizama Valladolid, Dr. Carlos E. Armas Morales, Dr. Antonio Alfonso Peña Jumpa, Ing. Manuel Godofredo Arias Espichán y Dr. Martín Nizama Valladolid, por los seis (6) importantes capítulos que conforman el marco teórico de este libro.

Igualmente, manifestamos nuestra gratitud y reconocimiento al Dr. Carlos A. Cornejo Guerrero y a la Dra. Margott Guadalupe Páucar Espinoza, por su valioso apoyo y esfuerzo que les demandó la edición del libro.

Finalmente, destacamos y agradecemos el importante apoyo de los licenciados por la UNMSM, Henry Freyre Vásquez y Oscar Montes Encarnación.





## INTRODUCCIÓN

En el verano del 2017, nuestro país sufrió duros golpes por el fenómeno de El Niño costero, debido al calentamiento inusual de la franja costera del mar. A su vez, se desencadenaron lluvias de gran intensidad, huaycos, derrumbes y deslizamientos que causaron daños extremos en terrenos y viviendas de la quebrada Quirio y las otras quince quebradas de Lurigancho-Chosica (Lima).

Convencidos seguramente de nuestra simpatía por esta clase de estudios, el Grupo de Investigación (GI) INCIRENA formuló y ejecutó un proyecto de investigación, el mismo que fue aprobado en el concurso respectivo 2017 para promover la investigación científica, tecnológica, humanística y social, tanto disciplinaria como interdisciplinariamente. El libro se publicó en el 2020 por la editorial española Ratio Legis Ediciones, bajo el título: *Informalidad en la construcción de unidades inmobiliarias en zonas vulnerables de los asentamientos humanos «Nicolás de Piérola» y «Los Cañaverales» (Chosica, Lima)*.

En el 2018, motivados por los resultados del primer libro, el grupo de investigación INCIRENA, con otro proyecto aprobado en el concurso 2018, publica en el presente año este segundo libro: *Formalización de la propiedad y acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el asentamiento humano «Nicolás de Piérola» (Quirio) Chosica: 2018*. Una obra cuya problemática de la construcción se centra en el desarrollo espontáneo del crecimiento urbanístico sin gestión de formalización ni de acondicionamiento de la infraestructura de vivienda.

Desde el comienzo del estudio, se hizo notorio el interés y esfuerzo por realizar un trabajo individual y grupal significativo, con el propósito de conocer las nuevas dimensiones y profundidad de la relación o nexo entre la formalización de la propiedad y acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el asentamiento humano «Nicolás de Piérola», espacio social del estudio.

El curso de nuestro trabajo comprende tres partes. En la primera parte, se desarrolla el marco metodico preliminar, en el que se explica el planteamiento del estudio, que consta de un diagnóstico del estado situacional que precisan dos aspectos relevantes. En primer lugar, el relacionado con la situación de dimensiones de gestión de formalidad o formalización de la propiedad: planeación, organización, dirección y control. En segundo, el vinculado con el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda: diseño, construcción, uso de vías públicas, saneamiento, etc. Del planteamiento de investigación se pondera el enunciado del problema, los objetivos, las hipótesis de la investigación y la justificación o motivos.

En la segunda parte, concerniente al GI, se exponen los productos o resultados obtenidos en el trabajo de campo efectuado en la zona escogida. Para tal fin, el GI utiliza las herramientas y técnicas apropiadas; dos cuestionarios y una entrevista. Así también se aplica el método estadístico descriptivo para pobladores y dirigentes y el descriptivo inferencial para funcionarios municipales.

En la tercera parte, se presentan una serie de escritos individuales, en los que se examinan aspectos fundamentales que conforman el marco teórico referencial del estudio. Dichos capítulos son los siguientes.

En el primero, la Dra. Carmen Meza Ingar, nos ofrece su estudio: «Visión histórica de la formalidad en la infraestructura de viviendas en los asentamientos humanos en zonas vulnerables». Es una contribución seria y solvente en la que explica una breve e importante reflexión histórica sobre migraciones del campo a la ciudad, desde

1910 hasta el presente. Asimismo, la autora expone la interacción entre formalidad que indica el cumplimiento de reglas generales de construcción y los casos de informalidad que ocasionan el desorden administrativo reinante como la falta de control o de supervisión de licencias municipales de construcción, que permiten edificaciones en zonas de cauces y quebradas ribereñas de la margen derecha del río Rímac.

En el segundo capítulo, el Dr. Medardo Nizama Valladolid presenta su estudio titulado: «Gestión de la formalidad o formalización de la propiedad, acondicionamiento de vivienda y desarrollo urbano sostenible». El estudio se centra en la búsqueda del sentido o significado de la gestión de la formalidad o dominio de la propiedad, el raciocinio del acondicionamiento de vivienda y la razón de ser del desarrollo urbano sostenible; tres aspectos constitutivos entrelazados y que permiten entender el salto dialéctico de lo desconocido a lo conocido, de la falta de comunicación a la comprensión, etc. En esta perspectiva, el autor señala que esta es una modesta contribución para conocer la base administrativa, jurídica y educativa de los tres tópicos arriba indicados.

En el tercer capítulo, el Dr. Carlos E. Armas Morales nos alcanza su aporte: «Formalidad de la vivienda y su convergencia con un territorio o ciudad ambientalmente sostenible». El gran desafío del autor es escribir sobre temas interesantes como la formalización del territorio o ciudad ambientalmente sostenible, en el que trata de la construcción y edificación informal, sin ordenamiento legal y proclive a sufrir graves impactos por su vulnerabilidad. Otro tema gravitante que examina la capacidad del territorio de satisfacer la necesidad de la población sin comprometer el equilibrio natural relacionado con el desarrollo sostenible. Y un último tema relevante que explica, algunas experiencias de ciudades sostenibles en el mundo como Tianjin en China y Masdar en Emiratos Árabes Unidos, denominada como la primera ciudad sostenible del mundo.

En el cuarto capítulo, el Dr. Antonio Alfonso Peña Jumba nos ofrece un trabajo titulado: «Leyes que regulan las zonas de alto riesgo no mitigable en la experiencia de los asentamientos humanos «Nicolás de Piérola» y «Los Cañaverales de Lurigancho-Chosica». Se trata de un importante estudio que consta de tres temas: el primero, sobre datos estadísticos acerca de la población y vivienda correspondientes a ambos asentamientos humanos en referencia; el segundo, en el que expone algunas reflexiones acerca de dos normas especiales que regulan zonas de alto riesgo no mitigable (Ley N.º 29869) y la constitución de la autoridad para la reconstrucción con cambios y normas complementarias (Ley N.º 30556), y el tercero, en el que se ocupa de una nueva alternativa legal: Inexistencia de derechos en zonas de riesgo. Los tres puntos están imbuidos de singular claridad, la misma que se ve reflejada en su palabra de maestro.

En el quinto capítulo, el Ing. Manuel Godofredo Arias Espichán, expone el tema: «Aporte sobre catastro y formalización». Un estudio de investigación realizado en el mismo asentamiento humano perteneciente al distrito de San Antonio y Chosica, zona vulnerable en la que habitan pobladores en viviendas informales. El autor define el catastro como registro de fincas rústicas y urbanas, representado sobre un mapa o plano topográfico. También explica la normativa legal no solo en el ámbito constitucional, sino también municipal y tributación municipal, además de los objetivos del catastro urbano. Asimismo, exhibe algunas ideas sobre formalización de la propiedad y organismos participantes. Por último, ofrece un marco legal sobre formalización de la propiedad, así como algunas ideas sobre gobierno local, gobierno regional, entre otros.

Y en el sexto capítulo, el Dr. Martín Nizama Valladolid nos entrega su contribución: «Salud mental, formalización de viviendas y acondicionamiento de su infraestructura en zonas vulnerables post desastre». El autor centra su estudio en la relación entre viviendas precarias en zonas desbastadas por desastres naturales, como las lluvias copiosas con secuencia de huaycos, tal como sucedió en el

asentamiento humano «Nicolás de Piérola» y los otros asentamientos ubicados en zonas altamente vulnerables. Además, expone los factores protectores individuales y familiares, como la salud mental comunitaria, prevención y detección precoz, así como la relación del acondicionamiento en la infraestructura de vivienda y salud mental.

Advertimos, entonces, que dichos aportes son especializados y orientados al estudio, la naturaleza y fines de la formalización de la propiedad y el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda. Todos estos estudios se inscriben no solo en el marco del «Programa San Marcos Mirando al Perú y al Mundo», sino también en el marco de las nuevas políticas del Vicerrectorado de Investigación de nuestra Cuatricentaria Casa de Estudios.

Lima, 1 de junio de 2022



PRIMERA PARTE



**MARCO METÓDICO PRELIMINAR**





# **FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD Y ACONDICIONAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DE VIVIENDA EN EL ASENTAMIENTO HUMANO «NICOLÁS DE PIÉROLA» (Quebrada Quirio) Chosica: 2018**

## **1. Planteamiento del problema**

El Grupo de Investigación (GI) INCIRENA, en el presente estudio, se enfoca en la gestión para la formalización de la propiedad y acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el Asentamiento Humano Nicolás de Piérola (quebrada Quirio) Chosica: 2018, en el marco del Programa de Proyectos de Investigación para Grupos de Investigación, organizado por el Vicerrectorado de Investigación de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Este grupo está conformado por profesionales de diversas áreas del conocimiento. En el curso del año académico 2018, INCIRENA se propuso realizar un estudio interdisciplinario sobre el tema arriba indicado, en el distrito de Lurigancho-Chosica.

Teniendo como base una investigación cuantitativa y cualitativa, el presente estudio busca evidenciar la influencia de la gestión de formalización de la propiedad en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda existente en la zona en que se encuentra el asentamiento humano en referencia, considerando que las referidas unidades inmobiliarias están ubicadas en zonas de alto riesgo. Por consiguiente, se planteó la idea de trazar una propuesta a fin de solucionar esta situación que afecta a los pobladores que ocupan dichas unidades inmobiliarias. Por ello, era necesario hacer un diagnóstico del estado situacional a partir de los datos que se obtengan del

trabajo de campo efectuado en la zona escogida; con este fin se han utilizado herramientas y técnicas estadísticas apropiadas. Un aspecto importante se refiere a la situación de las dimensiones de la gestión: planeación, organización, dirección y control de la gestión para la formalización de la propiedad. Otro aspecto sustantivo se refiere a la situación del acondicionamiento de la infraestructura de vivienda que comprende las dimensiones del diseño, construcción, uso de vías públicas, saneamiento, salubridad, servicios, seguridad y salud.

La problemática de la construcción de vivienda en el asentamiento humano se origina en el desarrollo espontáneo del crecimiento urbanístico, sin gestión de formalización y ni acondicionamiento de la infraestructura de viviendas. Esta situación se da en otros asentamientos humanos vecinos, así como en varios distritos de Lima y provincias, hecho que impacta en la vida económica y social de los pobladores de esta zona.

Las olas migratorias desde las diferentes provincias a la capital explican por qué estos pobladores han venido ocupando estos espacios geográficos caracterizados por su vulnerabilidad a los desastres. Una de las razones reside en el escaso apoyo de gestión que durante décadas el Estado ha brindado a los pobladores de escasos recursos, de modo que es inusual encontrar formas de acondicionamiento en la infraestructura de vivienda. De la misma forma, referimos que otro de los motivos son el bajo nivel económico, así como el bajo nivel educativo, social, etc., de los inmigrantes. En este contexto, los pobladores (como es el caso del asentamiento humano bajo estudio) se ven obligados a ocupar espacios geográficos no aptos para la construcción de viviendas. Asimismo, se puede identificar una gran falta de gestión de formalización de la propiedad y acondicionamiento de infraestructura de vivienda, en el asentamiento humano bajo estudio. Dicho asentamiento humano Nicolás de Piérola ocupa el cono de deyección de la quebrada denominada Quirio; no obstante, y como es de público conocimiento, las normas legales vigentes prohíben ocupar dichos espacios, dado que es una zona de alto riesgo para el ser humano.

Llama la atención que, a pesar de ser unidades inmobiliarias informales, muchas de ellas aparecen tituladas e inscritas en Registros

Públicos, aspecto que genera un problema para las autoridades locales porque uno de sus deberes consiste en dotar de servicios básicos a los pobladores que viven en dichas zonas.

Otro problema es que los pobladores se muestran renuentes a la evacuación, puesto que su modo de vida se altera, lo que provoca problemas de gestión en los pobladores y autoridades.

A pesar de esta problemática, los pobladores locales entienden o son conscientes de su falta de formalización territorial y acondicionamiento de infraestructura de vivienda; sin embargo, siguen ocupando zonas peligrosas como el cono de deyección y las laderas laterales de la quebrada de Quirio. Como resultado de esta ocupación, dichas viviendas están expuestas a riesgos de caídas de rocas, accidentes, enfermedades gastrointestinales, respiratorias e incluso afecciones de salud mental, entre otras.

Para conservar y mejorar su situación, es frecuente que los afectados inviertan mucho tiempo en la construcción y mantenimiento de paredes, columnas o muros de contención para proteger sus viviendas. Por todo lo mencionado, las autoridades deben optimizar la gestión para la formalización territorial, adecuada y continua, así como realizar también políticas y programas de buen acondicionamiento de infraestructura de vivienda en el referido asentamiento humano que constituye el espacio social de nuestra investigación.

## **2. Formulación del problema**

### **2.1 Problema general**

- ¿Cómo influye la formalización de la propiedad en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el Asentamiento Humano Nicolás de Piérola (Quirio): 2018?

### **2.2 Problemas específicos**

- ¿Cómo influye la planeación para la gestión de formalización en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el Asentamiento Humano Nicolás de Piérola (Quirio): 2018?

- ¿Cómo influye la organización para la formalización de la propiedad en el acondicionamiento para la infraestructura de vivienda en el Asentamiento Humano Nicolás de Piérola (Quirio): 2018?
- ¿Cómo influye la dirección para la formalización de la propiedad en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el Asentamiento Humano Nicolás de Piérola (Quirio): 2018?
- ¿Cómo influye el control para la formalización de la propiedad en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el Asentamiento Humano Nicolás de Piérola (Quirio): 2018?

### **3. Objetivos de la investigación**

- Determinar la influencia de la formalización de la propiedad en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el Asentamiento Humano Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

#### **3.1 Objetivos específicos**

- Identificar la influencia de la planeación para la formalización de la propiedad en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el Asentamiento Humano Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.
- Examinar la influencia de la organización para la formalización de la propiedad en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el Asentamiento Humano Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.
- Evaluar la influencia de la dirección para la formalización de la propiedad en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el Asentamiento Humano Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.
- Apreciar la influencia del control para la formalización de la propiedad en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el Asentamiento Humano Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

## **4. Hipótesis de la investigación**

- La formalización de la propiedad influye directamente y significativamente en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el Asentamiento Humano Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

### **4.1 Hipótesis específicas**

- La planeación como parte de la formalización de la propiedad influye directamente y significativamente en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el Asentamiento Humano Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.
- La organización como parte de la formalización de la propiedad influye directamente y significativamente en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el Asentamiento Humano Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.
- La dirección como parte de la formalización de la propiedad influye directamente y significativamente en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el Asentamiento Humano Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.
- El control como parte de la formalización de la propiedad influye directamente y significativamente en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el Asentamiento Humano Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

## **5. Justificación de la investigación**

### **5.1 Conveniencia**

Son muchas las motivaciones que justifican el realizar un estudio o investigación sobre la carencia de formalización de la propiedad y acondicionamiento de infraestructura en vivienda social. Una de ellas es que dicha carencia afecta a todas las ciudades del país, incluyendo la capital y las zonas periféricas de las mismas en las que se encuentran los asentamientos humanos, como, por ejemplo, Nicolás de Piérola (Quirio) Chosica.

Es cierto que existen algunas obras dogmáticas y normativas; sin embargo, hace falta estudios interdisciplinarios y planificados debidamente coordinados con sentido lógico, empírico, orgánico y sistemático.

## **5.2 Relevancia social**

Consideramos que las dificultades del suelo territorial, los dilemas ambientales sobre biodiversidad, agua, energía, etc., y los litigios de la sociedad, en lo concerniente a la falta de empleo, bienestar social, sanidad y educación, han presionado al Estado a gestionar políticas sectoriales, las mismas que no han sido determinantes para encarar el problema y, en consecuencia, no se ha logrado mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos.

Asimismo, la falta de voluntad política para construir ambientes de aprendizaje aptos que faciliten adecuar instalaciones escolares que respondan a las necesidades de la niñez y que dichos espacios de aprendizaje sean seguros, según reza la Agenda 2030.

Por último, también es evidente la falta de voluntad política para construir una sociedad democrática con empleo, bienestar social, sanidad y educación.

Otra razón que se tuvo para la realización de este trabajo fue la falta de interés de formalizar la propiedad y acondicionar la infraestructura de viviendas en las dieciséis quebradas de Chosica, entre las que se encuentra la quebrada Quirio, espacio social de nuestro estudio. Una falta de interés que también se refleja en la promoción de una economía nacional competente que impulse la industria, comercio, construcción y turismo.

## **5.3 Implicancias prácticas y utilidad metódica**

La presente investigación se enfoca pues en el estudio de planteamientos educativos, políticos, normativos y técnicos que permitirán al Estado una mejora de gestión en la formalidad de la propiedad y el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda

para alcanzar el desarrollo urbano sostenible en todas las urbes peruanas, especialmente en Lima y sus asentamientos humanos, ubicados en zonas de desastre como Chosica (quebrada de Quirio). Así, en la investigación se han empleado el método objetivo, para medir las variables del enfoque cuantitativo (pobladores y dirigentes), y el método subjetivo, para valorar las categorías del enfoque cualitativo (funcionarios municipales).





SEGUNDA PARTE



**MARCO EMPÍRICO SOCIAL**



## 1. Metodología

### Diseño Metodológico

#### 1.1 Enfoque

**Es cuantitativo observacional**, dado que se mide la variable a través de instrumentos por medio de la observación. Asimismo, la presente investigación también es cualitativa, puesto que analiza múltiples realidades subjetivas.

#### 1.2 Método

**Es hipotético - deductivo** porque se plasma en la sistematización, es decir, la organización de los pasos a través de los cuales se ejecuta la investigación científica, mediante la existencia de una hipótesis y el planteamiento de una tesis.

#### 1.3 Tipo de investigación

**Es causal** porque se manejan teorías conexas con las variables de investigación, y con ello se busca su influencia y la magnitud que pudiera existir entre ellas, de acuerdo con los aspectos de la investigación, por lo que se posicionan en la ubicación correcta para la aplicación de pruebas estadísticas. Asimismo, esta investigación es de carácter interpretativo, dado que se busca encontrar significado a las opiniones sobre la gestión de la formalización de la propiedad en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda.

## 1.4 Diseño de la investigación

No experimental, transversal; es no experimental, debido a que no se manipula la variable para obtener un efecto, y es trasversal dado que la medición de la variable se realiza en un determinado tiempo.

### Esquema

M: OxOy →

M : Muestra de la investigación

Ox : Gestión para la formalización

Oy : Acondicionamiento de la infraestructura

La presente investigación también reúne las características de un diseño de estudio fenomenológico, por cuanto el objeto de estudio va a desarrollar la gestión de formalización en el acondicionamiento de la infraestructura.

## 1.5 Población y muestra

### Población para pobladores

La población de pobladores está constituida por 2 800 viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio).

### Muestra para pobladores

El tamaño muestral se aplicará el muestreo aleatorio simple para proporciones, en poblaciones finitas (3)

$$n = \frac{N * Z^2 * p * q}{(N-1) e^2 + Z^2 * p * q}$$

Donde:

e = Margen de error permitido

Z = Nivel de confianza

p = Probabilidad de ocurrencia del evento

q = Probabilidad de no ocurrencia del evento

N = Tamaño de la población

n = Tamaño óptimo de la muestra

## Tamaño de la muestra

- e = 5 % error de estimación
- Z = 1.96 con un nivel de confianza del 95 %
- p = 0.5 de estimado
- q = 0.5 de estimado
- N = 2 800

## Cálculo

Reemplazando en la fórmula

$$n = \frac{2800 * 1.96^2 * 0.5 * 0.5}{0.05^2 * (2800-1) + 1.96^2 * 0.5 * 0.5} = 338$$

Por lo tanto, la muestra es de 338 viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) Chosica.

- **Población para dirigentes**  
La población está constituida por 5 dirigentes que pertenecen al centro poblado bajo estudio.
- **Muestra de dirigentes**  
La muestra está constituida por 5 dirigentes que pertenecen al centro poblado en referencia.
- **Población para funcionarios municipales**  
La población está constituida por 10 funcionarios que pertenecen a la municipalidad.
- **Muestra de funcionarios municipales**  
La muestra está constituida por 10 funcionarios que pertenecen a la institución municipal.

## 1.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

- **Técnicas e instrumentos de recolección de datos para la investigación cuantitativa**

Por la modalidad y el tiempo de aplicación, el estudio se realiza mediante la técnica de la encuesta, utilizando como instrumento dos cuestionarios: uno para pobladores y otro para dirigentes.

- **Técnicas e instrumentos de recolección de datos para la investigación cualitativa**

Por la modalidad y el tiempo de aplicación, el estudio se realiza mediante la técnica de la entrevista de profundidad, utilizando como instrumento el cuestionario de preguntas abiertas para funcionarios municipales.

## 1.7 Validación

En razón a que la consistencia de los resultados de una investigación presenta un valor científico, los instrumentos de medición deben ser confiables y válidos, por ello, para determinar su validez antes de aplicarlos, son sometidos a un proceso de validación de criterio.

En el presente estudio se realiza el proceso de validación de criterio, en donde se tienen en cuenta tres (3) aspectos: relevancia, pertinencia y claridad de cada uno de los ítems de los instrumentos.

## 1.8 Confiabilidad

Para medir la confiabilidad del instrumento de gestión de la formalización y acondicionamiento de la infraestructura, se realiza una prueba piloto de 20 pobladores.

Para medir la confiabilidad del instrumento de gestión de la formalización y acondicionamiento de la infraestructura, se realiza una prueba piloto de 5 dirigentes.

En ambos casos, el cálculo de la confiabilidad se realiza con el coeficiente alfa de Cronbach. El coeficiente de confiabilidad para el instrumento de gestión de la enseñanza es de 0.99, mientras que el coeficiente de confiabilidad para el instrumento de acondicionamiento de la infraestructura es de 0.99.

## **1.9 Procesamiento y análisis de datos**

Los datos recolectados son ingresados a una base de datos en el programa IBM Statistics SPSS versión 23.0 y para su análisis se realizó la tabla de códigos y la tabla matriz de datos. Los resultados son presentados en gráficos y/o tablas estadísticas para su análisis e interpretación considerando el marco teórico. Para la medición de la variable, se utiliza la estadística descriptiva, porcentaje, frecuencia absoluta. Para determinar la relación de las variables, se aplica la prueba estadística no paramétrica Chi cuadrado y el coeficiente de correlación de Pearson.

## Confiabilidad del instrumento para pobladores

### Gestión para la formalización

Para determinar la confiabilidad del instrumento, se procedió a realizar la prueba piloto a 20 encuestados y se midió con el coeficiente de confiabilidad de alpha de Combrach.

$$\alpha = \frac{K}{K-1} \left( 1 - \frac{\sum s_i^2}{S_t} \right)$$

Donde:

- K : Número de ítems
- Si<sup>2</sup> : Varianza muestral
- St : Varianza del total de puntaje de los ítems

Data:

	p1	p2	p3	p4	p5	p6	p7	p8	p9	p10	p11	p12	p13	p14	p15	p16	p17	p18	p19	
1	1	1	1	1	1	2	3	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	3	28
2	2	2	4	2	2	1	2	5	2	2	4	2	2	2	4	2	2	1	2	45
3	3	1	4	2	1	2	2	5	3	1	4	2	3	1	4	2	1	2	2	45
4	2	2	5	5	1	1	5	5	2	2	5	5	2	2	5	5	1	1	5	61
5	1	1	4	5	1	2	5	4	1	1	4	5	1	1	4	5	1	2	5	53
6	4	4	1	5	2	1	2	5	4	4	1	5	4	4	1	5	2	1	2	57
7	5	5	1	5	2	2	1	5	5	5	1	5	5	5	1	5	2	2	1	63
8	1	4	1	4	1	1	2	5	1	4	1	4	1	4	1	4	1	1	2	43
9	2	4	2	1	1	2	1	4	2	4	2	1	2	4	2	1	1	2	1	39
10	1	5	1	4	1	1	2	5	1	5	1	4	1	5	1	4	1	1	2	46
11	2	5	4	4	2	1	1	1	2	5	4	4	2	5	4	4	2	1	1	54
12	1	5	4	4	1	1	2	1	1	5	4	4	1	5	4	4	1	1	2	51
13	2	4	4	4	2	1	1	4	2	4	4	4	2	4	4	4	2	1	1	54
14	1	4	4	4	1	2	1	4	1	4	4	4	1	4	4	4	1	2	1	51
15	2	5	1	5	2	2	1	5	2	5	1	5	2	5	1	5	2	2	1	54
16	1	4	2	5	1	1	4	4	1	4	2	5	1	4	2	5	1	1	4	52
17	2	5	1	4	2	2	1	5	2	5	1	4	2	5	1	4	2	2	1	51
18	1	4	1	4	1	1	1	5	1	4	1	4	1	4	1	4	1	1	1	41
19	2	5	4	5	2	2	1	4	2	5	4	5	2	5	4	5	2	2	1	62
20	1	4	1	4	1	1	2	5	1	4	1	4	1	4	1	4	1	1	2	43
Suma	37	74	50	77	28	29	40	85	37	74	50	77	37	74	50	77	28	29	40	
Si	1.2	2.1	2.4	1.7	0.3	0.3	1.7	1.5	1.2	2.1	2.4	1.7	1.2	2.1	2.4	1.7	0.3	0.3	1.7	28
St	422																			



$$\sum si^2 = 28 \quad st^2 = 422 \quad K=19$$

$$\alpha = \frac{19}{19 - 1} \left( 1 - \frac{28}{422} \right) = 0.99$$

Para el análisis correspondiente, se tomó una muestra piloto de 20 encuestados. El coeficiente obtenido denota una elevada consistencia interna entre los ítems que conforman el cuestionario, ya que el resultado del cálculo correspondiente fue de 0.99, lo que evidencia que las preguntas del cuestionario contribuyen de manera significativa a la definición de los conceptos que se desean investigar; por tanto, cuando el coeficiente se aproxima a uno, el instrumento es muy confiable para la presente investigación.

## Confiabilidad del instrumento para pobladores

### Acondicionamiento de la infraestructura

Para determinar la confiabilidad del instrumento, se procedió a realizar la prueba piloto a 20 encuestados y se midió con el coeficiente de confiabilidad de alpha de Combrach.

$$\alpha = \frac{K}{K-1} \left( 1 - \frac{\sum si^2}{St} \right)$$

Donde:

- K : Número de ítems
- Si<sup>2</sup> : Varianza muestral
- St : Varianza del total de puntaje de los ítems

Data:

	p1	p2	p3	p4	p5	p6	p7	p8	p9	p10	p11	p12	p13	p14	p15	
1	1	1	1	1	1	2	3	4	1	1	1	1	1	1	1	21
2	2	2	4	2	2	1	2	5	2	2	4	2	2	2	4	38
3	3	1	4	2	1	2	2	5	3	1	4	2	3	1	4	38
4	2	2	5	5	1	1	5	5	2	2	5	5	2	2	5	49
5	1	1	4	5	1	2	5	4	1	1	4	4	1	1	4	39
6	4	4	1	5	2	1	2	5	4	4	1	4	4	4	1	46
7	5	5	1	5	2	2	1	5	5	5	1	4	5	5	1	52
8	1	4	1	4	1	1	2	5	1	4	1	4	1	4	1	35
9	2	4	2	1	1	2	1	4	2	4	2	1	2	4	2	34
10	1	5	1	4	1	1	2	5	1	5	1	4	1	5	1	38
11	2	5	4	4	2	1	1	1	2	5	4	4	2	5	4	46
12	1	5	4	4	1	1	2	1	1	5	4	4	1	5	4	43
13	2	4	4	4	2	1	1	4	2	4	4	4	2	4	4	46
14	1	4	4	4	1	2	1	4	1	4	4	4	1	4	4	43
15	2	5	1	5	2	2	1	5	2	5	1	4	2	5	1	43
16	1	4	2	5	1	1	4	4	1	4	2	4	1	4	2	40
17	2	5	1	4	2	2	1	5	2	5	1	4	2	5	1	42
18	1	4	1	4	1	1	1	5	1	4	1	4	1	4	1	34
19	2	5	4	5	2	2	1	4	2	5	4	4	2	5	4	51
20	1	4	1	4	1	1	2	5	1	4	1	4	1	4	1	35
Suma	37	74	50	77	28	29	40	85	37	74	50	71	37	74	50	
Si	1.2	2.1	2.4	1.7	0.3	0.3	1.7	1.5	1.2	2.1	2.4	1.2	1.2	2.1	2.4	24
St	385															

$$\sum sj^2 = 24 \quad st^2 = 385 \quad K = 15$$

$$\alpha = \frac{15}{15 - 1} \left( 1 - \frac{24}{385} \right) = 0.99$$

Para el análisis correspondiente, se tomó una muestra piloto de 20 encuestados. El coeficiente obtenido denota una elevada consistencia interna entre los ítems que conforman el cuestionario, ya que el resultado del cálculo correspondiente fue de 0.99, lo que evidencia que las preguntas del cuestionario contribuyen de manera significativa a la definición de los conceptos que se desean investigar; por tanto, cuando el coeficiente se aproxima a uno, el instrumento es muy confiable para la presente investigación

## Confiabilidad del instrumento para dirigentes

### Gestión para la formalización

Para determinar la confiabilidad del instrumento, se procedió a realizar la prueba piloto a 5 encuestados y se midió con el coeficiente de confiabilidad de alpha de Combrach.

$$\alpha = \frac{K}{K - 1} \left( 1 - \frac{\sum S_j^2}{St} \right)$$

Donde:

- K : Número de ítems
- Si<sup>2</sup> : Varianza muestral
- St : Varianza del total de puntaje de los ítems

Data:

	p1	p2	p3	p4	p5	p6	p7	p8	p9	p10	p11	p12	p13	p14	p15	p16	p17	p18	p19	p20	p21	
1	1	5	2	5	1	5	5	1	5	1	1	1	1	5	1	5	1	4	1	3	5	59
2	1	5	3	5	1	4	5	1	5	1	1	1	1	5	1	5	2	4	1	5	5	62
3	3	5	3	5	1	2	3	1	5	1	2	1	2	5	1	5	1	5	1	4	5	61
4	1	5	3	5	1	5	4	1	5	1	1	1	1	5	1	5	2	4	1	3	5	60
5	1	5	3	5	1	4	4	1	5	4	1	1	1	5	1	5	2	3	1	3	3	59
Total	7	25	14	25	5	20	21	5	25	8	6	5	6	25	5	25	8	20	5	18	23	
Si <sup>2</sup>	0.8	0	0.2	0	0	1.5	0.7	0	0	1.8	0.2	0	0.2	0	0	0	0.3	0.5	0	0.8	0.8	7.8
St <sup>2</sup>	74																					

$$\sum S_j^2 = 7.8 \quad st^2 = 74 \quad K=21$$

$$\alpha = \frac{21}{21 - 1} \left( 1 - \frac{7.8}{74} \right) = 0.94$$

Para el análisis correspondiente se tomó una muestra piloto de 5 encuestados. El coeficiente obtenido denota una elevada consistencia interna entre los ítems que conforman el cuestionario, ya que el resultado del cálculo correspondiente fue de 0.94, lo que evidencia que las preguntas del cuestionario contribuyen de manera significativa a la definición de los conceptos que se desean investigar; por tanto, cuando el coeficiente se aproxima a uno, el instrumento es muy confiable para la presente investigación.

## Confiabilidad del instrumento para dirigentes

### Acondicionamiento de la infraestructura

Para determinar la confiabilidad del instrumento se procedió a realizar la prueba piloto a 5 encuestados y se midió con el coeficiente de confiabilidad de alpha de Combrach.

$$\alpha = \frac{K}{K - 1} \left( 1 - \frac{\sum s_i^2}{st} \right)$$

Donde:

- K : Número de ítems
- Si<sup>2</sup> : Varianza muestral
- St : Varianza del total de puntaje de los ítems

Data:

	p1	p2	p3	p4	p5	p6	p7	p8	p9	p10	p11	p12	p13	p14	p15	p16	p17	p18	p19	p20	p21	
1	1	2	2	5	1	5	5	1	5	1	1	1	1	5	1	5	1	4	1	3	5	56
2	1	2	3	5	1	4	5	1	5	1	1	1	1	5	1	5	2	4	1	5	5	59
3	3	2	3	5	1	2	3	1	5	1	2	1	2	5	1	5	1	5	1	4	5	58
4	1	5	3	5	1	5	4	1	5	1	1	1	1	5	1	5	2	4	1	3	5	60
5	1	5	3	5	1	4	4	1	5	4	1	1	1	5	1	5	2	3	1	3	3	59
Total	7	16	14	25	5	20	21	5	25	8	6	5	6	25	5	25	8	20	5	18	23	
Si <sup>2</sup>	0.8	2.7	0.2	0	0	1.5	0.7	0	0	1.8	0.2	0	0.2	0	0	0	0.3	0.5	0	0.8	0.8	10.5
St <sup>2</sup>	68																					

$$\sum s_i^2 = 10.5 \quad st^2 = 68 \quad K=21$$

$$\alpha = \frac{21}{21 - 1} \left( 1 - \frac{10.5}{68} \right) = 0.888$$

Para el análisis correspondiente se tomó una muestra piloto de 5 encuestados. El coeficiente obtenido denota una elevada consistencia interna entre los ítems que conforman el cuestionario, ya que el resultado del cálculo correspondiente fue de 0.888, lo que evidencia que las preguntas del cuestionario contribuyen de manera significativa a la definición de los conceptos que se desean investigar; por tanto, cuando el coeficiente se aproxima a uno, el instrumento es muy confiable para la presente investigación.

## Variables

**Independiente:** Gestión para la formalización.

**Dependiente:** Acondicionamiento de la infraestructura.

### OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES PARA POBLADORES

Variables	Dimensiones	Indicadores	Ítem	Escala de medición	Valor final
Gestión para la formalización de la propiedad	A. Planeación	Políticas	2	Ordinal	Muy en desacuerdo En desacuerdo Ni de acuerdo, ni en desacuerdo Acuerdo Muy de acuerdo
		Directrices	3		
		Metas	4		
		Programas	5		
		Procedimientos	6		
		Métodos	7		
		Normas	8		
	B. Organización	Organización general	10,11	Ordinal	Muy en desacuerdo En desacuerdo Ni de acuerdo, ni en desacuerdo Acuerdo Muy de acuerdo
		Organización local	12,13		
		Organización de tareas y operaciones	14,15		
	C. Dirección	Dirigir	17	Ordinal	Muy en desacuerdo En desacuerdo Ni de acuerdo, ni en desacuerdo Acuerdo Muy de acuerdo
		Comunicar	18		
		Liderar	19		
		Motivar	20		
	D. Control	Expansión	22	Ordinal	Muy en desacuerdo En desacuerdo Ni de acuerdo, ni en desacuerdo Acuerdo Muy de acuerdo
Estándares		23			



Acondicionamiento de la infraestructura de vivienda	A. Diseño	Asesoría en diseño arquitectónico	26	Ordinal	Nunca A veces Siempre
		Asesoría en diseño estructural	27		
		Asesoría en diseño de especialidades	28,29		
	B. Construcción	Asesoría en ejecución de obra	31	Ordinal	Nunca A veces Siempre
		Asesoría en compra de materiales	32		
		Asesoría en supervisión de obra	33		
	C. Uso de vías públicas	Plan urbano	35	Ordinal	Nunca A veces Siempre
		Nomenclatura urbana	36		
		Normas	37		
		Señalizaciones	38		
	D. Uso, saneamiento, salubridad, servicios, seguridad y salud	Saneamiento	40	Ordinal	Nunca A veces Siempre
		Servicios	41		
		Salud	42		
		Seguridad y salud	43	Ordinal	Nunca A veces Siempre

## OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES PARA DIRIGENTES

Variables	Dimensiones	Indicadores	Ítem	Escala de medición	Valor final
Gestión para la formalización de la propiedad	A. Planeación	Políticas	51	Ordinal	Muy en desacuerdo En desacuerdo Ni de acuerdo, ni en desacuerdo Acuerdo Muy de acuerdo
		Directrices	52		
		Metas	53		
		Programas	54		
	B. Organización	Organigrama estructurado	56	Ordinal	Muy en desacuerdo En desacuerdo Ni de acuerdo, ni en desacuerdo Acuerdo Muy de acuerdo
		Manuales e instructivos	57	Ordinal	
		Proceso de selección	58		
		Líneas de mando	59		
		Decisiones	60		
		Criterios y/o aportes	61		
		Desempeño de las funciones de los dirigentes	62		
	C. Dirección	Dirigir	64,65	Ordinal	Muy en desacuerdo En desacuerdo Ni de acuerdo, ni en desacuerdo Acuerdo Muy de acuerdo
		Comunicar	66,67		
		Liderar	68,69		
		Motivar	70		
	D. Control	Procesos	72	Ordinal	Muy en desacuerdo En desacuerdo Ni de acuerdo, ni en desacuerdo Acuerdo Muy de acuerdo
Metas		73			
Esfuerzo		74			

Acondicionamiento de la infraestructura de vivienda	A. Diseño	Asesoría en diseño Arquitectónico	77	Ordinal	Siempre A veces Nunca
		Asesoría en diseño estructural	78		
		Asesoría en diseño de especialidades	79,80		
	B. Construcción	Asesoría en ejecución de obra	82	Ordinal	Siempre A veces Nunca
		Asesoría en compra de materiales	83		
		Asesoría en supervisión de obra	83.a		
	C. Uso de vías públicas	Plan urbano	85	Ordinal	Siempre A veces Nunca
		Nomenclatura urbana	86		
		Normas	87		
		Señalizaciones	88		
	D. Uso saneamiento, salubridad, servicios, seguridad y salud	Saneamiento	90	Ordinal	Siempre A veces Nunca
		Servicios	91		
		Salud	92		
		Seguridad y salud	93		

## OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLE DE FUNCIONARIOS MUNICIPALES

Variables	Dimensiones	Indicadores	Ítem
Gestión para la formalización de la propiedad	A. Planeación	Políticas	¿Cuál es la misión o propósito principal de la municipalidad acerca de la planeación sobre formalización de viviendas en centros poblados?
		Directrices	¿Cuál es la visión a futuro del municipio acerca de la planeación sobre problemática de formalidad de la propiedad en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio)?
		Metas	¿Cuáles son los objetivos y metas más importantes de la municipalidad sobre planeación para lograr la formalización de la vivienda?
		Procedimientos	¿La municipalidad cuenta con procedimientos y reglas de planeación que rigen el desempeño de las autoridades para lograr la formalización de las viviendas?
		Programas	¿La institución municipal cuenta con programas y presupuestos debidamente planeados y aprobados para la ejecución de formalización de las viviendas?
	B. Organización	Normativas	¿Con qué documentos de gestión o normativos cuenta la institución municipal para desarrollar políticas de organización para la formalización de viviendas?
		Proceso de selección	¿Bajo qué criterios y/o consideraciones es contratado o designado (cargo de confianza) un funcionario que participe en la ejecución organizada sobre la formalización de viviendas?
		Líneas de mando	¿De qué manera se fijan las funciones de autoridad y mando en la municipalidad sobre temas organizativos para la formalización en centros poblados?
		Decisiones	¿De qué manera se toman las decisiones importantes en el municipio sobre organización para la formalización de viviendas?
	C. Dirección	Motivación	¿Cómo se motiva a la autoridad del municipio para lograr objetivos públicos de dirección para la formalización de viviendas?
		Trabajo en equipo	¿De qué manera se desenvuelve la autoridad con el fin de dirigir la formalización de la gran mayoría de viviendas, trabajando en grupo o en equipo?

	D. Control	Comunicar	¿De qué manera se desarrolla la comunicación con pobladores para establecer una óptima información acerca de la importancia de dirigir la formalización de viviendas?
		Parámetros de control	¿Bajo qué criterios o parámetros se controla el desempeño de las autoridades para obtener objetivos inmediatos sobre la formalización de la vivienda?
		Acciones correctivas	¿De qué manera se toman las acciones correctivas por parte de las autoridades frente a la problemática del control de formalización de la propiedad en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018?
		Cumplimiento de objetivos	¿Cómo se controla el cumplimiento de los objetivos y actividades de la institución para lograr metas de formalización de las viviendas?
	E. Consideración general	Apreciación general	¿Qué acciones considera usted que serían necesarias para mejorar la gestión de formalización de las viviendas en el A. H. Nicolás de Piérola?
Acondicionamiento de la infraestructura de la vivienda	A. Proceso de acondicionamiento de infraestructura	Importancia del acondicionamiento de la infraestructura	¿Cuál es la importancia de la formalización de las viviendas para un buen acondicionamiento de la infraestructura de vivienda?
		Acondicionamiento sobre integración urbana	¿De qué manera la formalización de las viviendas ha contribuido a la integración y acondicionamiento urbana del distrito de Chosica y sus centros poblados?
		Herramientas de gestión para el acondicionamiento de infraestructura	¿Cómo las herramientas de gestión de la institución sobre formalización de la propiedad y acondicionamiento de viviendas se adecuan a las actuales funciones de COFOPRI?
		Importancia del acondicionamiento en la culminación del proceso de formalización	¿Por qué la formalización de las viviendas constituye un proceso que aún no ha culminado para un acondicionamiento de la infraestructura de vivienda?

## 2. Procesamiento de la información

### 2.1 Gestión para la formalización de la propiedad

Análisis de resultados en «pobladores»

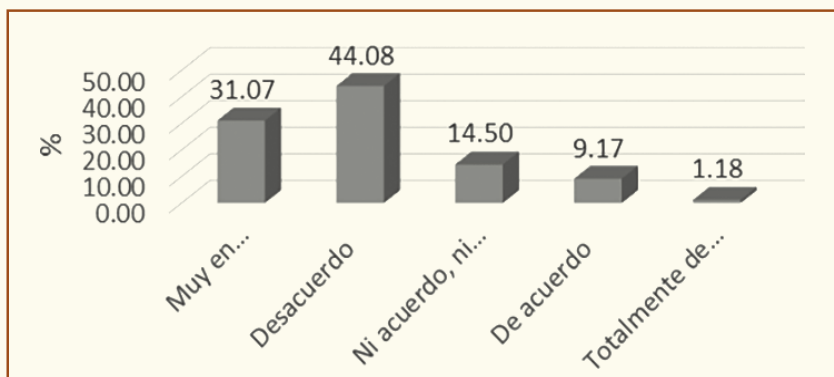
#### A. Dimensión de planeación

**Tabla 1**  
Gestión de la formalidad según planeación

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	105	31.07
Desacuerdo	149	44.08
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	49	14.50
De acuerdo	31	9.17
Totalmente de acuerdo	4	1.18
Total	338	100.00

De la tabla se aprecia que, del total de pobladores 338 (100 %), el 31.07 % está muy en desacuerdo con que exista planeación para la formalización de su localidad; el 44.08 % está desacuerdo en que exista planeación para la formalización de su localidad; el 14.50 % está ni de acuerdo ni en desacuerdo con que exista planeación para la formalización de su localidad, mientras que el 9.17 % está de acuerdo en que exista planeación para la formalización de su localidad.

**Gráfico 1**  
Gestión de la formalidad según planeación



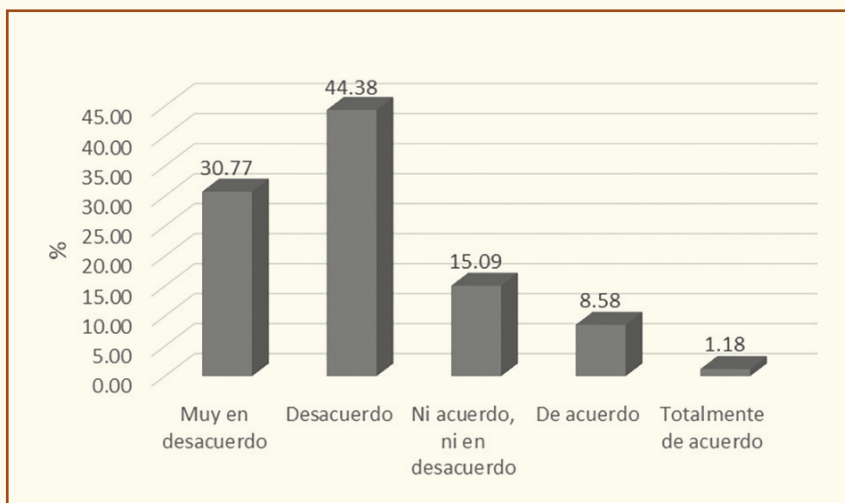
## Políticas

**Tabla 2**  
Las políticas del Estado son flexibles para la formalización de las viviendas

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	104	30.77
Desacuerdo	150	44.38
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	51	15.09
De acuerdo	29	8.58
Totalmente de acuerdo	4	1.18
Total	338	100

De la tabla se considera que, del total de pobladores 338 (100 %), el 44.38 % está desacuerdo en que las políticas del Estado son flexibles para la formalización de las viviendas.

**Gráfico 2**  
Las políticas del Estado son flexibles para la formalización de las viviendas



## Directrices

**Tabla 3**

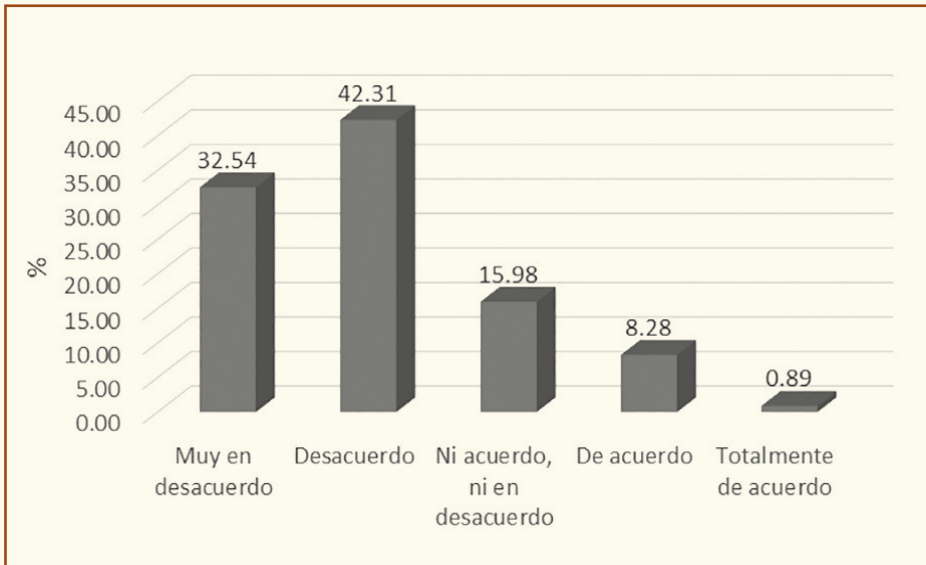
El Estado propone directrices y principios de acción claros para la formalización de las viviendas

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	110	32.54
Desacuerdo	143	42.31
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	54	15.98
De acuerdo	28	8.28
Totalmente de acuerdo	3	0.89
Total	338	100

De la tabla se estima que, del total de pobladores 338 (100 %), el 42.31 % está desacuerdo en que el Estado propone directrices y principios de acción claros para la formalización de las viviendas.

**Gráfico 3**

El Estado propone directrices y principios de acción claros para la formalización de las viviendas





## Metas

**Tabla 4**

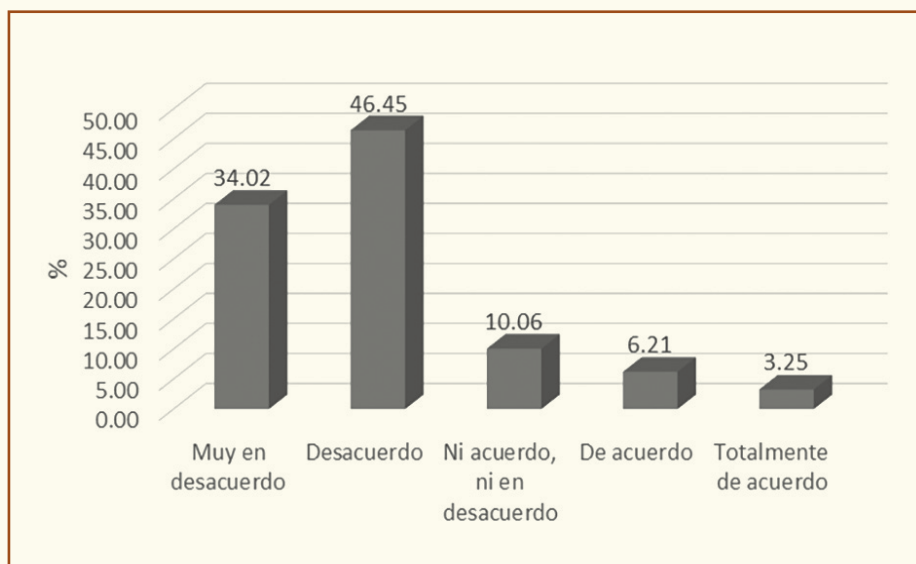
El Estado da a conocer cuáles son sus metas a futuro sobre formalización de las viviendas

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	115	34.02
Desacuerdo	157	46.45
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	34	10.06
De acuerdo	21	6.21
Totalmente de acuerdo	11	3.25
Total	338	100

De la tabla se valora que, del total de pobladores 338 (100 %), el 46.45 % está desacuerdo en que el Estado dé a conocer cuáles son sus metas a futuro sobre formalización de las viviendas.

**Gráfico 4**

El Estado da a conocer cuáles son sus metas a futuro sobre formalización de las viviendas



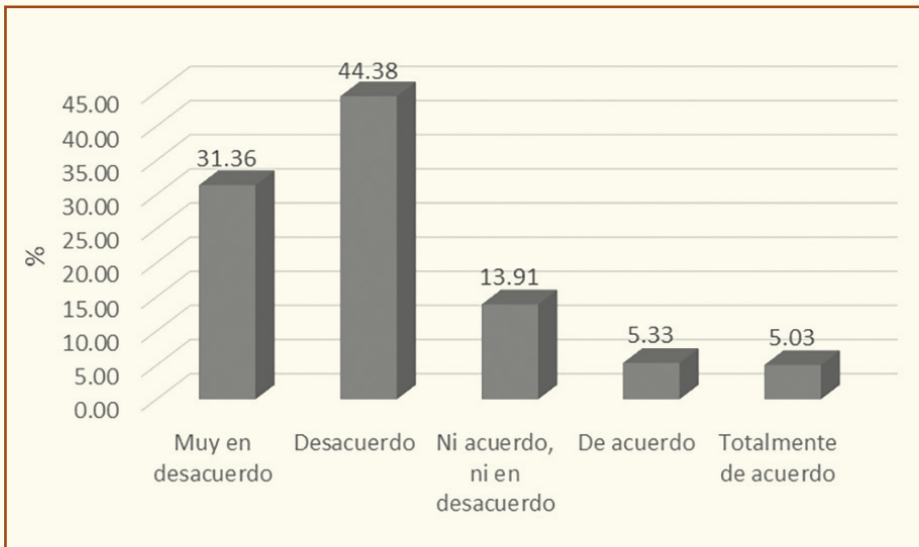
## Programas

**Tabla 5**  
La municipalidad presenta programas para la formalización de viviendas

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	106	31.36
Desacuerdo	150	44.38
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	47	13.91
De acuerdo	18	5.33
Totalmente de acuerdo	17	5.03
Total	338	100

De la tabla se aprecia que, del total de pobladores 338 (100 %), el 44.38 % está desacuerdo en que la municipalidad presente programas para la formalización de viviendas.

**Gráfico 5**  
La municipalidad presenta programas para la formalización de viviendas



## Procedimientos

**Tabla 6**

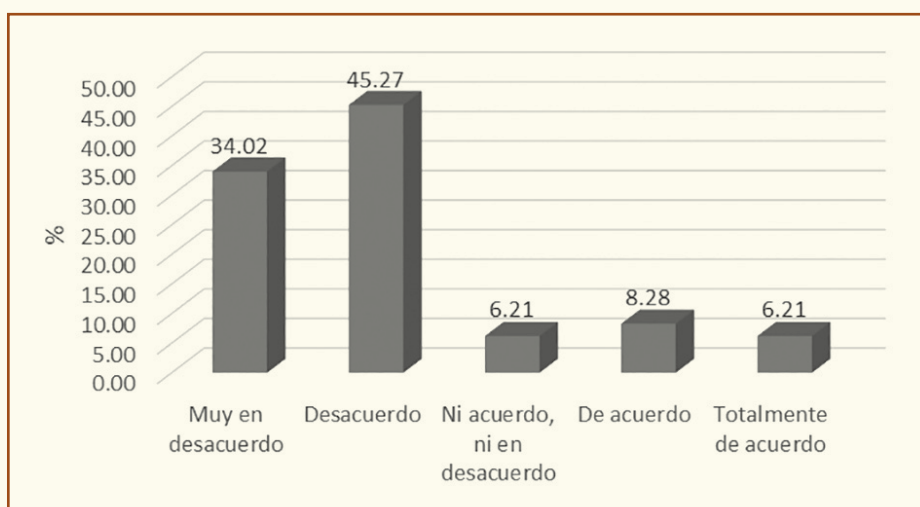
Los procedimientos de la gestión administrativa por parte de la municipalidad para la formalización de la vivienda son los adecuados

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	115	34.02
Desacuerdo	153	45.27
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	21	6.21
De acuerdo	28	8.28
Totalmente de acuerdo	21	6.21
Total	338	100

De la tabla se considera que, del total de pobladores 338 (100 %), el 45.27 % está desacuerdo en que los procedimientos de la gestión administrativa por parte de la municipalidad para la formalización de la vivienda son los adecuados.

**Gráfico 6**

Los procedimientos de la gestión administrativa por parte de la municipalidad para la formalización de la vivienda son los adecuados



## Métodos

**Tabla 7**

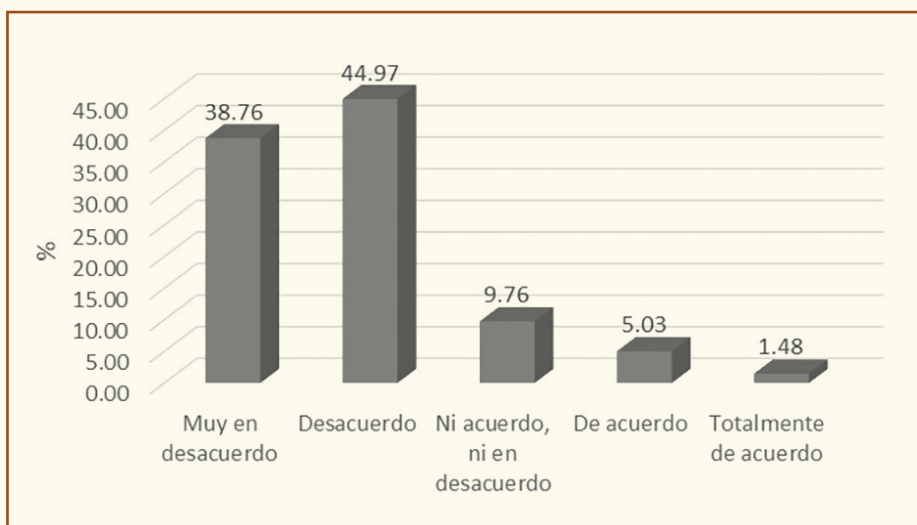
Los métodos institucionales de la municipalidad se orientan al cumplimiento de la formalización de viviendas

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	131	38.76
Desacuerdo	152	44.97
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	33	9.76
De acuerdo	17	5.03
Totalmente de acuerdo	5	1.48
Total	338	100

De la tabla se estima que, del total de pobladores 338 (100 %), el 44.97 % está desacuerdo en que los métodos institucionales de la municipalidad se orientan al cumplimiento de la formalización de viviendas.

**Gráfico 7**

Los métodos institucionales de la municipalidad se orientan al cumplimiento de la formalización de viviendas



## Normas

**Tabla 8**

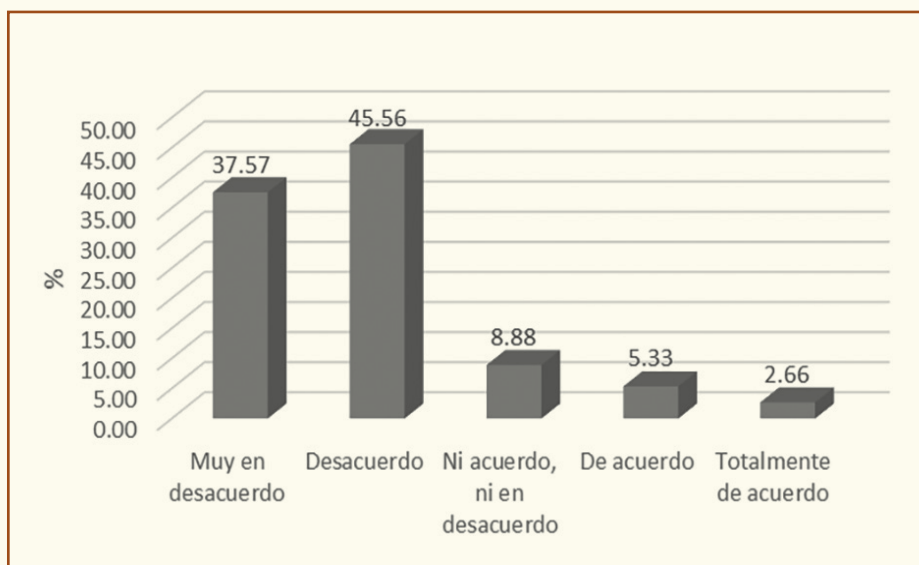
Se han establecido reglas para cumplir con las operaciones en la formalización de las viviendas

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	127	37.57
Desacuerdo	154	45.56
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	30	8.88
De acuerdo	18	5.33
Totalmente de acuerdo	9	2.66
Total	338	100

De la tabla se valora que, del total de pobladores 338 (100 %), el 45.56 % está desacuerdo en que se hayan establecido reglas para cumplir con las operaciones en la formalización de las viviendas.

**Gráfico 8**

Se han establecido reglas para cumplir con las operaciones en la formalización de las viviendas



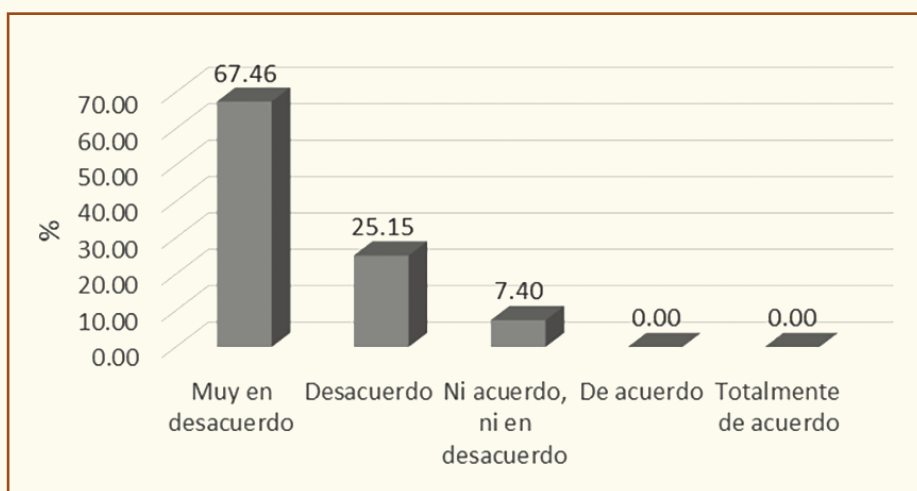
## B. Dimensión de organización

**Tabla 9**  
Gestión de la formalidad según organización

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	228	67.46
Desacuerdo	85	25.15
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	25	7.40
De acuerdo	0	0
Totalmente de acuerdo	0	0
Total	338	100

De la tabla se aprecia que, del total de pobladores 338 (100 %), el 67.46 % está muy en desacuerdo con que exista organización para la formalización de su localidad; el 25.15 % está desacuerdo en que exista organización para la formalización de su localidad; el 7.40 % está ni de acuerdo ni en desacuerdo con que exista organización para la formalización de su localidad.

**Gráfico 9**  
Gestión de la formalidad según organización



## Organización general

**Tabla 10**

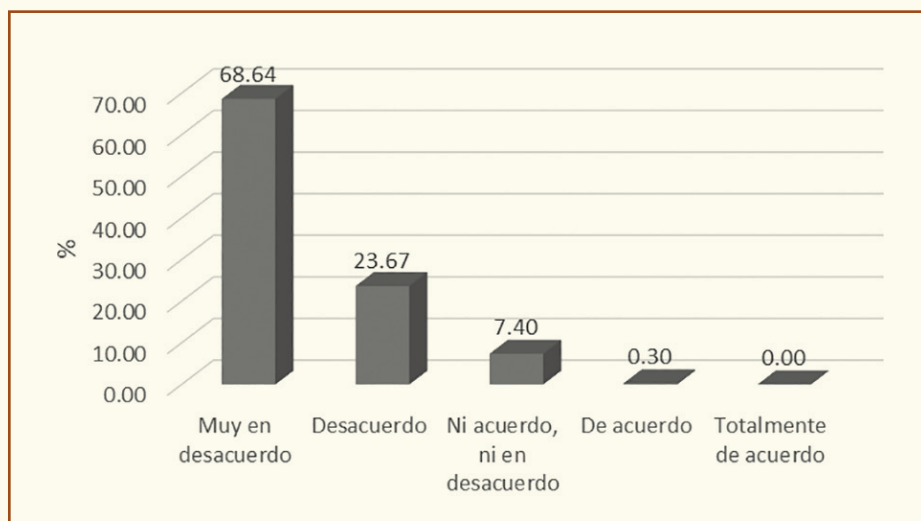
El diseño organizacional general que tiene la municipalidad facilita un adecuado procedimiento para la formalización de la vivienda

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	232	68.64
Desacuerdo	80	23.67
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	25	7.40
De acuerdo	1	0.30
Totalmente de acuerdo	0	0.00
Total	338	100

De la tabla se estima que, del total de pobladores 338 (100 %), el 68.64 % está muy en desacuerdo con que el diseño organizacional general que tiene la municipalidad facilita un adecuado procedimiento para la formalización de la vivienda.

**Gráfico 10**

El diseño organizacional general que tiene la municipalidad facilita un adecuado procedimiento para la formalización de la vivienda



**Tabla 11**

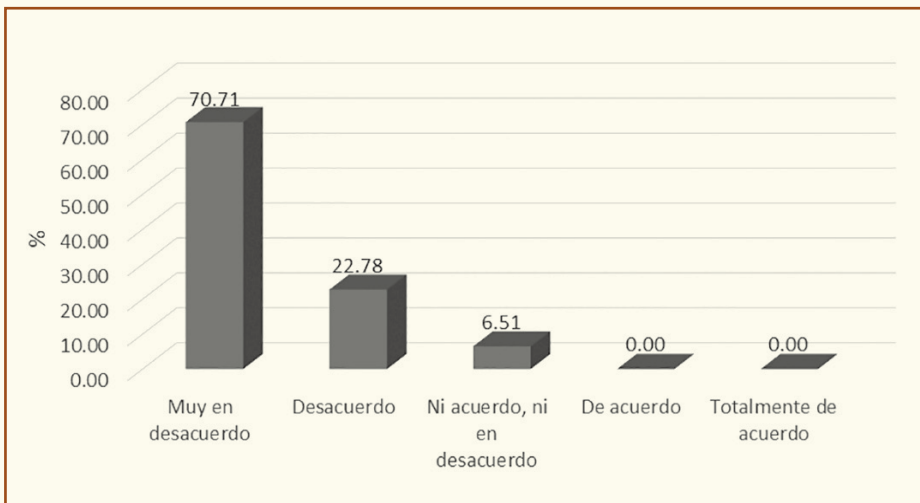
Se considera que el proceso de organización general que tiene la municipalidad en la gestión de formalización de las viviendas es eficiente

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	239	70.71
Desacuerdo	77	22.78
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	22	6.51
De acuerdo	0	0.00
Totalmente de acuerdo	0	0.00
Total	338	100

De la tabla se considera que, del total de pobladores 338 (100 %), el 70.71 % está muy en desacuerdo con que el proceso de organización general que tiene la municipalidad en la gestión de formalización de las viviendas es eficiente.

**Gráfico 11**

Se considera que el proceso de organización general que tiene la municipalidad en la gestión de formalización de las viviendas es eficiente





## Organización local

**Tabla 12**

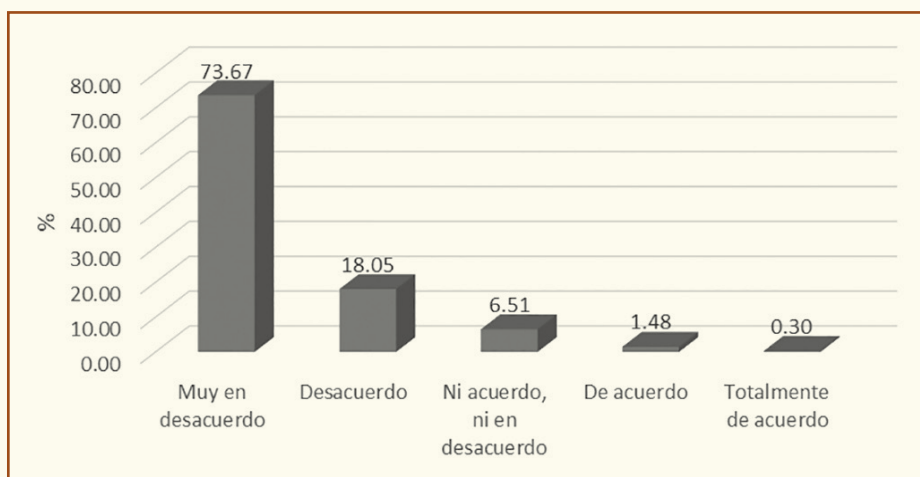
Las distintas áreas de la organización municipal trabajan coordinadamente con el fin de optimizar el proceso de formalización local

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	249	73.67
Desacuerdo	61	18.05
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	22	6.51
De acuerdo	5	1.48
Totalmente de acuerdo	1	0.30
Total	338	100

De la tabla se valora que, del total de pobladores 338 (100 %), el 73.67 % está muy en desacuerdo con que las distintas áreas de la organización municipal trabajen coordinadamente con el fin de optimizar el proceso de formalización local.

**Gráfico 12**

Las distintas áreas de la organización municipal trabajan coordinadamente con el fin de optimizar el proceso de formalización local



**Tabla 13**

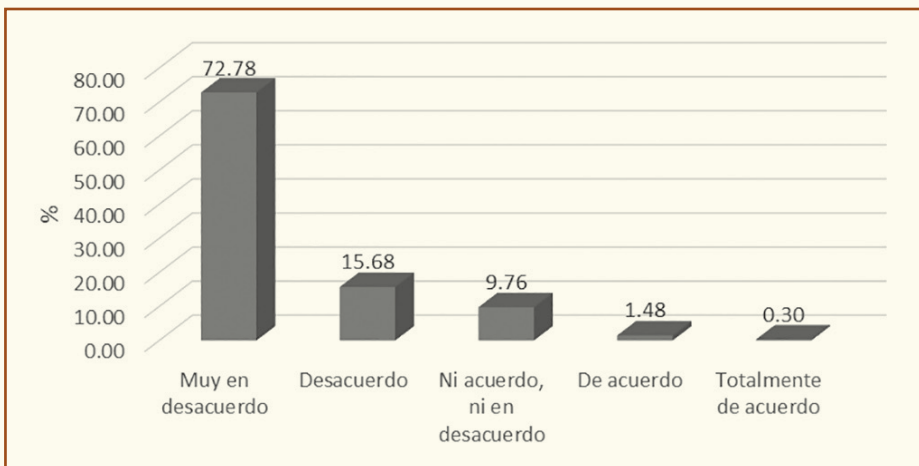
Las áreas pertinentes sobre urbanismo local demuestran preocupación por el bienestar de los pobladores que desean la formalización de la vivienda

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	246	72.78
Desacuerdo	53	15.68
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	33	9.76
De acuerdo	5	1.48
Totalmente de acuerdo	1	0.30
Total	338	100

De la tabla se aprecia que, del total de pobladores 338 (100 %), el 72.78 % está muy en desacuerdo con que las áreas pertinentes sobre urbanismo local demuestran preocupación por el bienestar de los pobladores que desean la formalización de la vivienda.

**Gráfico 13**

Las áreas pertinentes sobre urbanismo local demuestran preocupación por el bienestar de los pobladores que desean la formalización de la vivienda



## Organización de tareas y operaciones

**Tabla 14**

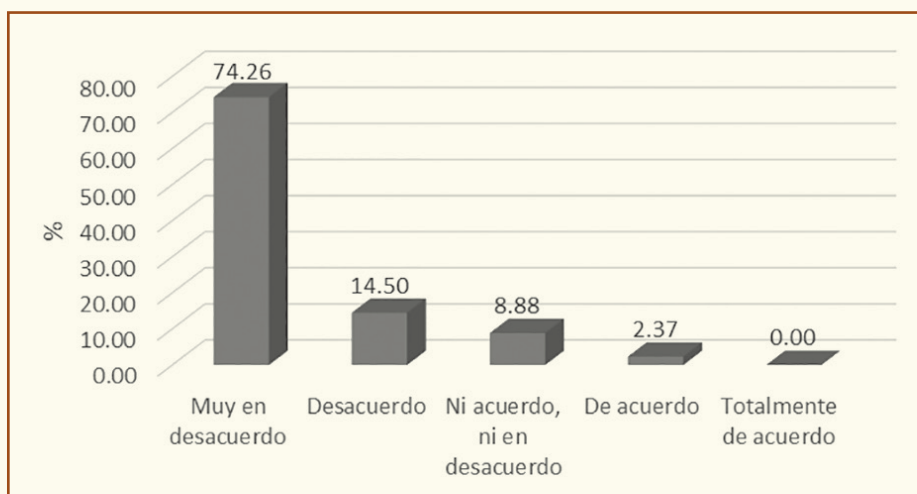
Los funcionarios son capaces de orientar las tareas a los trabajadores sobre formalización de las viviendas

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	251	74.26
Desacuerdo	49	14.50
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	30	8.88
De acuerdo	8	2.37
Totalmente de acuerdo	0	0.00
Total	338	100

De la tabla se estima que, del total de pobladores 338 (100 %), el 74.26 % está muy en desacuerdo con que los funcionarios sean capaces de orientar las tareas a los trabajadores sobre formalización de las viviendas.

**Gráfico 14**

Los funcionarios son capaces de orientar las tareas a los trabajadores sobre formalización de las viviendas



**Tabla 15**

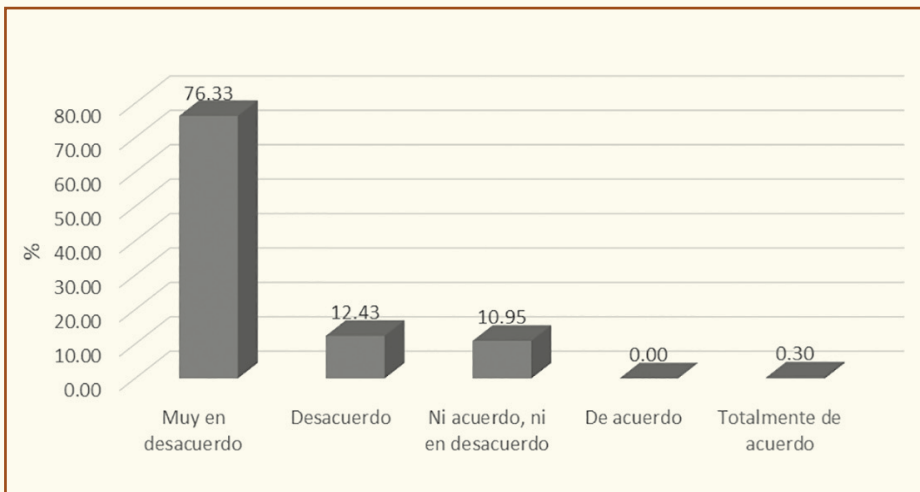
El esfuerzo de los trabajadores y funcionarios está adecuadamente orientado a las operaciones de la formalización de las viviendas

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	258	76.33
Desacuerdo	42	12.43
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	37	10.95
De acuerdo	0	0.00
Totalmente de acuerdo	1	0.30
Total	338	100

De la tabla se considera que, del total de pobladores 338 (100 %), el 76.33 % está muy en desacuerdo con que el esfuerzo de los trabajadores y funcionarios esté adecuadamente orientado a las operaciones de la formalización de las viviendas.

**Gráfico 15**

El esfuerzo de los trabajadores y funcionarios está adecuadamente orientado a las operaciones de la formalización de las viviendas



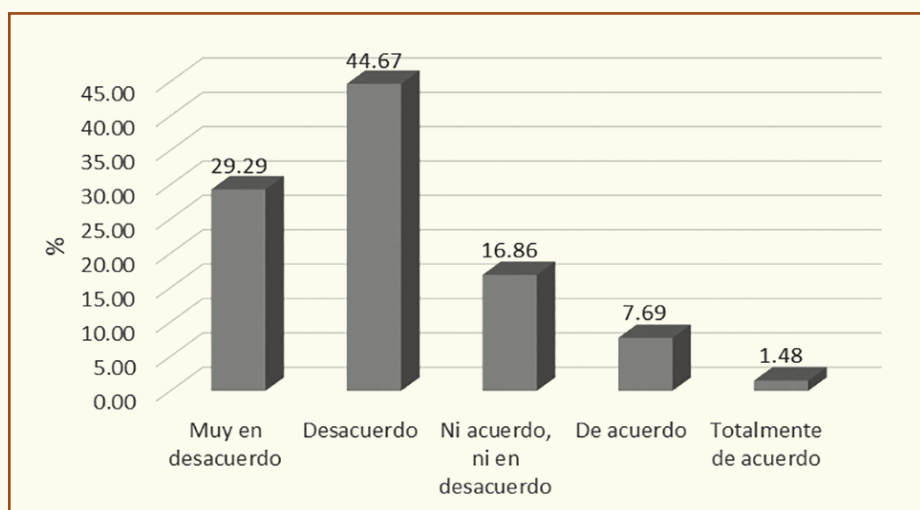
### C. Dimensión de dirección

**Tabla 16**  
Gestión de la formalidad según dirección

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	99	29.29
Desacuerdo	151	44.67
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	57	16.86
De acuerdo	26	7.69
Totalmente de acuerdo	5	1.48
Total	338	100

De la tabla se estima que, del total de pobladores 338 (100 %), el 29.29 % está muy en desacuerdo con que exista dirección para la formalización de su localidad; el 44.67 % está desacuerdo en que exista dirección para la formalización de su localidad; el 16.86 % está ni de acuerdo ni en desacuerdo con que exista organización para la formalización de su localidad, mientras que el 7.69 % está de acuerdo en que exista dirección para la formalización de su localidad.

**Gráfico 16**  
Gestión de la formalidad según dirección



## Dirigir

**Tabla 17**

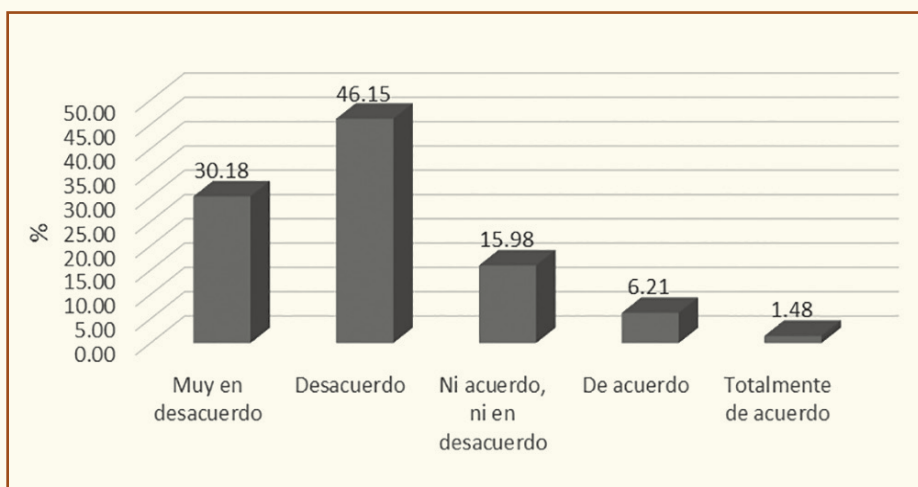
Se evidencia una adecuada dirección entre los trabajadores y pobladores acerca de la formalización de las viviendas

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	102	30.18
Desacuerdo	156	46.15
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	54	15.98
De acuerdo	21	6.21
Totalmente de acuerdo	5	1.48
Total	338	100

De la tabla se evidencia que, del total de pobladores 338 (100 %), el 46.15 % está desacuerdo en que se evidencia una adecuada dirección entre los trabajadores y pobladores acerca la formalización de las viviendas.

**Gráfico 17**

Se evidencia una adecuada dirección entre los trabajadores y pobladores acerca de la formalización de las viviendas



## Comunicar

**Tabla 18**

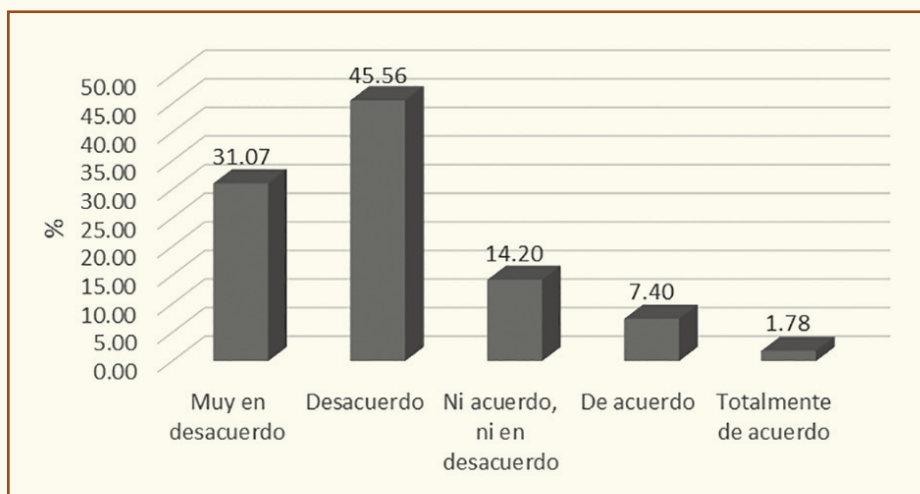
La comunicación sobre formalización de las viviendas otorgada por la municipalidad es adecuada

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	105	31.07
Desacuerdo	154	45.56
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	48	14.20
De acuerdo	25	7.40
Totalmente de acuerdo	6	1.78
Total	338	100

De la tabla se advierte que, del total de pobladores 338 (100 %), el 45.56 % está desacuerdo en que la comunicación sobre formalización de las viviendas otorgada por la municipalidad sea adecuada.

**Gráfico 18**

La comunicación sobre formalización de las viviendas otorgada por la municipalidad es adecuada



## Liderar

**Tabla 19**

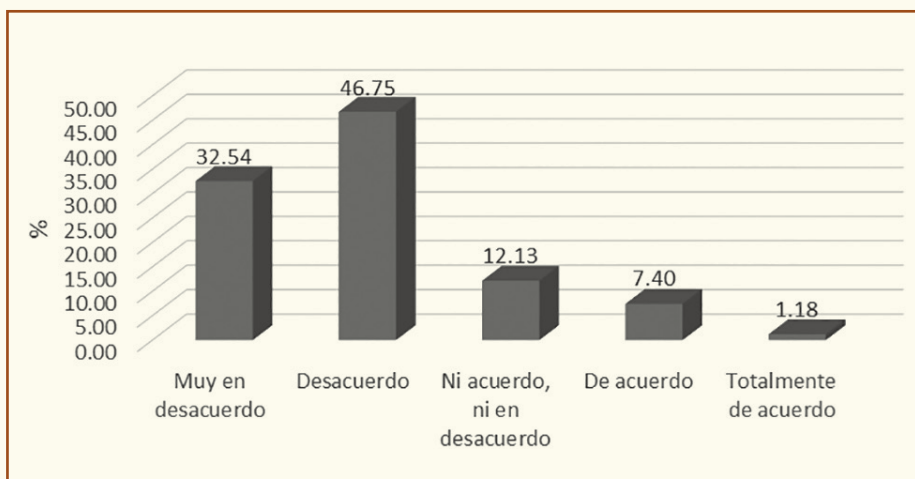
¿Se puede visualizar fácilmente la existencia de un liderazgo del alcalde con relación a la formalización de viviendas?

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	110	32.54
Desacuerdo	158	46.75
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	41	12.13
De acuerdo	25	7.40
Totalmente de acuerdo	4	1.18
Total	338	100

De la tabla se observa que, del total de pobladores 338 (100 %), el 46.75 % está desacuerdo en que se pueden visualizar fácilmente la existencia de un liderazgo del alcalde en relación a la formalización de viviendas.

**Gráfico 19**

¿Se pueden visualizar fácilmente la existencia de un liderazgo del alcalde con relación a la formalización de viviendas?





## Motivar

**Tabla 20**

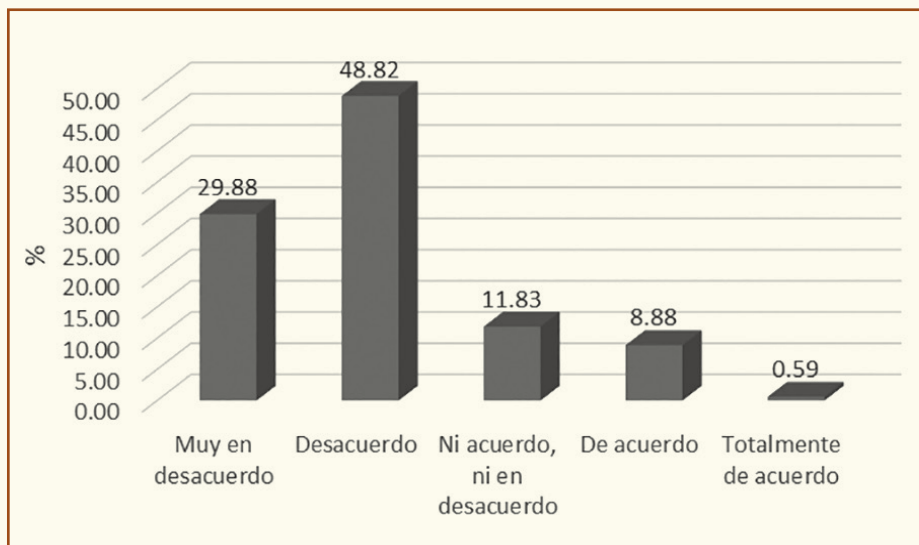
¿Existe motivación por parte del Estado para encaminar a la formalización de las viviendas?

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	101	29.88
Desacuerdo	165	48.82
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	40	11.83
De acuerdo	30	8.88
Totalmente de acuerdo	2	0.59
Total	338	100

De la tabla se aprecia que, del total de pobladores 338 (100 %), el 48.82 % está desacuerdo en que existe motivación por parte del Estado para encaminar a la formalización de las viviendas.

**Gráfico 20**

¿Existe motivación por parte del Estado para encaminar a la formalización de las viviendas?



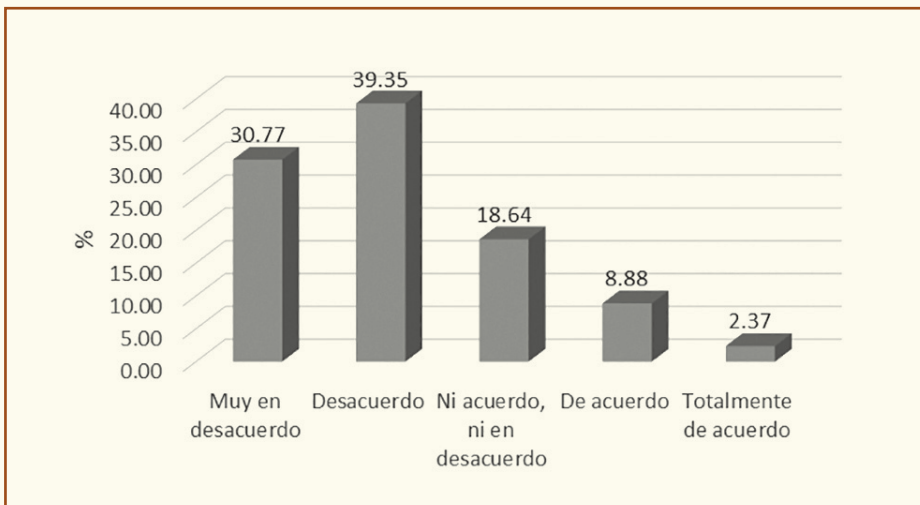
## D. Dimensión de control

**Tabla 21**  
Gestión de la formalidad según control

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	104	30.77
Desacuerdo	133	39.35
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	63	18.64
De acuerdo	30	8.88
Totalmente de acuerdo	8	2.37
Total	338	100

De la tabla se considera que, del total de pobladores 338 (100 %), el 30.77 % está muy en desacuerdo con que exista control para la formalización de su localidad; el 39.35 % está desacuerdo en que exista control para la formalización de su localidad; el 18.64 % está ni de acuerdo ni en desacuerdo con que exista control para la formalización de su localidad, mientras que el 8.88 % está de acuerdo en que exista dirección para la formalización de su localidad.

**Gráfico 21**  
Gestión de la formalidad según control



## Expansión

**Tabla 22**

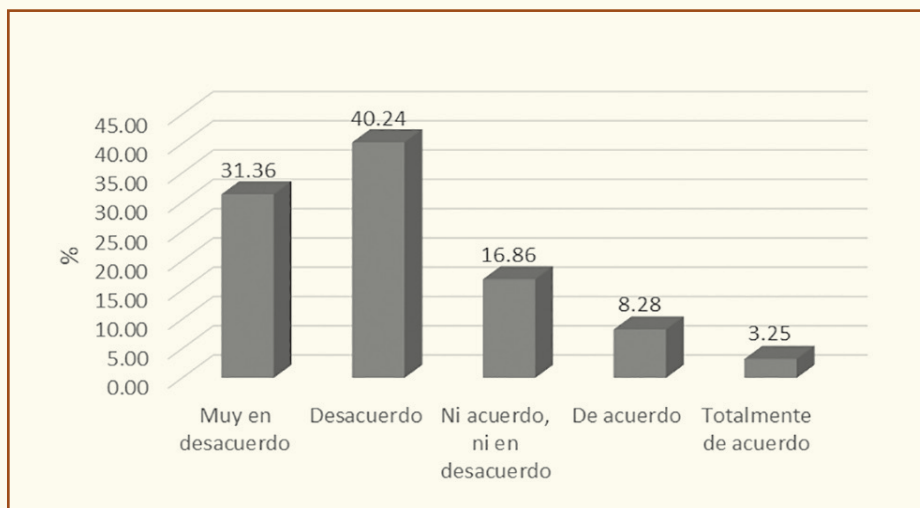
¿Se puede evidenciar que la municipalidad tiene el control sobre la expansión de viviendas informales?

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	106	31.36
Desacuerdo	136	40.24
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	57	16.86
De acuerdo	28	8.28
Totalmente de acuerdo	11	3.25
Total	338	100

De la tabla se estima que, del total de pobladores 338 (100 %), el 40.24 % está desacuerdo en que se puede evidenciar que la municipalidad tiene el control sobre la expansión de viviendas informales.

**Gráfico 22**

¿Se puede evidenciar que la municipalidad tiene el control sobre la expansión de viviendas informales?



## Estándares

**Tabla 23**

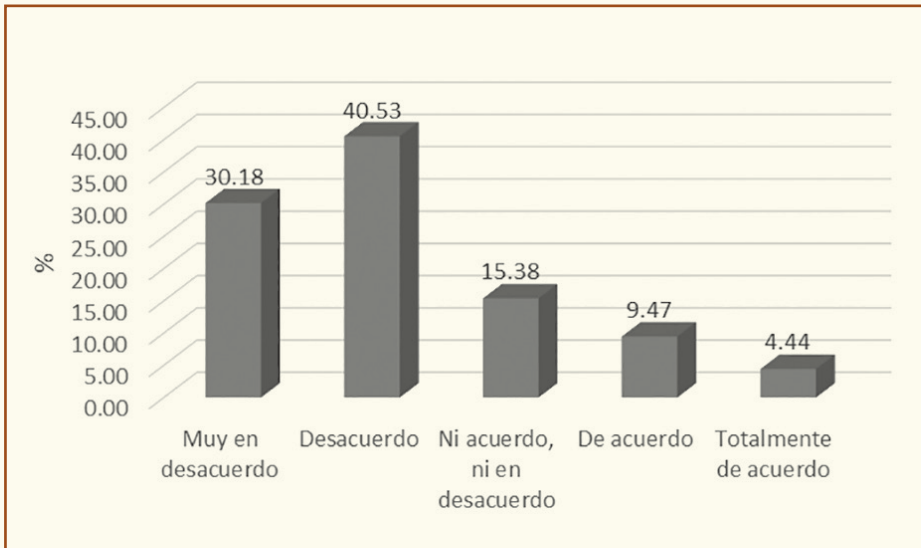
¿Las municipalidades tienen estándares sobre control urbano de centros poblados?

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	102	30.18
Desacuerdo	137	40.53
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	52	15.38
De acuerdo	32	9.47
Totalmente de acuerdo	15	4.44
Total	338	100

De la tabla se valora que, del total de pobladores 338 (100 %), el 40.53 % está desacuerdo en que las municipalidades tienen estándares sobre control urbano de centros poblados.

**Gráfico 23**

¿Las municipalidades tienen estándares sobre control urbano de centros poblados?



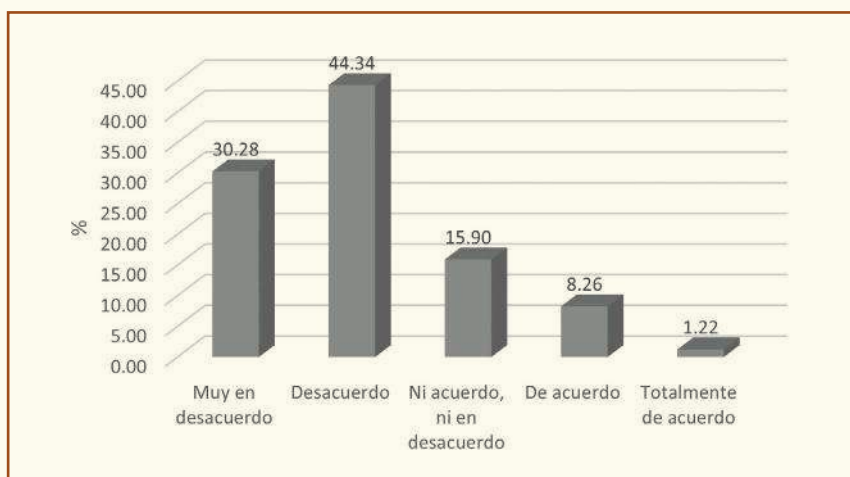
## Gestión de la formalidad

**Tabla 24**  
Gestión de la formalidad

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	102	30.28
Desacuerdo	150	44.34
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	54	15.90
De acuerdo	28	8.26
Totalmente de acuerdo	4	1.22
Total	338	100 %

De la tabla se aprecia que, del total de pobladores 338 (100 %), el 30.28 % está muy en desacuerdo con que exista gestión para la formalización de su localidad; el 44.34 % está desacuerdo en que exista gestión para la formalización de su localidad; el 15.90 % está ni de acuerdo ni en desacuerdo con que exista gestión para la formalización de su localidad, mientras que el 8.26 % está de acuerdo en que exista dirección para la formalización de su localidad.

**Gráfico 24**  
Gestión de la formalidad



## 2.2 Acondicionamiento de la infraestructura de vivienda

Análisis de resultados en «pobladores»

### A. Dimensión de diseño

**Tabla 25**

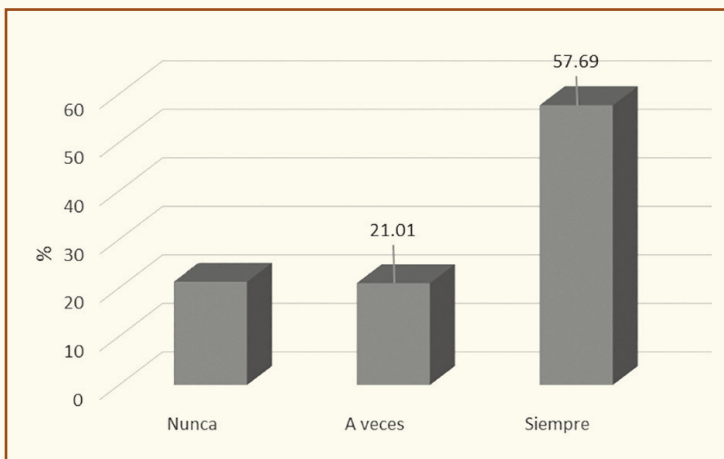
Acondicionamiento de la infraestructura según diseño

	Frecuencia	Porcentaje
Nunca	72	21.30
A veces	71	21.01
Siempre	195	57.69
Total	338	100

De la tabla se aprecia que, del total de pobladores 338 (100 %), el 57.69 % considera que siempre necesita asesoría en el acondicionamiento del diseño en la infraestructura de su localidad; el 21.01 % opina que a veces necesita asesoría en el acondicionamiento del diseño en la infraestructura de su localidad, el 21.30 % opina que nunca necesita asesoría en el acondicionamiento del diseño en la infraestructura de su localidad.

**Gráfico 25**

Acondicionamiento de la infraestructura según diseño



## Asesoría en diseño arquitectónico

**Tabla 26**

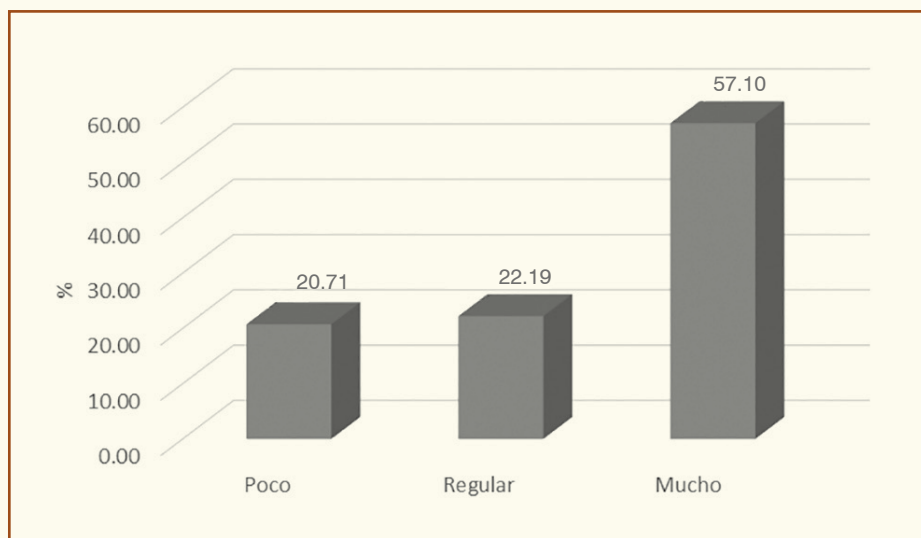
¿Qué tanta asesoría profesional en diseño arquitectónico le gustaría tener durante el proceso de diseño de su vivienda?

	Frecuencia	Porcentaje
Poco	70	20.71
Regular	75	22.19
Mucho	193	57.10
Total	338	100

De la tabla se valora que, del total de pobladores 338 (100 %), el 57.10 % le gustaría tener mucha asesoría profesional en diseño arquitectónico durante el proceso de rediseño de su vivienda.

**Gráfico 26**

¿Qué tanta asesoría profesional en diseño arquitectónico le gustaría tener durante el proceso de rediseño de su vivienda?



## Asesoría en diseño estructural

**Tabla 27**

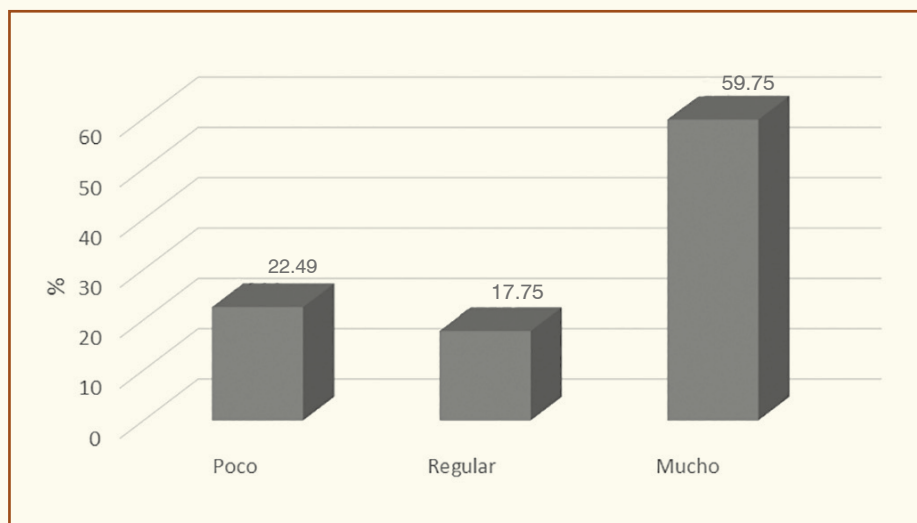
¿Qué tanta asesoría profesional en diseño estructural le gustaría tener durante el proceso de rediseño de su vivienda?

	Frecuencia	Porcentaje
Poco	76	22.49
Regular	60	17.75
Mucho	202	59.76
Total	338	100

De la tabla se aprecia que, del total de pobladores 338 (100 %), el 59.76 % le gustaría tener mucha asesoría profesional en diseño estructural durante el proceso de rediseño de su vivienda.

**Gráfico 27**

¿Qué tanta asesoría profesional en diseño estructural le gustaría tener durante el proceso de rediseño de su vivienda?





## Asesoría en diseño de especialidades

**Tabla 28**

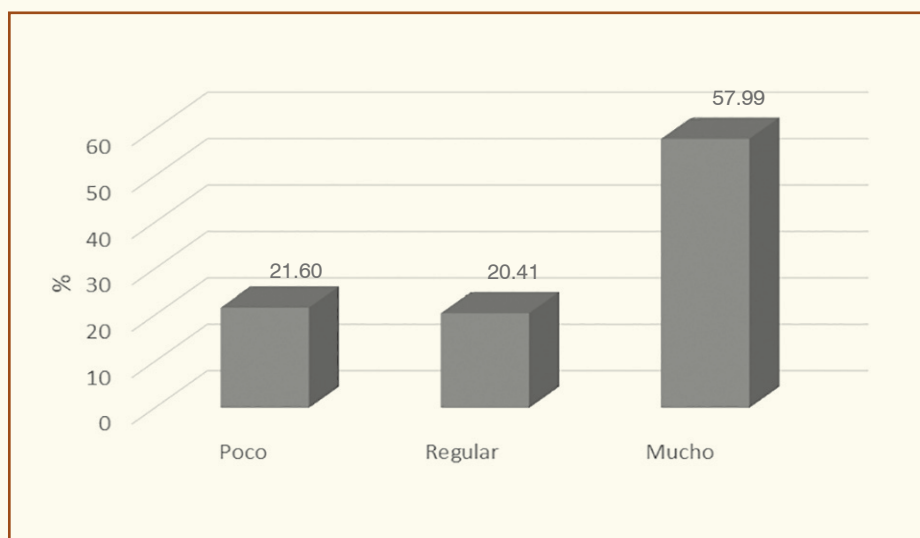
¿Qué tanta asesoría profesional en diseño de instalaciones eléctricas le gustaría tener durante el proceso de rediseño de su vivienda?

	Frecuencia	Porcentaje
Poco	73	21.60
Regular	69	20.41
Mucho	196	57.99
Total	338	100

De la tabla se considera que, del total de pobladores 338 (100 %), el 57.99 % le gustaría tener asesoría profesional en diseño de instalaciones eléctricas durante el proceso de rediseño de su vivienda.

**Gráfico 28**

¿Qué tanta asesoría profesional en diseño de instalaciones eléctricas le gustaría tener durante el proceso de rediseño de su vivienda?



**Tabla 29**

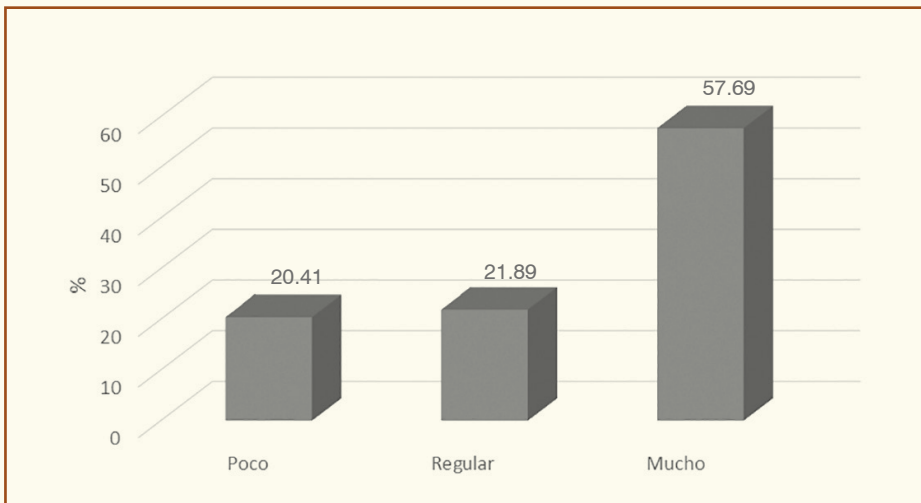
¿Qué tanta asesoría profesional en diseño de instalaciones sanitarias le gustaría tener durante el proceso de diseño de su vivienda?

	Frecuencia	Porcentaje
Poco	69	20.41
Regular	74	21.89
Mucho	195	57.69
Total	338	100

De la tabla se aprecia que, del total de pobladores 338 (100 %), el 57.69 % le gustaría tener mucha asesoría profesional en el diseño de instalaciones sanitarias durante el proceso de diseño de su vivienda.

**Gráfico 29**

¿Qué tanta asesoría profesional en diseño de instalaciones sanitarias le gustaría tener durante el proceso de diseño de su vivienda?



## B. Dimensión construcción

**Tabla 30**

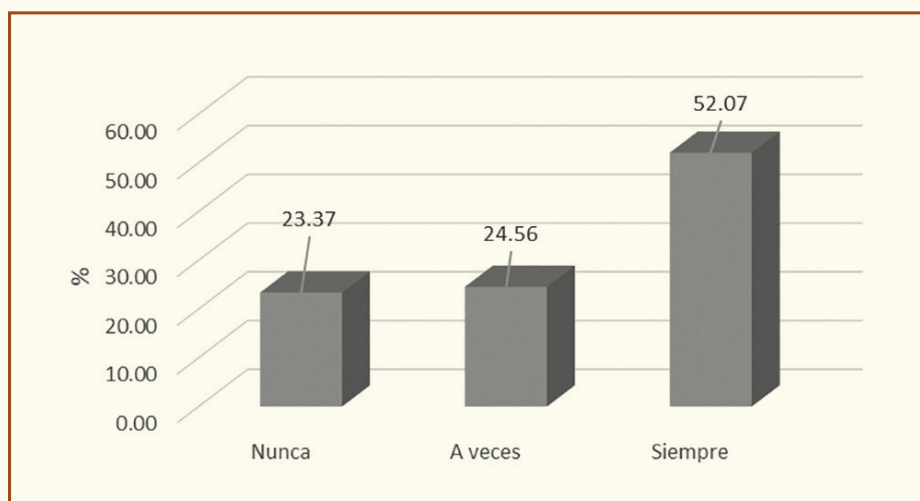
Acondicionamiento de la infraestructura según construcción

	Frecuencia	Porcentaje
Nunca	79	23.37
A veces	83	24.56
Siempre	176	52.07
Total	338	100

De la tabla se evidencia que, del total de pobladores 338 (100 %), el 52.07 % considera que siempre necesita asesoría en el acondicionamiento de la infraestructura de la construcción en su localidad; el 24.56 % opina que a veces necesita asesoría en el acondicionamiento de la construcción en la infraestructura de su localidad, y el 23.37 % opina que nunca necesita asesoría en el acondicionamiento en la infraestructura de la construcción de su localidad.

**Gráfico 30**

Acondicionamiento de la infraestructura según construcción



## Asesoría en ejecución de obras

**Tabla 31**

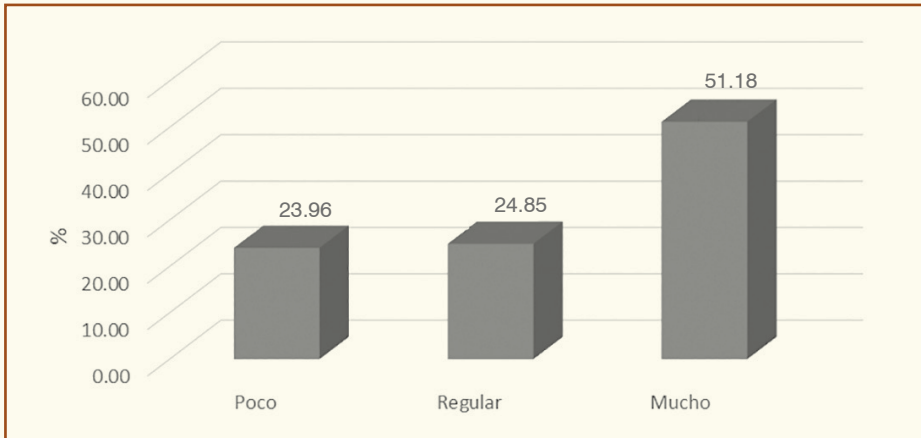
¿Qué tanta asesoría profesional en ejecución de obra le gustaría tener durante el proceso de reconstrucción de su vivienda?

	Frecuencia	Porcentaje
Poco	81	23.96
Regular	84	24.85
Mucho	173	51.18
Total	338	100

De la tabla se advierte que, del total de pobladores 338 (100 %), el 51.18 % le gustaría tener mucha asesoría profesional en ejecución de obra durante el proceso de reconstrucción de su vivienda.

**Gráfico 31**

¿Qué tanta asesoría profesional en ejecución de obra le gustaría tener durante el proceso de reconstrucción de su vivienda?



## Asesoría en compra de materiales

**Tabla 32**

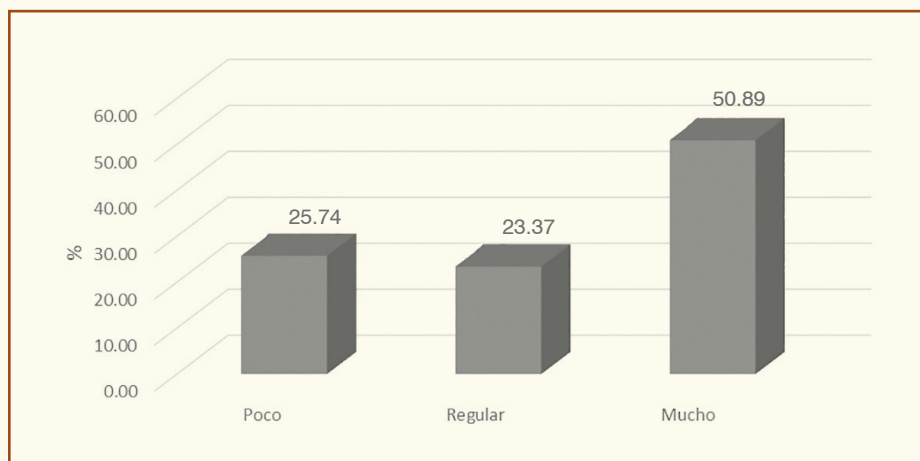
¿Qué tanta asesoría profesional en compra de materiales le gustaría tener durante el proceso de reconstrucción de su vivienda?

	Frecuencia	Porcentaje
Poco	87	25.74
Regular	79	23.37
Mucho	172	50.89
Total	338	100

De la tabla se aprecia que, del total de pobladores 338 (100 %), el 50.89 % le gustaría tener mucha asesoría profesional en compra de materiales durante el proceso de reconstrucción de su vivienda.

**Gráfico 32**

¿Qué tanta asesoría profesional en compra de materiales le gustaría tener durante el proceso de reconstrucción de su vivienda?



## Asesoría en supervisión de obra

**Tabla 33**

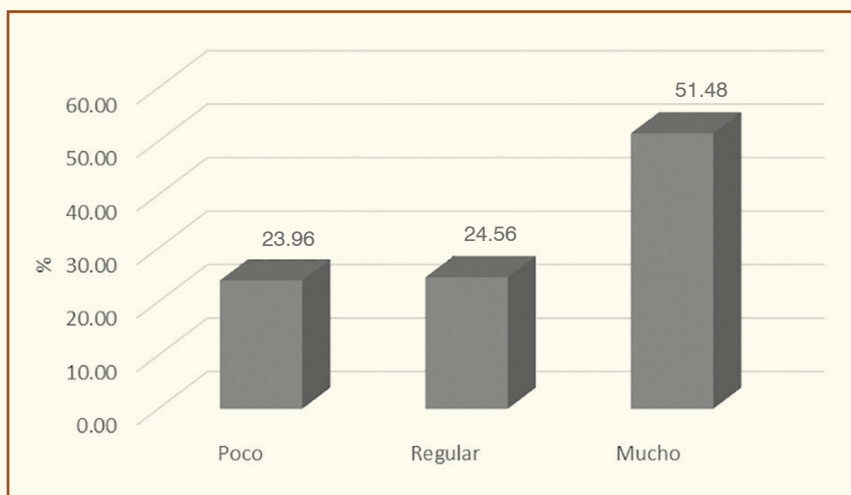
¿Qué tanta asesoría profesional en supervisión de obra le gustaría tener durante el proceso de reconstrucción de su vivienda?

	Frecuencia	Porcentaje
Poco	81	23.96
Regular	83	24.56
Mucho	174	51.48
Total	338	100

De la tabla se estima que, del total de pobladores 338 (100 %), el 51.48 % le gustaría tener mucha asesoría profesional en supervisión de obra durante el proceso de reconstrucción de su vivienda.

**Gráfico 33**

¿Qué tanta asesoría profesional en supervisión de obra le gustaría tener durante el proceso de reconstrucción de su vivienda?



### C. Dimensión uso de vías públicas

**Tabla 34**

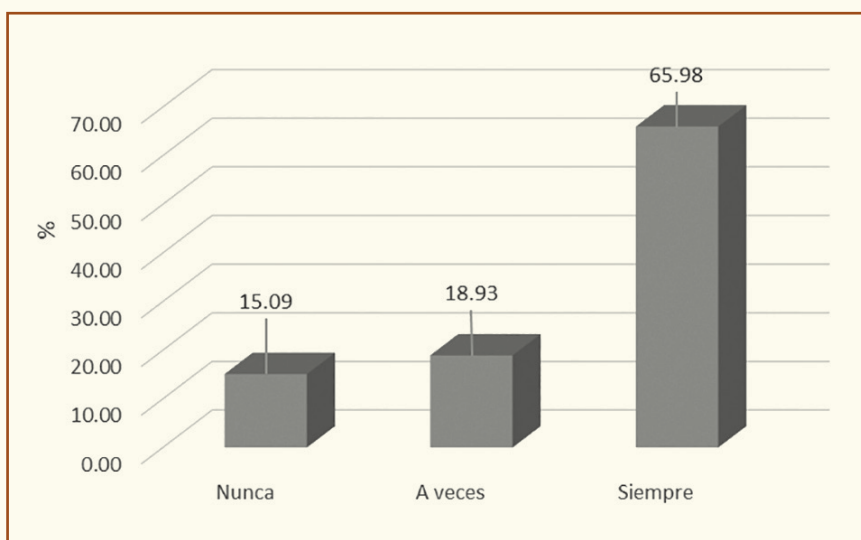
Acondicionamiento de la infraestructura según uso de vías públicas

	Frecuencia	Porcentaje
Nunca	51	15.09
A veces	64	18.93
Siempre	223	65.98
Total	338	100

De la tabla se observa que, del total de pobladores 338 (100 %), el 65.98 % considera que siempre necesita asesoría por parte de la municipalidad en el acondicionamiento de las vías públicas en su localidad; el 18.93 % opina que a veces necesita asesoría en el acondicionamiento de las vías públicas en su localidad, y el 15.09 % opina que nunca necesita asesoría en el acondicionamiento de las vías públicas en su localidad.

**Gráfico 34**

Acondicionamiento de la infraestructura según uso de vías públicas



## Plan urbano

**Tabla 35**

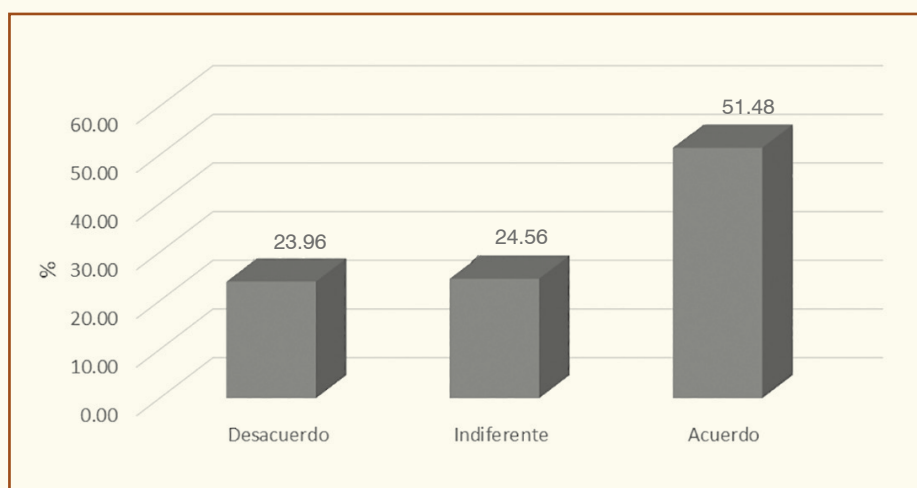
La municipalidad debe aprobar el Plan Urbano del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) y utilicen la vía pública, previo cumplimiento de las normas sobre impacto ambiental

	Frecuencia	Porcentaje
Desacuerdo	81	23.96
Indiferente	83	24.56
Acuerdo	174	51.48
Total	338	100

De la tabla se aprecia que, del total de pobladores 338 (100 %), el 51.48 % está de acuerdo en que la municipalidad debe aprobar el Plan Urbano del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) y utilice la vía pública, previo cumplimiento de las normas sobre impacto ambiental.

**Gráfico 35**

La municipalidad debe aprobar el Plan Urbano del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) y utilicen la vía pública, previo cumplimiento de las normas sobre impacto ambiental





## Nomenclatura urbana

**Tabla 36**

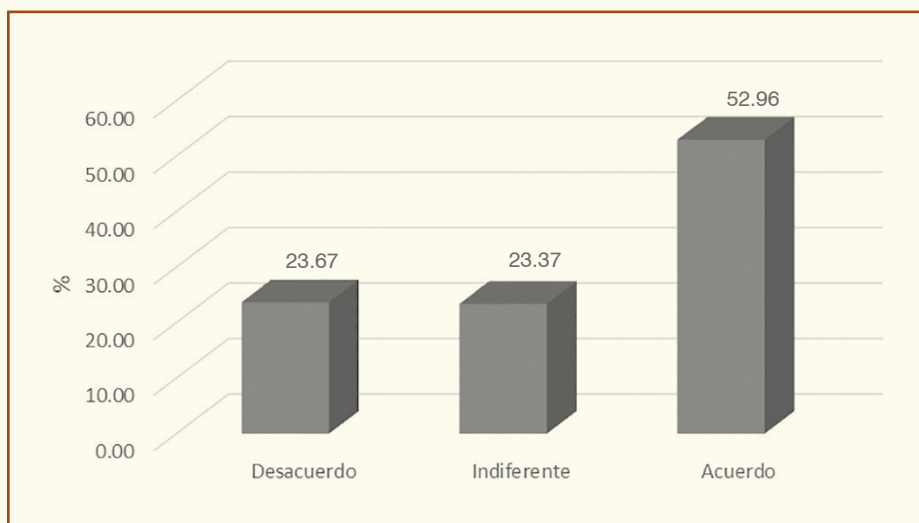
La municipalidad debe disponer de la nomenclatura de los jirones, calles, pasajes, parques, plazas y la numeración predial

	Frecuencia	Porcentaje
Desacuerdo	80	23.67
Indiferente	79	23.37
Acuerdo	179	52.96
Total	338	100

De la tabla se examina que, del total de pobladores 338 (100 %), el 52.96 % está de acuerdo en que la municipalidad debe disponer de la nomenclatura de los jirones, calles, pasajes, parques, plazas y la numeración predial.

**Gráfico 36**

La municipalidad debe disponer de la nomenclatura de los jirones, calles, pasajes, parques, plazas y la numeración predial



## Normas

**Tabla 37**

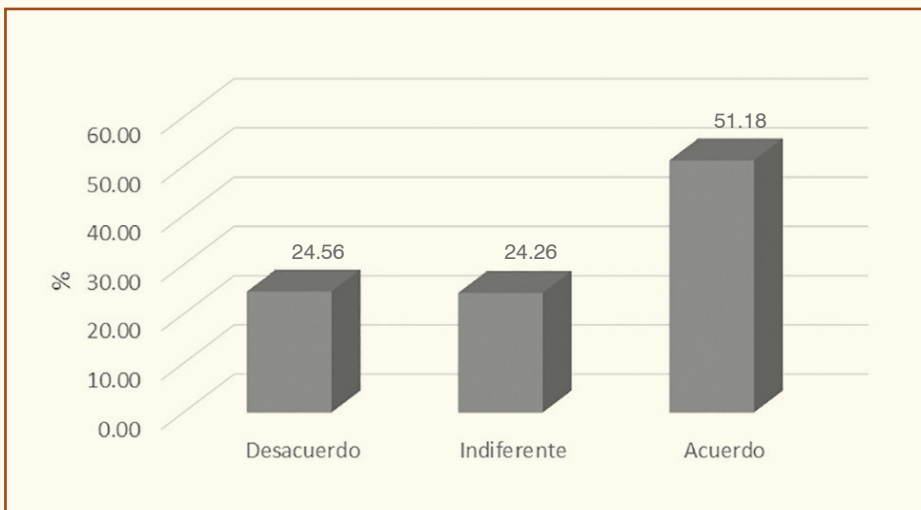
La municipalidad debe normar, regular y calificar adecuadamente, otorgando autorizaciones, certificados, derechos y licencias de apertura de establecimientos comerciales

	Frecuencia	Porcentaje
Desacuerdo	83	24.56
Indiferente	82	24.26
Acuerdo	173	51.18
Total	338	100

De la tabla se estima que, del total de pobladores 338 (100 %), el 51.18 % está de acuerdo en que la municipalidad debe normar, regular y calificar adecuadamente, otorgando autorizaciones, certificados, derechos y licencias de apertura de establecimientos comerciales.

**Gráfico 37**

La municipalidad debe normar, regular y calificar adecuadamente, otorgando autorizaciones, certificados, derechos y licencias de apertura de establecimientos comerciales



## Señalizaciones

**Tabla 38**

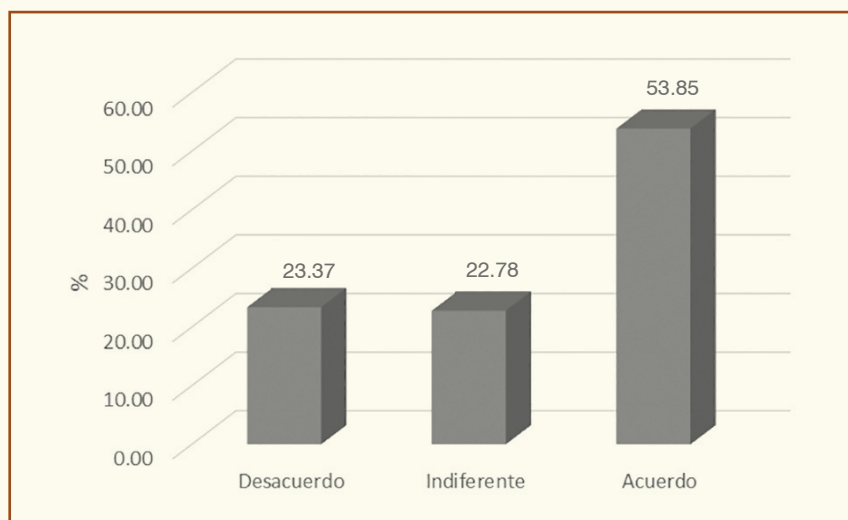
La municipalidad debe establecer la señalización de las calles y vías de acuerdo con la normatividad de regulación provincial y coordinación con la municipalidad distrital

	Frecuencia	Porcentaje
Desacuerdo	79	23.37
Indiferente	77	22.78
Acuerdo	182	53.85
Total	338	100

De la tabla se aprecia que, del total de pobladores 338 (100 %), el 53.85 % está de acuerdo en que la municipalidad debe establecer la señalización de las calles y vías de acuerdo con la normatividad de regulación provincial y en coordinación con la municipalidad distrital.

**Gráfico 38**

La municipalidad debe establecer la señalización de las calles y vías de acuerdo con la normatividad de regulación provincial y coordinación con la municipalidad distrital



## D. Dimensión uso, saneamiento, salubridad, servicios, seguridad y salud

**Tabla 39**

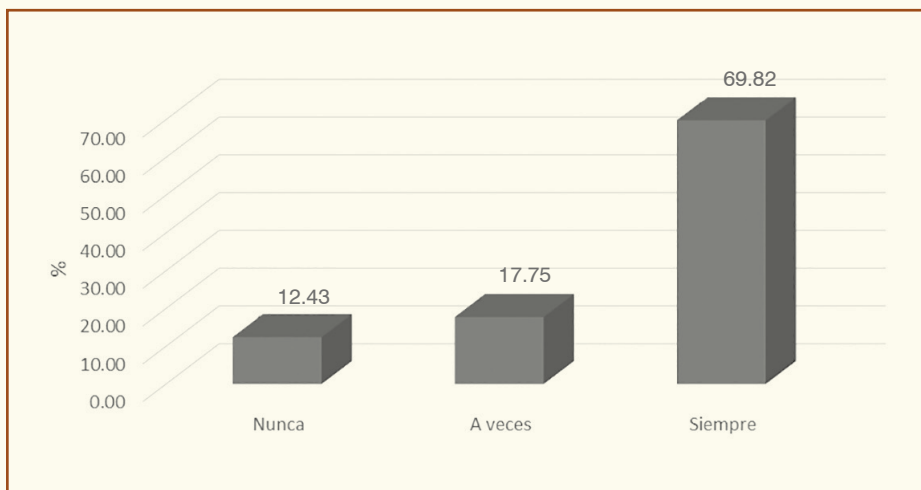
Acondicionamiento de la infraestructura según uso, saneamiento, salubridad, servicios, seguridad y salud

	Frecuencia	Porcentaje
Nunca	42	12.43
A veces	60	17.75
Siempre	236	69.82
Total	338	100

De la tabla se valora que, del total de pobladores 338 (100 %), el 69.82 % considera que siempre necesita asesoría por parte de la municipalidad sobre uso, saneamiento, salubridad, servicios, seguridad y salud, el 17.75 % opina que a veces necesita asesoría y el 12.43 % opina que nunca necesita asesoría parte de la municipalidad sobre uso, saneamiento, salubridad, servicios, seguridad y salud.

**Gráfico 39**

Acondicionamiento de la infraestructura según saneamiento, salubridad, servicios, seguridad y salud



## Saneamiento

**Tabla 40**

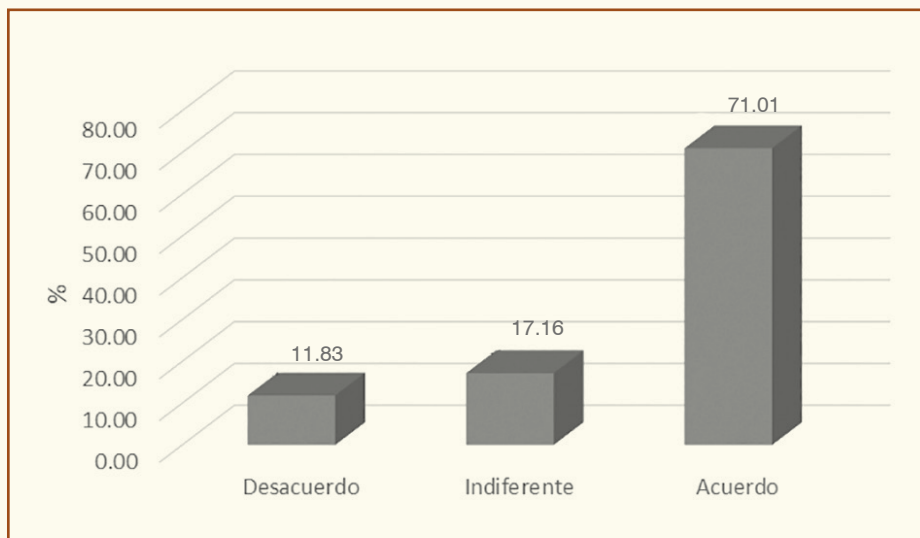
La municipalidad debe realizar el servicio de saneamiento: limpieza pública, determinando áreas de acumulación de residuos sólidos

	Frecuencia	Porcentaje
Desacuerdo	40	11.83
Indiferente	58	17.16
Acuerdo	240	71.01
Total	338	100

De la tabla se aprecia que, del total de pobladores 338 (100 %), el 71.01 % está de acuerdo en que la municipalidad debe realizar el servicio de saneamiento: limpieza pública, determinando áreas de acumulación de residuos sólidos.

**Gráfico 40**

La municipalidad debe realizar el servicio de saneamiento: limpieza pública, determinando áreas de acumulación de residuos sólidos



## Servicios

**Tabla 41**

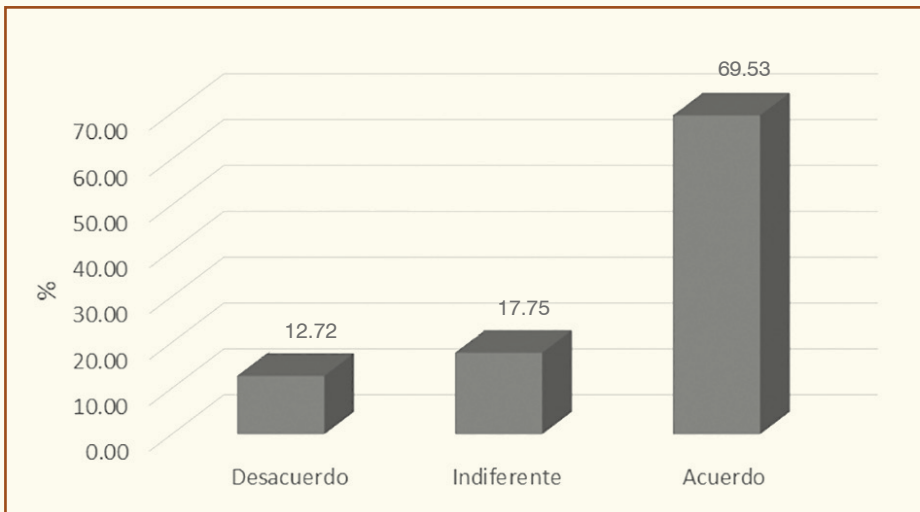
¿La municipalidad debe controlar el cumplimiento de las normas de higiene local, distrital y provincial?

	Frecuencia	Porcentaje
Desacuerdo	43	12.72
Indiferente	60	17.75
Acuerdo	235	69.53
Total	338	100

De la tabla se observa que, del total de pobladores 338 (100 %), el 69.53 % está de acuerdo en que la municipalidad debe controlar el cumplimiento de las normas de higiene local, distrital y provincial.

**Gráfico 41**

¿La municipalidad debe controlar el cumplimiento de las normas de higiene local, distrital y provincial?



## Salud

**Tabla 42**

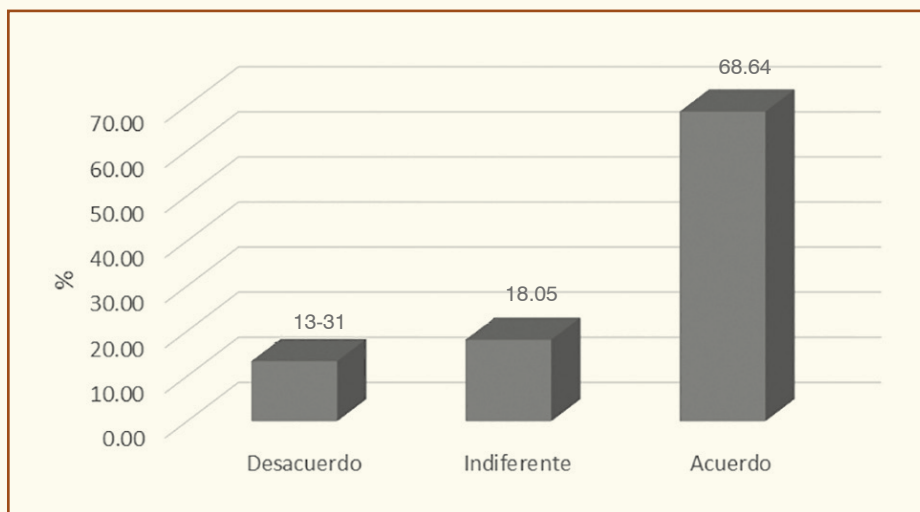
¿La municipalidad debe administrar el servicio público de agua potable y desagüe?

	Frecuencia	Porcentaje
Desacuerdo	45	13.31
Indiferente	61	18.05
Acuerdo	232	68.64
Total	338	100

De la tabla se aprecia que, del total de pobladores 338 (100 %), el 68.64 % está de acuerdo en que la municipalidad debe administrar el servicio público de agua potable y desagüe.

**Gráfico 42**

¿La municipalidad debe administrar el servicio público de agua potable y desagüe?



## Seguridad y salud

**Tabla 43**

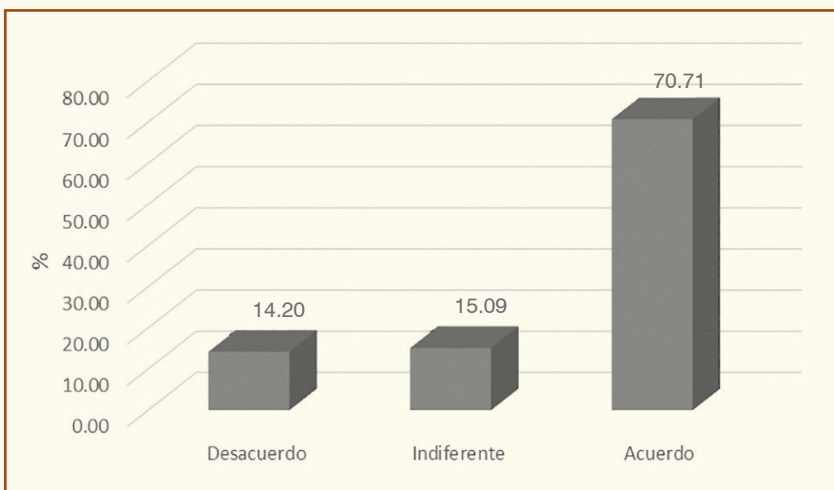
La municipalidad debe regular y controlar el aseo, higiene y salubridad de los establecimientos comerciales, viviendas, instituciones educativas, cementerio y demás lugares públicos

	Frecuencia	Porcentaje
Desacuerdo	48	14.20
Indiferente	51	15.09
Acuerdo	239	70.71
Total	338	100

De la tabla se aprecia que, del total de pobladores 338 (100 %), el 70.71 % está de acuerdo en que la municipalidad debe regular y controlar el aseo, higiene y salubridad de los establecimientos comerciales, viviendas, instituciones educativas, cementerio y demás lugares públicos.

**Gráfico 43**

La municipalidad debe regular y controlar el aseo, higiene y salubridad de los establecimientos comerciales, viviendas, instituciones educativas, cementerio y demás lugares públicos





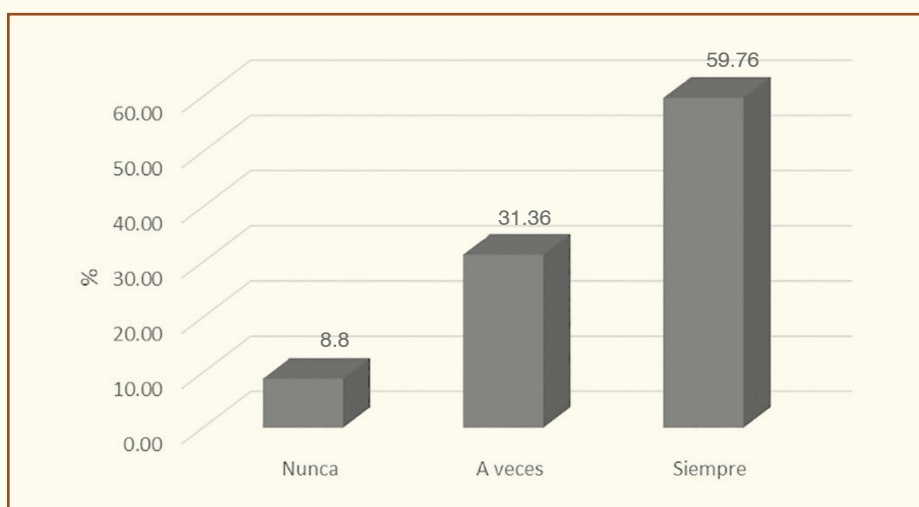
## Acondicionamiento de la infraestructura

**Tabla 44**  
Acondicionamiento de la infraestructura  
en A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018

	Frecuencia	Porcentaje
Nunca	30	8.88
A veces	106	31.36
Siempre	202	59.76
Total	338	100

De la tabla se examina que, del total de pobladores 338 (100 %), el 59.76 % considera que siempre necesita asesoría por parte de la municipalidad acerca el acondicionamiento de la infraestructura en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio); el 31.36 % opina que a veces necesita asesoría, y el 8,88 % considera que nunca necesita asesoría por parte de la municipalidad acerca el acondicionamiento de la infraestructura en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio).

**Gráfico 44**  
Acondicionamiento de la infraestructura  
en A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018



## Pobladores

### Contrastación de hipótesis general

#### Hipótesis general

$H_0$  : La gestión para la formalización no influye en el acondicionamiento de la infraestructura en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

H : La gestión para la formalización influye en el acondicionamiento de la infraestructura en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

Nivel de significación 0.05.

Estadístico de prueba.

**Tabla 45**

Correlación de Pearson según gestión para la formalización y acondicionamiento de la infraestructura en A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018 según pobladores

		Gestión para la formalización	Acondicionamiento de la infraestructura
Gestión para la formalización	Correlación de Pearson	1	0.906(*)
	Sig. (bilateral)		0.000
	N.º	338	338

(\*) La correlación es significativa en el nivel 0.01 (bilateral).

Regla de decisión.

Rechazar  $H_0$  si  $g < 0.05$ .

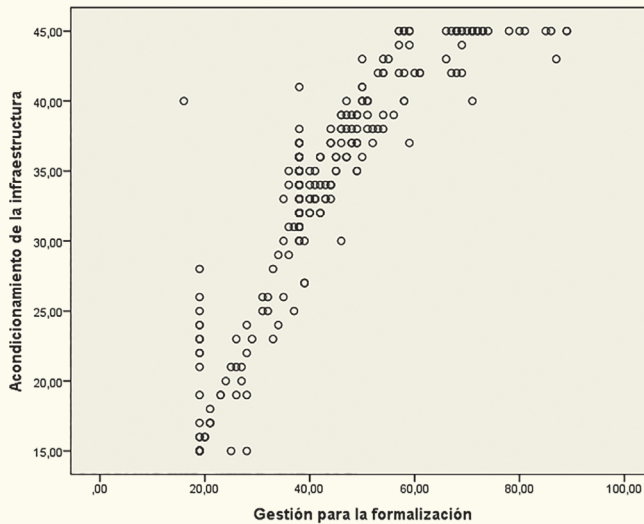
## Conclusiones

Dado que sig. = 0.0000 < 0.05, entonces se debe rechazar  $H_0$ ; por lo tanto, aceptar H. Se concluye que la gestión para la for-

malización de la propiedad influye en el acondicionamiento de la infraestructura en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018. Asimismo, se aprecia que existe muy alta correlación positiva y significativa (0.906) entre la gestión para la formalización y el acondicionamiento de la infraestructura.

**Gráfico 45**

Dispersión entre gestión para la formalización y el acondicionamiento de la infraestructura



Del gráfico se aprecia que, a medida que mejora la gestión para la formalización, también mejora el acondicionamiento de la infraestructura.

## Primera hipótesis

- $H_0$  : La planeación como parte de la gestión para la formalización no influye en el acondicionamiento de la infraestructura en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.
- $H_1$  : La planeación como parte de la gestión para la formalización influye en el acondicionamiento de la infraestructura en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

Nivel de significación 0.05.

Estadístico de prueba.

**Tabla 46**

Correlación de Pearson según planeación como parte de la gestión para la formalización y acondicionamiento de la infraestructura en A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018 según pobladores

		Planeación	Acondicionamiento de la infraestructura
Planeación	Correlación de Pearson	1	0.879(*)
	Sig. (bilateral)		0.000
	N.º	338	338

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

Regla de decisión.

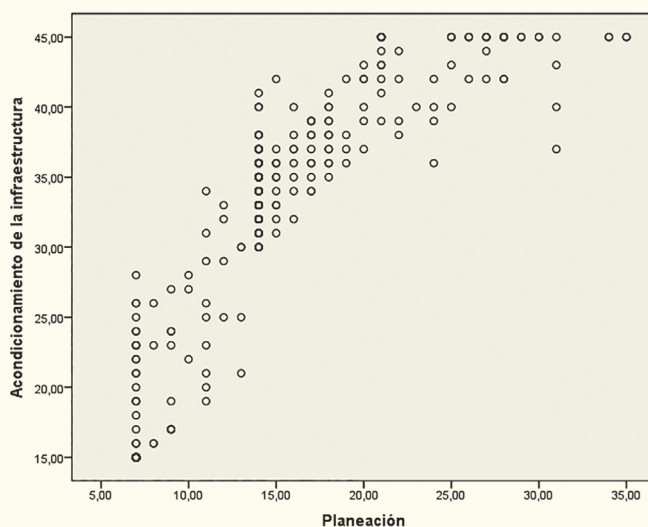
Rechazar  $H_0$  si sig < 0.05.

### Conclusión

Dado que sig = 0.0000 < 0.05, entonces se debe rechazar  $H_0$ ; por lo tanto aceptar  $H_1$ . Se concluye que la planeación para la formalización de la propiedad influye en el acondicionamiento de la

infraestructura en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018. Asimismo, se aprecia que existe muy alta correlación positiva y significativa (0.879) entre la organización para la formalización y el acondicionamiento de la infraestructura.

Gráfico 46  
Dispersión entre planeación para la formalización  
y el acondicionamiento de la infraestructura



Del gráfico se aprecia que, a medida que mejora la planeación para la formalización, también mejora el acondicionamiento de la infraestructura.

## Segunda hipótesis

- $H_0$  : La organización como parte de la gestión para la formalización no influye en el acondicionamiento de la infraestructura en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.
- $H_2$  : La organización como parte de la gestión para la formalización influye en el acondicionamiento de la infraestructura en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

Nivel de significación 0.05.  
Estadístico de prueba.

**Tabla 47**

Correlación de Pearson según organización como parte de la gestión para la formalización y acondicionamiento de la infraestructura en A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018 según pobladores

		Organización	Acondicionamiento de la infraestructura
Organización	Correlación de Pearson	1	0.883(*)
	Sig. (bilateral)		0.000
	N.º	338	338

(\*) La correlación es significativa en el nivel 0.01 (bilateral).

Regla de decisión.

Rechazar  $H_0$  si  $\text{sig} < 0.05$ .

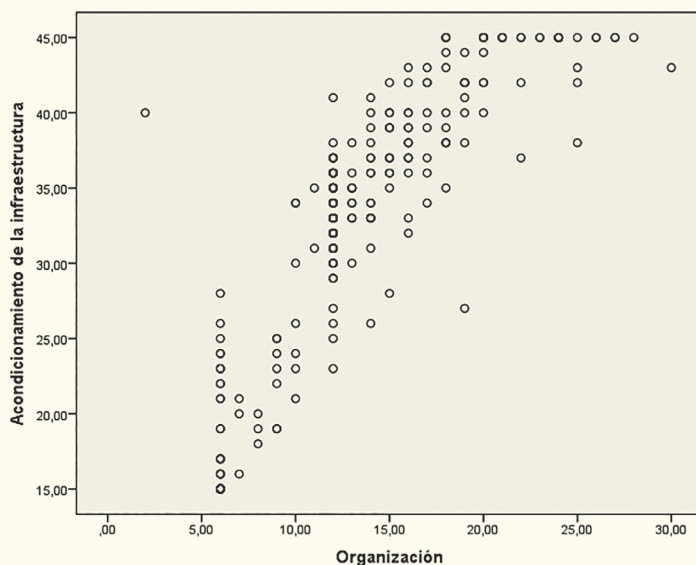
### Conclusión

Dado que  $\text{sig} = 0.0000 < 0.05$ , entonces se debe rechazar  $H_0$ ; por lo tanto, aceptar  $H_2$ . Se concluye que la organización para la formalización de la propiedad influye en el acondicionamiento

de la infraestructura en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018. Asimismo, se aprecia que existe muy alta correlación positiva y significativa (0.883) entre la organización para la formalización y el acondicionamiento de la infraestructura.

**Gráfico 47**

Dispersión entre organización para la formalización y el acondicionamiento de la infraestructura



Del gráfico se aprecia que, a medida que mejora la organización para la formalización, también mejora el acondicionamiento de la infraestructura.

## Tercera hipótesis

- $H_0$  : La dirección como parte de la gestión para la formalización no influye en el acondicionamiento de la infraestructura en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.
- $H_3$  : La dirección como parte de la gestión para la formalización influye en el acondicionamiento de la infraestructura en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

Nivel de significación 0.05. Estadístico de prueba.

**Tabla 48**

Correlación de Pearson según dirección como parte de la gestión para la formalización y acondicionamiento de la infraestructura en A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018 según pobladores

		Dirección	Acondicionamiento de la infraestructura
Dirección	Correlación de Pearson	1	0.839**
	Sig. (bilateral)		0.000
	N.º	338	338

\*\* La correlación es significativa en el nivel 0.01 (bilateral).

Regla de decisión.

Rechazar  $H_0$  si sig < 0.05.

## Conclusión

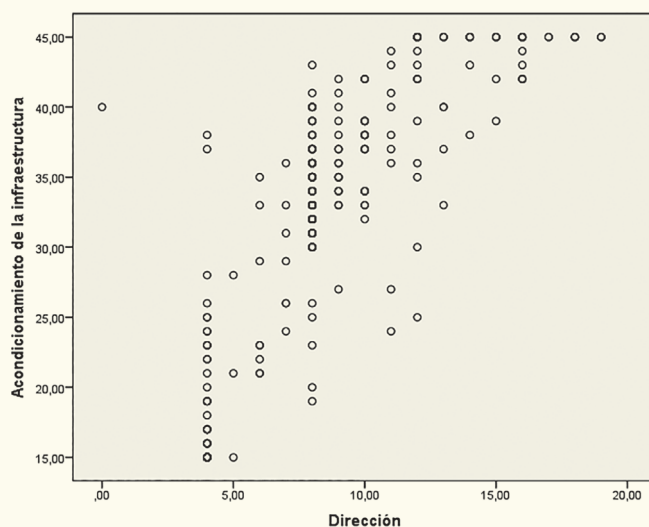
Dado que sig = 0.0000 < 0.05, entonces se debe rechazar  $H_0$ ; por lo tanto, aceptar  $H_3$ . Se concluye que la dirección para la



formalización de la propiedad influye en el acondicionamiento de la infraestructura en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018. Asimismo, se aprecia que existe muy alta correlación positiva y significativa (0.839) entre la dirección para la formalización y el acondicionamiento de la infraestructura.

**Gráfico 48**

Dispersión entre dirección para la formalización y el acondicionamiento de la infraestructura



Del gráfico se aprecia que a medida que mejora la dirección para la formalización, también mejora el acondicionamiento de la infraestructura.

## Cuarta hipótesis

- $H_0$  : El control como parte de la gestión para la formalización no influye en el acondicionamiento de la infraestructura en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.
- $H_4$  : El control como parte de la gestión para la formalización influye en el acondicionamiento de la infraestructura en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

Nivel de significación 0.05. Estadístico de prueba.

**Tabla 49**

Correlación de Pearson según control como parte de la gestión para la formalización y acondicionamiento de la infraestructura en A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018 según pobladores

		Control	Acondicionamiento de la infraestructura
Control	Correlación de Pearson	1	0.728 (*)
	Sig. (bilateral)		0.000
	N.º	338	338

(\*) La correlación es significativa en el nivel 0.01 (bilateral).

Regla de decisión. Rechazar  $H_0$  si  $\text{sig} < 0.05$ .

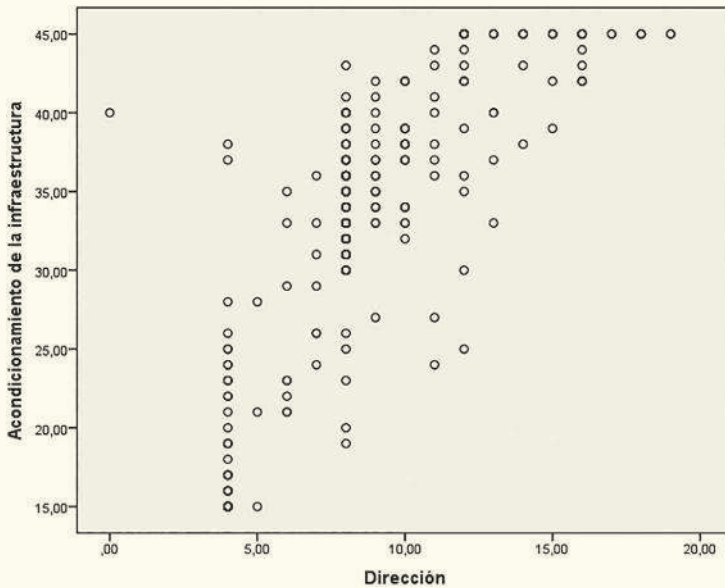
## Conclusión

Dado que  $\text{sig} = 0.0000 < 0.05$ , entonces se debe rechazar  $H_0$ ; por lo tanto, aceptar  $H_4$ . Se concluye que el control para la formalización de la propiedad influye en el acondicionamiento de la infraestructura en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018. Asimismo, se

aprecia que existe muy alta correlación positiva y significativa (0.728) entre el control para la formalización y el acondicionamiento de la infraestructura.

**Gráfico 49**

Dispersión entre el control para la formalización y el acondicionamiento de la infraestructura



Del gráfico se aprecia que, a medida que mejora el control para la formalización, también mejora el acondicionamiento de la infraestructura.

## 2.3 Gestión para la formalidad de la propiedad

Análisis de resultados: Dirigentes

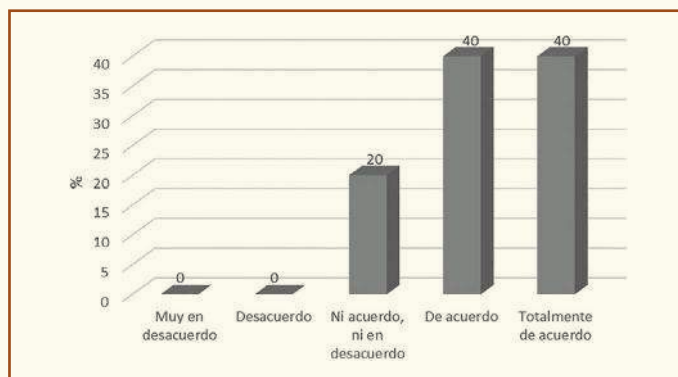
### A. Dimensión de planeación

**Tabla 50**  
Gestión de la formalidad según planeación

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo		0
Desacuerdo		0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	1	20
De acuerdo	2	40
Totalmente de acuerdo	2	40
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), ninguno está muy en desacuerdo con que exista planeación para la formalización de su localidad; ninguno está en desacuerdo en que exista planeación para la formalización de su localidad; el 20 % está ni de acuerdo ni en desacuerdo con que exista planeación para la formalización de su localidad; el 40 % está de acuerdo con que exista planeación para la formalización de su localidad, y el 40 % está totalmente de acuerdo con que exista planeación para la formalización de su localidad.

**Gráfico 50**  
Gestión de la formalidad según planeación



## Políticas

**Tabla 51**

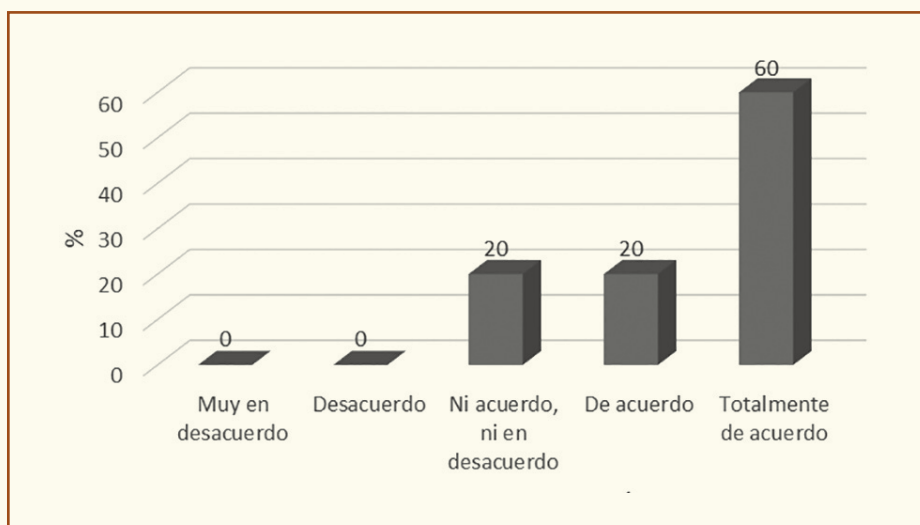
¿La dirigencia tiene definido las políticas, sobre formalización de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio)?

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	1	20
De acuerdo	1	20
Totalmente de acuerdo	3	60
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 60 % está totalmente de acuerdo con que la dirigencia tiene definidas las políticas sobre formalización de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio).

**Gráfico 51**

¿La dirigencia tiene definido las políticas, sobre formalización de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio)?



## Directrices

**Tabla 52**

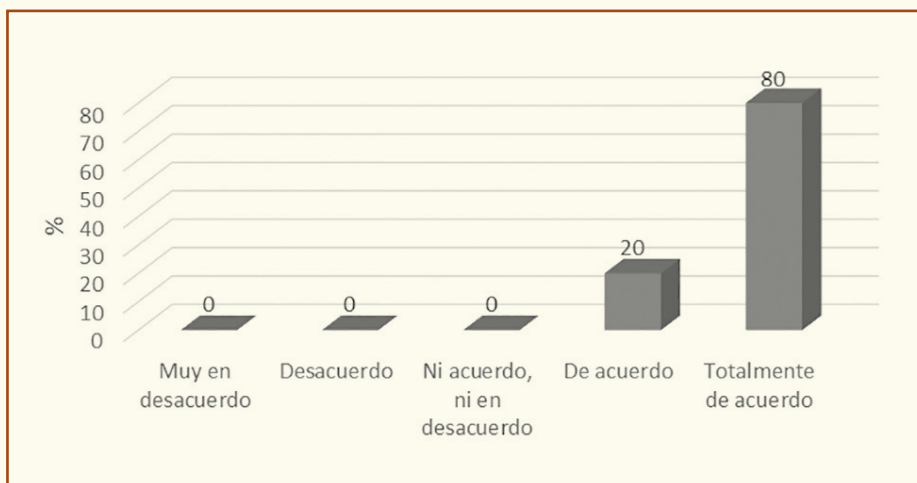
Las directrices de planeación ejecutadas por la municipalidad sobre la formalización de vivienda del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) son óptimas

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	0	0
De acuerdo	1	20
Totalmente de acuerdo	4	80
Total	5	100

De la tabla se estima que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 80 % está totalmente de acuerdo con que las directrices de planeación ejecutadas por la municipalidad sobre la formalización de vivienda del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) son óptimas.

**Gráfico 52**

¿Las directrices de planeación ejecutadas por la municipalidad sobre la formalización de vivienda del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) son óptimas?



## Metas

**Tabla 53**

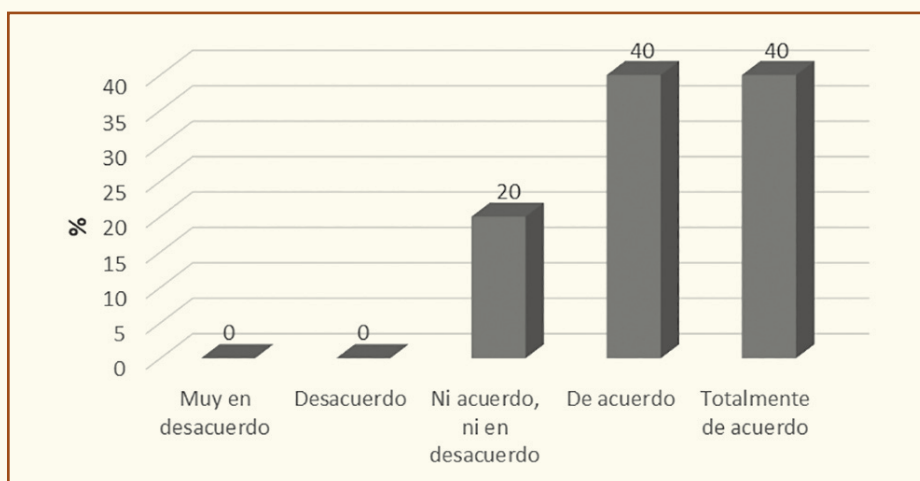
Las metas adoptadas sobre temas de interés del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) en juntas generales son ejecutados de acuerdo a lo esperado

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	1	20
De acuerdo	2	40
Totalmente de acuerdo	2	40
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 40 % está totalmente de acuerdo con que las metas adoptados sobre temas de interés del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) en juntas generales son ejecutados de acuerdo a lo esperado.

**Gráfico 53**

Las metas adoptadas sobre temas de interés del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) en juntas generales son ejecutados de acuerdo a lo esperado



## Programas

**Tabla 54**

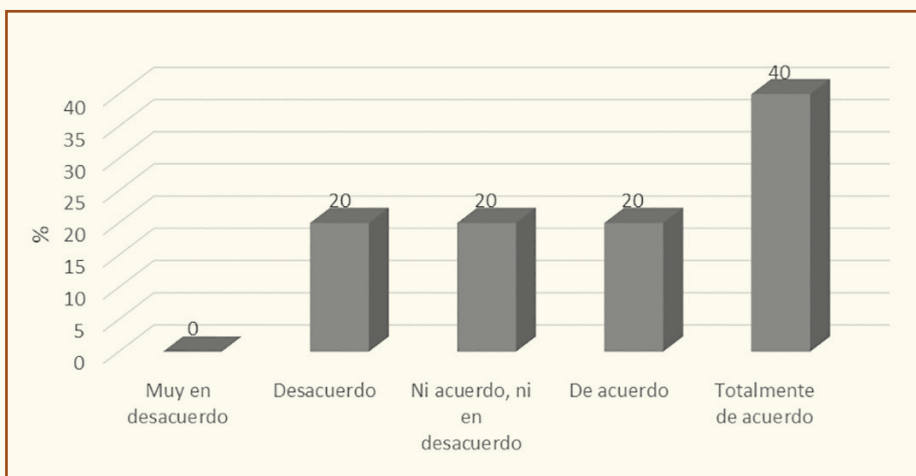
¿Las juntas generales, sesiones y reuniones son debidamente planeadas y/o programadas para debatir temas sobre formalización de las viviendas?

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	1	20
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	1	20
De acuerdo	1	20
Totalmente de acuerdo	2	40
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 40 % está totalmente de acuerdo con que las juntas generales, sesiones y reuniones son debidamente planeadas y/o programadas para debatir temas sobre formalización de las viviendas.

**Gráfico 54**

¿Las juntas generales, sesiones y reuniones son debidamente planeadas y/o programadas para debatir temas sobre formalización de la viviendas?





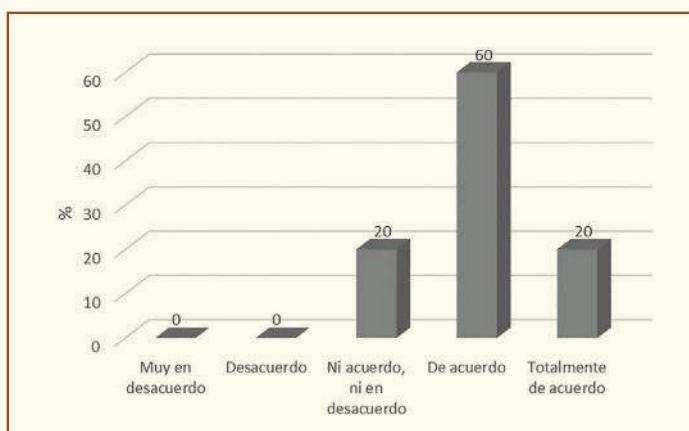
## B. Dimensión de organización

**Tabla 55**  
Gestión de la formalidad según organización

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	1	20
De acuerdo	3	60
Totalmente de acuerdo	1	20
Total	5	100

De la tabla se observa que, del total de dirigentes 5 (100 %), ninguno está muy en desacuerdo con que exista organización para la formalización de su localidad; ninguno está en desacuerdo en que exista organización para la formalización de su localidad; el 20 % está ni de acuerdo ni en desacuerdo con que exista organización para la formalización de su localidad, mientras que el 60 % está de acuerdo con que exista organización para la formalización de su localidad, y el 20 % está totalmente de acuerdo con que exista organización para la formalización de su localidad.

**Gráfico 55**  
Gestión de la formalidad según organización



## Organigrama estructurado

**Tabla 56**

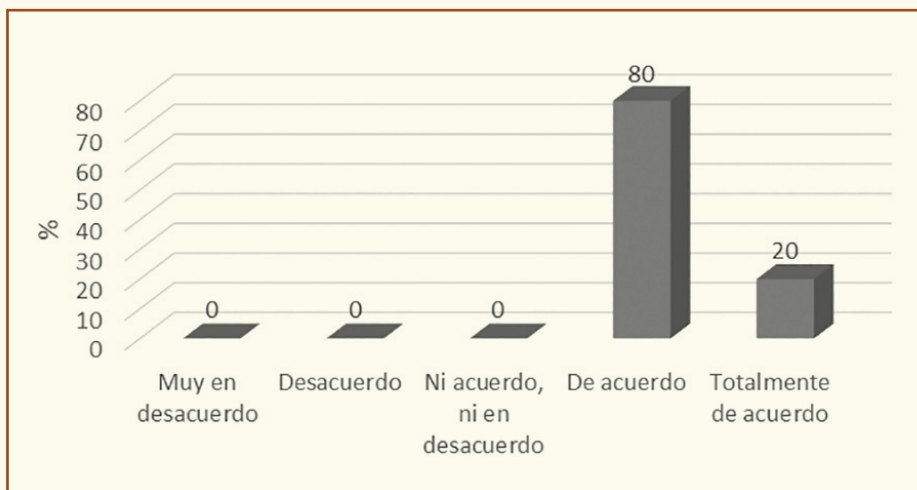
¿La dirigencia cuenta con organigrama estructurado y bien definido sobre tema de formalización?

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	0	0
De acuerdo	4	80
Totalmente de acuerdo	1	20
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 80 % está de acuerdo con que la dirigencia cuenta con organigrama estructurado y bien definido sobre tema de formalización.

**Gráfico 56**

¿La dirigencia cuenta con organigrama estructurado y bien definido sobre tema de formalización?



## Manuales e instructivos

**Tabla 57**

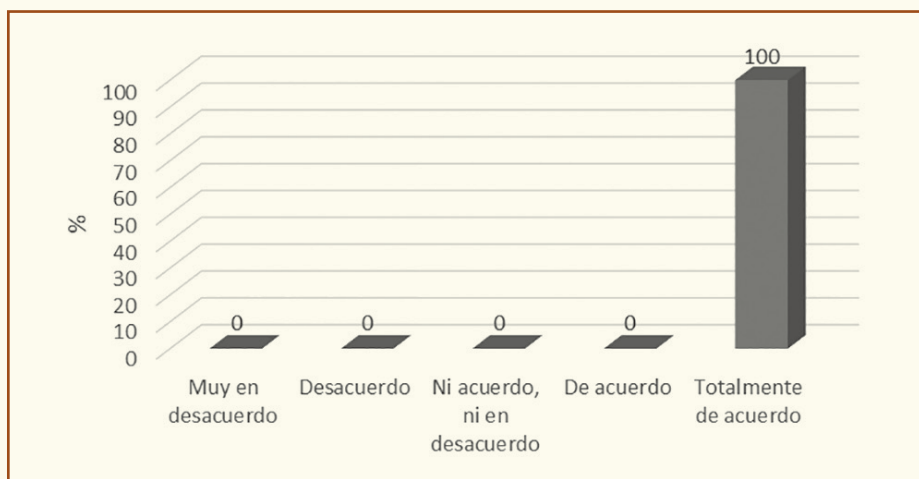
¿La dirigencia cuenta con manuales e instructivos otorgados por el Estado para la realización de las actividades sobre formalización?

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	0	0
De acuerdo	0	0
Totalmente de acuerdo	5	100
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 100 % está totalmente de acuerdo con que la dirigencia cuenta con manuales e instructivos otorgados por el Estado para la realización de las actividades sobre formalización.

**Gráfico 57**

¿La dirigencia cuenta con manuales e instructivos otorgados por el Estado para la realización de las actividades sobre formalización?



## Proceso de selección

**Tabla 58**

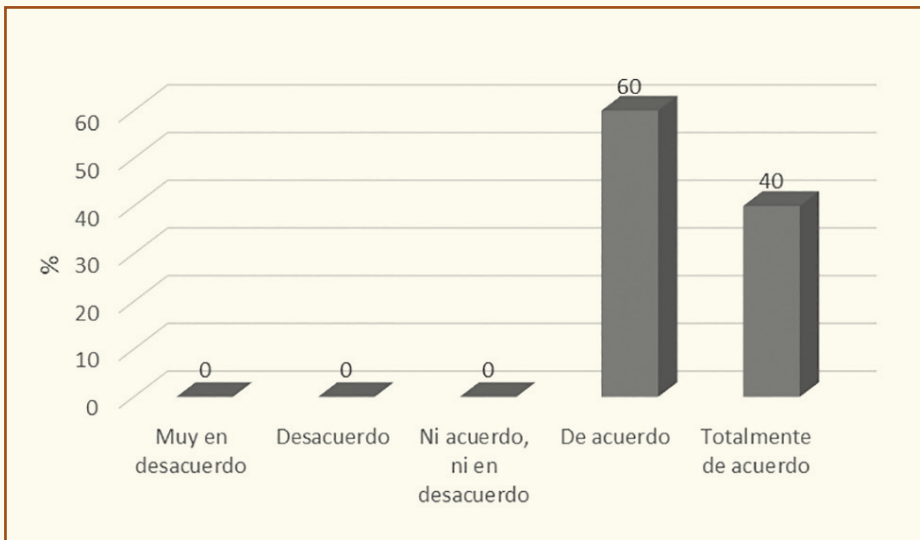
¿La dirigencia cuenta con un proceso de selección que permita brindar información al poblador sobre la formalización de su vivienda?

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	0	0
De acuerdo	3	60
Totalmente de acuerdo	2	40
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 60 % está de acuerdo con que la dirigencia cuente con un proceso de selección que permita brindar información al poblador sobre la formalización de su vivienda.

**Gráfico 58**

¿La dirigencia cuenta con un proceso de selección que permita brindar información al poblador sobre la formalización de su vivienda?



## Líneas de mando

**Tabla 59**

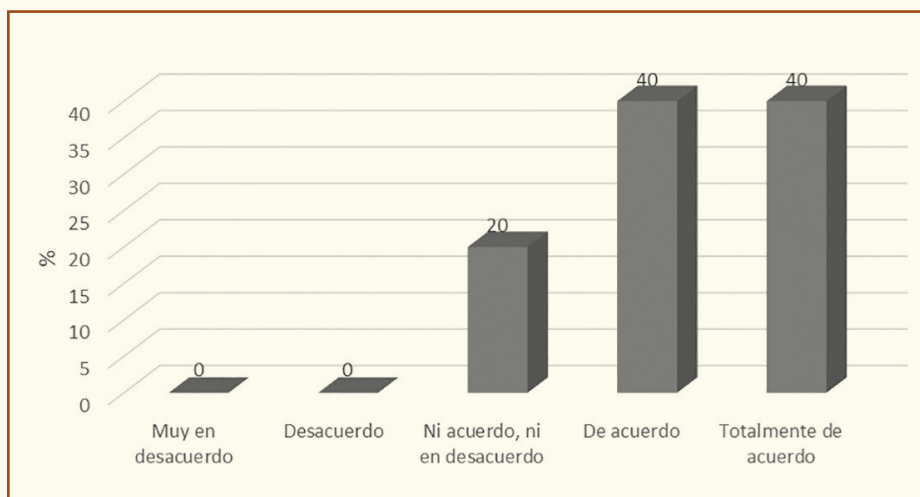
¿Se tiene claramente definido las líneas de mando o autoridad dentro de la dirigencia que permita dirigir temas de formalización?

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	1	20
De acuerdo	2	40
Totalmente de acuerdo	2	40
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 40 % está totalmente de acuerdo con que se tiene claramente definido las líneas de mando o autoridad dentro de la dirigencia que permita dirigir temas de formalización.

**Gráfico 59**

¿Se tiene claramente definido las líneas de mando o autoridad dentro de la dirigencia que permita dirigir temas de formalización?



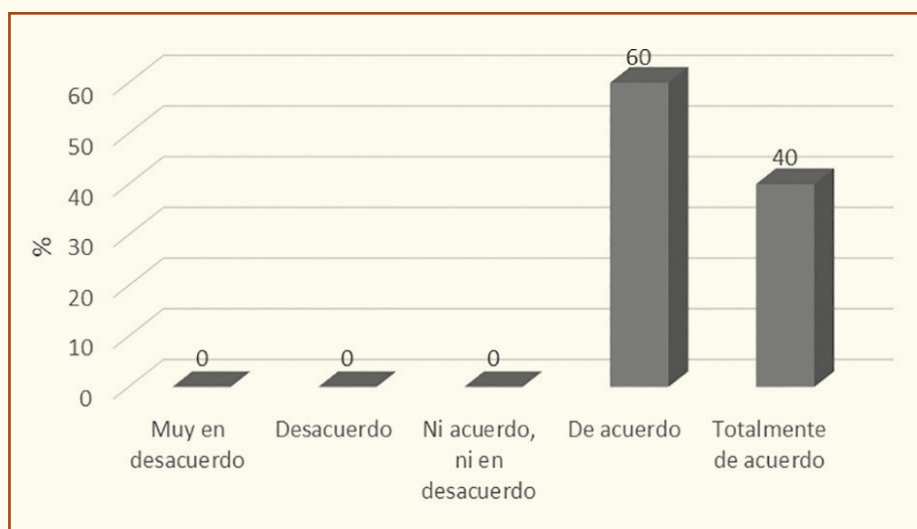
## Decisiones

**Tabla 60**  
¿La mayoría de las decisiones son tomadas solamente por los dirigentes?

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	0	0
De acuerdo	3	60
Totalmente de acuerdo	2	40
Total	5	100

De la tabla se observa que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 60 % está de acuerdo con que la mayoría de las decisiones sean tomadas solamente por los dirigentes.

**Gráfico 60**  
¿La mayoría de las decisiones son tomadas solamente por los dirigentes?



## Criterio y/o aportes

**Tabla 61**

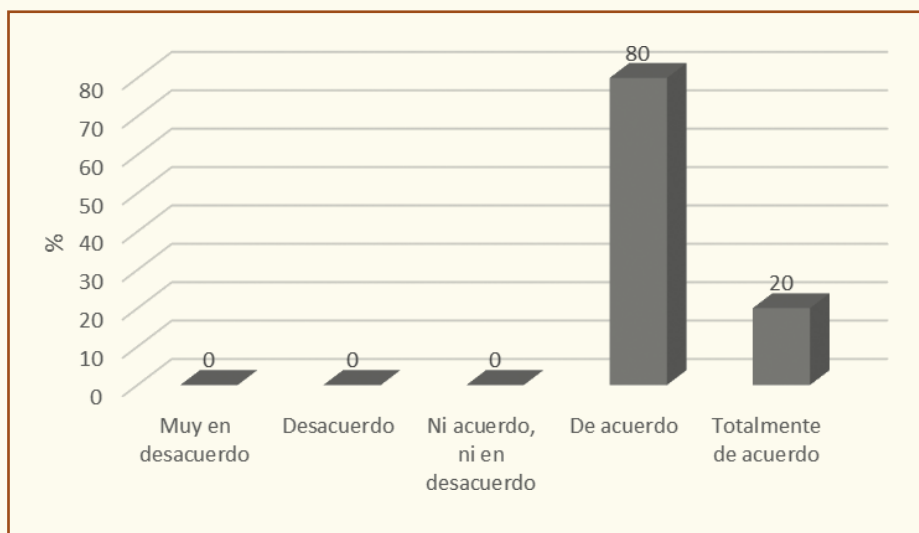
¿Para la toma de decisiones, se toma en cuenta los criterios y/o aportes de los pobladores sobre temas de formalización?

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	0	0
De acuerdo	4	80
Totalmente de acuerdo	1	20
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 80 % está de acuerdo en que, para la toma de decisiones, se tome en cuenta los criterios y/o aportes de los pobladores sobre temas de formalización.

**Gráfico 61**

¿Para la toma de decisiones, se toma en cuenta los criterios y/o aportes de los pobladores sobre temas de formalización?



## Desempeño de las funciones de los dirigentes

**Tabla 62**

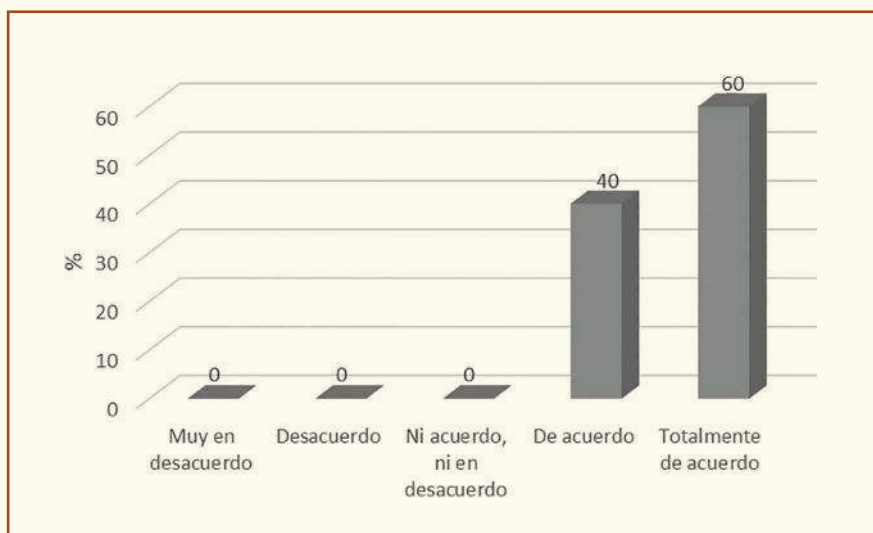
¿El desempeño de las funciones de los dirigentes está sustentado por documentos normativos - formales otorgados por la región?

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	0	0
De acuerdo	2	40
Totalmente de acuerdo	3	60
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 60 % está totalmente de acuerdo con que el desempeño de las funciones de los dirigentes está sustentado por documentos normativos - formales otorgados por la región.

**Gráfico 62**

¿El desempeño de las funciones de los dirigentes está sustentado por documentos normativos - formales otorgados por la región?





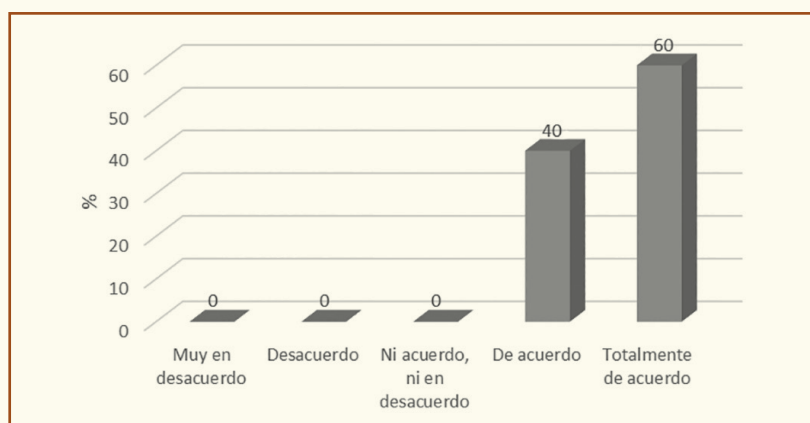
### C. Dimensión de dirección

**Tabla 63**  
Gestión formal de la propiedad según dirección

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	0	0
De acuerdo	2	40
Totalmente de acuerdo	3	60
Total	5	100

De la tabla se observa que, del total de dirigentes 5 (100 %), ninguno está muy en desacuerdo en que exista dirección para la formalización de su localidad; ninguno está en desacuerdo en que exista dirección para la formalización de su localidad, y ninguno está ni de acuerdo ni en desacuerdo en que exista dirección para la formalización de su localidad. En cambio, el 40 % está de acuerdo en que exista dirección para la formalización de su localidad y el 60 % está totalmente de acuerdo en que exista organización para la formalización de su localidad.

**Gráfico 63**  
Gestión formal de la propiedad según dirección



## Dirigir

**Tabla 64**

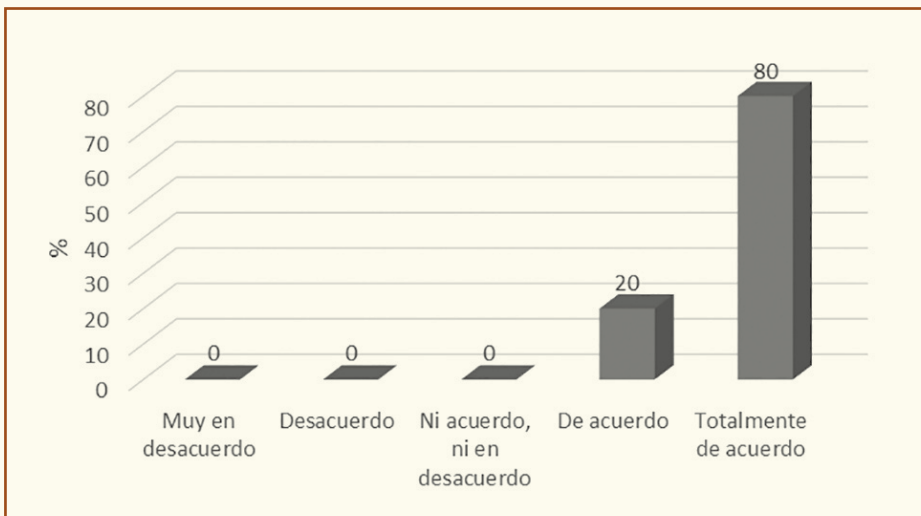
¿Los pobladores se sienten dirigidos por la dirigencia para formalizar sus viviendas?

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	0	0
De acuerdo	1	20
Totalmente de acuerdo	4	80
Total	5	100

De la tabla se que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 80 % está totalmente de acuerdo con que los pobladores se sienten dirigidos por la dirigencia para formalizar sus viviendas.

**Gráfico 64**

¿Los pobladores se sienten dirigidos por la dirigencia para formalizar sus viviendas?



**Tabla 65**

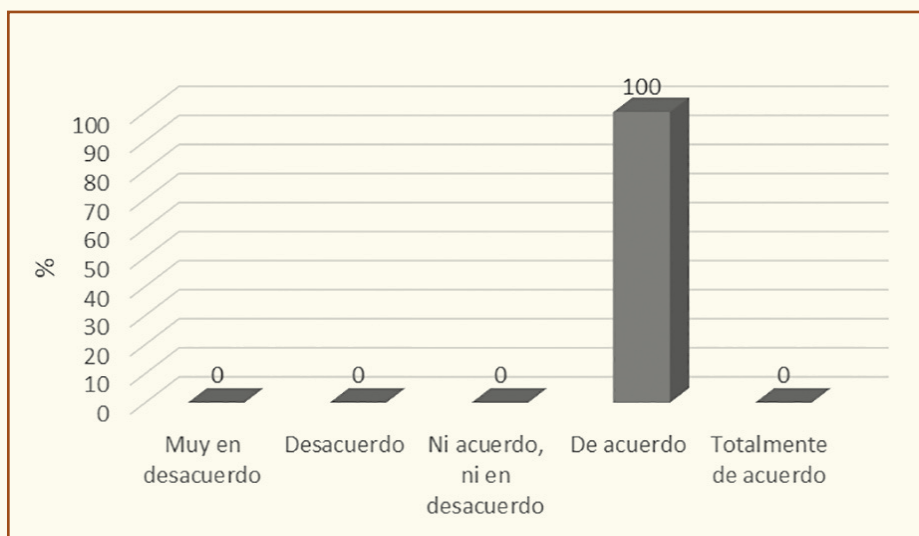
¿Los dirigentes reciben alguna capacitación o inducción para dirigir temas de formalización de las viviendas?

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	0	0
De acuerdo	5	100
Totalmente de acuerdo	0	0
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 100 % está de acuerdo con que los dirigentes reciben alguna capacitación o inducción para dirigir temas de formalización de las viviendas.

**Gráfico 65**

¿Los dirigentes reciben alguna capacitación o inducción para dirigir temas de formalización de las viviendas?



## Comunicar

**Tabla 66**

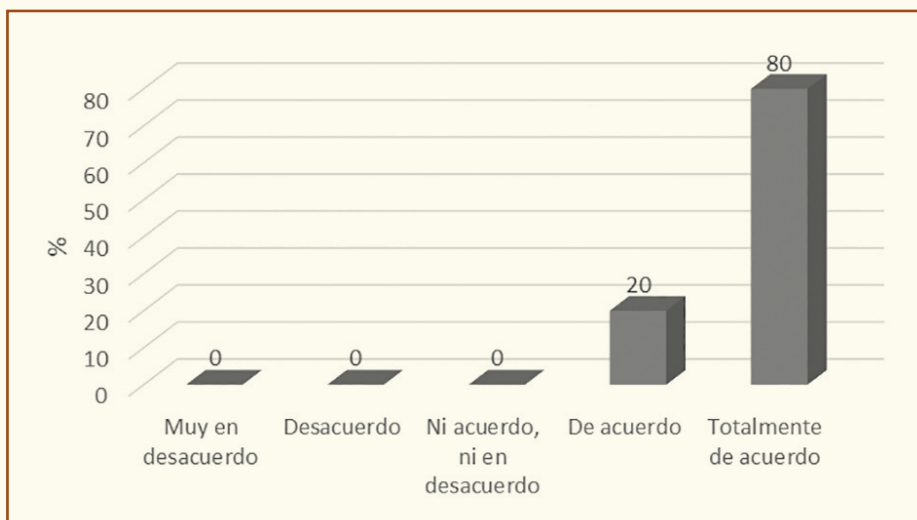
¿Los pobladores se sienten satisfechos con el trabajo de comunicación que están realizando sobre los avances de formalización?

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	0	0
De acuerdo	1	20
Totalmente de acuerdo	4	80
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 80 % está totalmente de acuerdo con que los pobladores se sienten satisfechos con el trabajo de comunicación que están realizando sobre los avances de formalización.

**Gráfico 66**

¿Los pobladores se sienten satisfechos con el trabajo de comunicación que está realizando sobre los avances de formalización?



**Tabla 67**

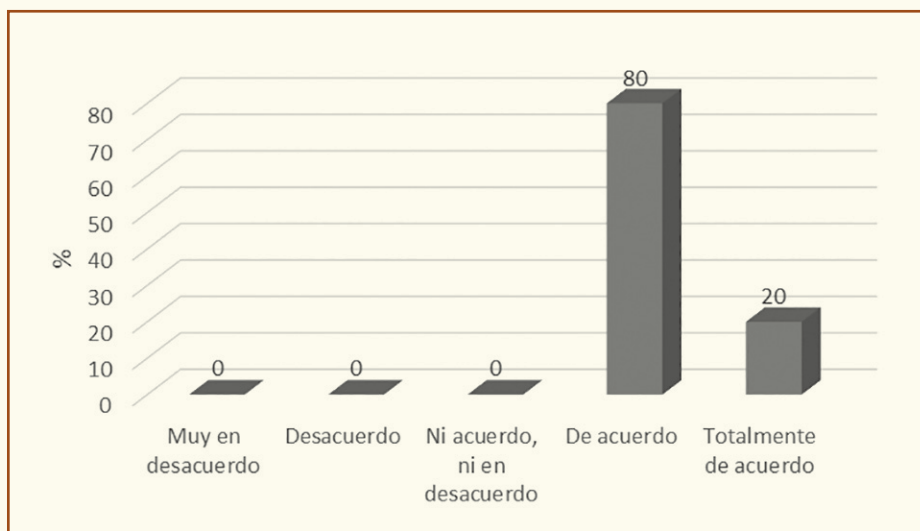
La dirigencia es democrática y esto hace que exista una comunicación y debate amplio sobre la formalización

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	0	0
De acuerdo	4	80
Totalmente de acuerdo	1	20
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 80 % está de acuerdo con que la dirigencia es democrática y esto hace que exista una comunicación y debate amplio sobre la formalización.

**Gráfico 67**

La dirigencia es democrática y esto hace que exista una comunicación y debate amplio sobre la formalización



## Liderar

**Tabla 68**

Existen grupos o comités conformados activamente en la dirigencia que puedan defender con liderazgo los intereses de los pobladores referentes a la formalización

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	0	0
De acuerdo	0	0
Totalmente de acuerdo	5	100
Total	5	100

De la tabla se observa que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 100 % está totalmente de acuerdo con que existen grupos o comités conformados activamente en la dirigencia que pueden defender con liderazgo los intereses de los pobladores referente a la formalización.

**Gráfico 68**

Existen grupos o comités conformados activamente en la dirigencia que puedan defender con liderazgo los intereses de los pobladores referentes a la formalización



**Tabla 69**

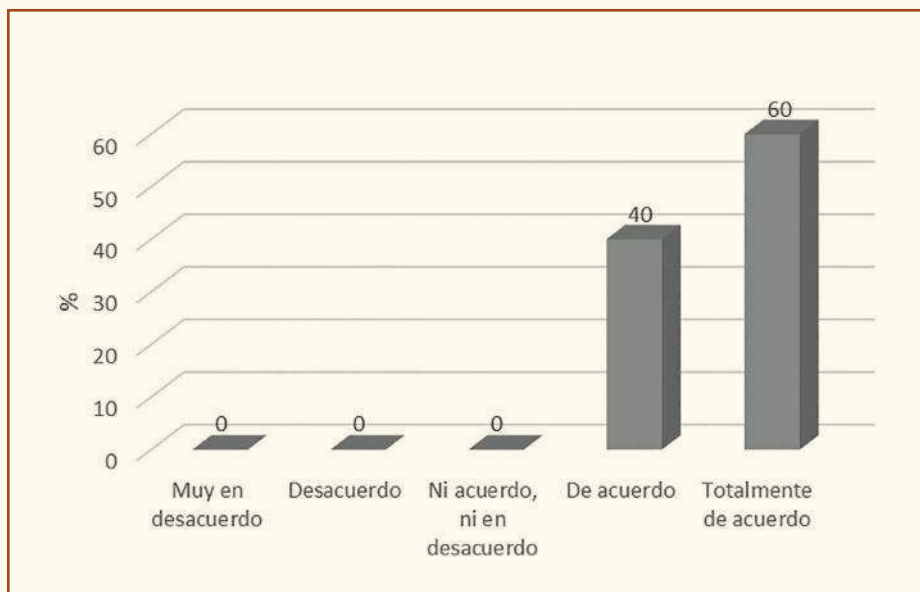
Usted considera que trabajar en grupos o en comités permite tomar decisiones efectivas con liderazgo sobre la formalización

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	0	0
De acuerdo	2	40
Totalmente de acuerdo	3	60
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 60 % está totalmente de acuerdo con que trabajar en grupos o en comités permite tomar decisiones efectivas con liderazgo sobre la formalización.

**Gráfico 69**

Usted considera que trabajar en grupos o en comités permite tomar decisiones efectivas con liderazgo sobre la formalización



## Motivar

**Tabla 70**

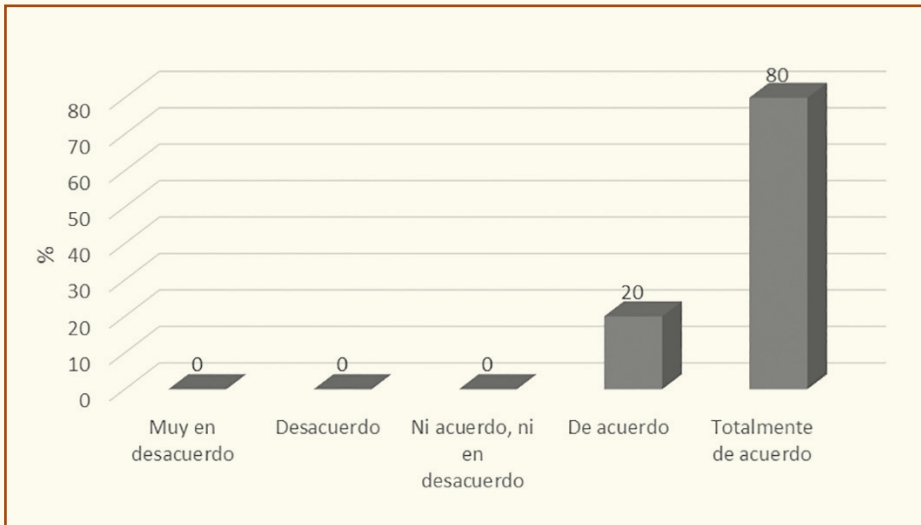
¿Usted considera que la motivación es efectiva en la dirigencia y esto hace que los pobladores tengan información sobre la formalización?

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	0	0
De acuerdo	1	20
Totalmente de acuerdo	4	80
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 80 % está totalmente de acuerdo con que la motivación es efectiva en la dirigencia y esto hace que los pobladores tengan información sobre la formalización.

**Gráfico 70**

¿Usted considera que la motivación es efectiva en la dirigencia y esto hace que los pobladores tengan información sobre la formalización?





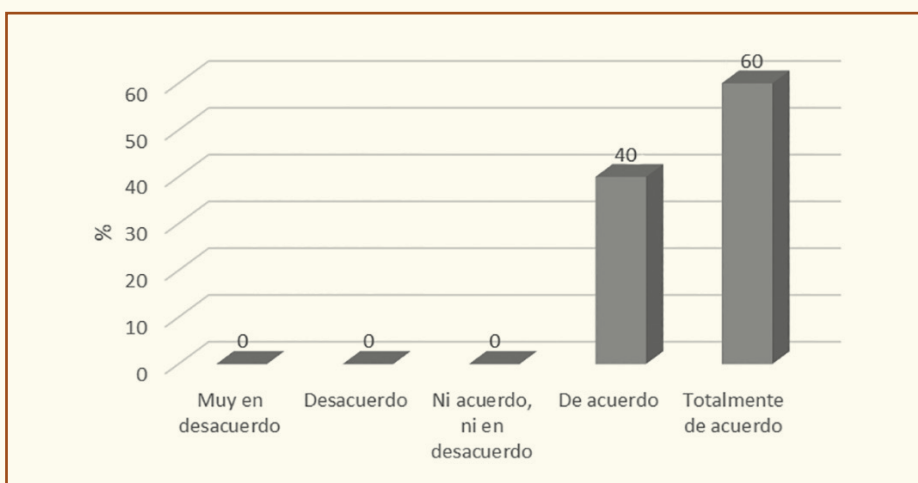
## D. Dimensión de control

**Tabla 71**  
Gestión de la formalidad según control

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	0	0
De acuerdo	2	40
Totalmente de acuerdo	3	60
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), ninguno está muy en desacuerdo con que exista control para la formalización de su localidad; ninguno está en desacuerdo en que exista control para la formalización de su localidad, y ninguno está ni de acuerdo ni en desacuerdo en que exista control para la formalización de su localidad. En cambio, el 40 % está de acuerdo con que exista control para la formalización de su localidad y el 60 % está totalmente de acuerdo con que exista control para la formalización de su localidad.

**Gráfico 71**  
Gestión de la formalidad según control



## Procesos

**Tabla 72**

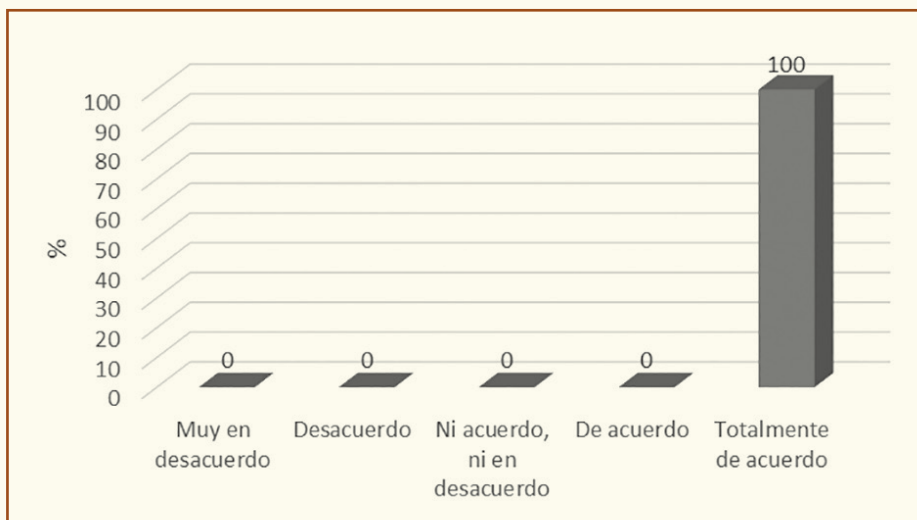
¿Son controlados todos los procesos y actividades en la dirigencia con el fin de obtener resultados positivos sobre la formalización?

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	0	0
De acuerdo	0	0
Totalmente de acuerdo	5	100
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 100 % está totalmente de acuerdo con que son controlados todos los procesos y actividades en la dirigencia con el fin de obtener resultados positivos sobre la formalización.

**Gráfico 72**

¿Son controlados todos los procesos y actividades en la dirigencia con el fin de obtener resultados positivos sobre la formalización?



## Metas

**Tabla 73**

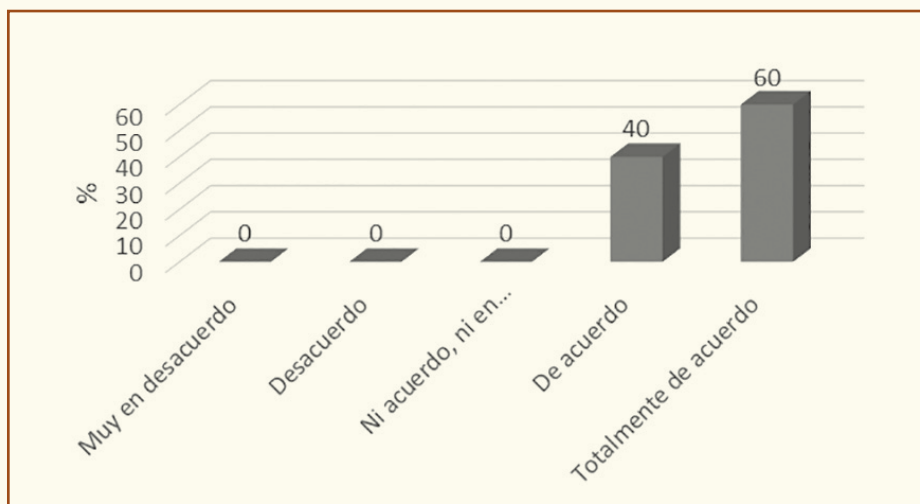
¿Los dirigentes cumplen con las metas y/o tareas asignadas de acuerdo al resultado esperado?

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	0	0
De acuerdo	2	40
Totalmente de acuerdo	3	60
Total	5	100

De la tabla se estima que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 60 % está totalmente de acuerdo con que los dirigentes cumplen con las metas y/o tareas asignadas de acuerdo al resultado esperado.

**Gráfico 73**

¿Los dirigentes cumplen con las metas y/o tareas asignadas de acuerdo al resultado esperado?



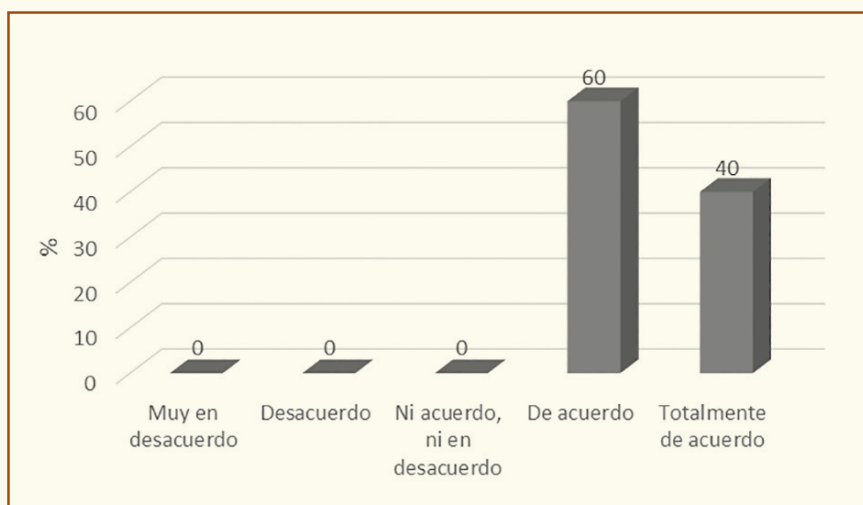
## Esfuerzo

**Tabla 74**  
¿Los trabajadores realizan su mejor esfuerzo para lograr las metas establecidas?

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	0	0
De acuerdo	3	60
Totalmente de acuerdo	2	40
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 60 % está de acuerdo con que los trabajadores realizan su mejor esfuerzo para lograr las metas establecidas.

**Gráfico 74**  
¿Los trabajadores realizan su mejor esfuerzo para lograr las metas establecidas?



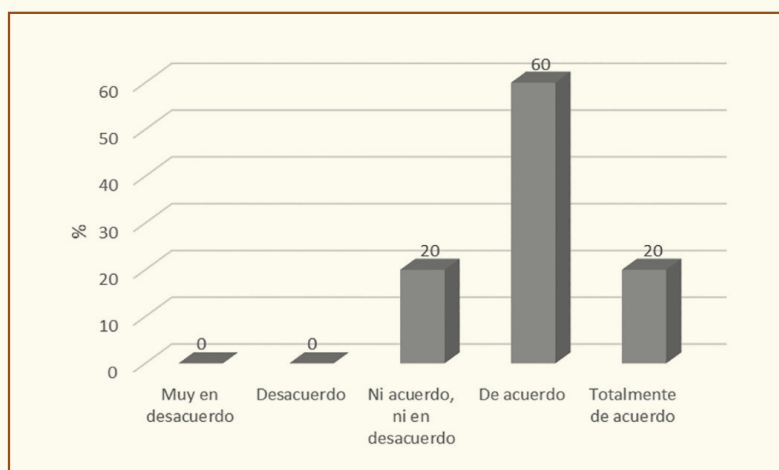
## Gestión de la formalidad

**Tabla 75**  
Gestión de la formalidad o formalización

	Frecuencia	Porcentaje
Muy en desacuerdo	0	0
Desacuerdo	0	0
Ni acuerdo, ni en desacuerdo	1	20
De acuerdo	3	60
Totalmente de acuerdo	1	20
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), ninguno está muy en desacuerdo con que exista gestión para la formalización de su localidad; ninguno está en desacuerdo en que exista gestión para la formalización de su localidad; el 20 % está ni de acuerdo ni en desacuerdo en que exista gestión para la formalización de su localidad. En cambio, el 60 % está de acuerdo con que exista gestión para la formalización de su localidad y el 20 % está totalmente de acuerdo con que exista gestión para la formalización de su localidad.

**Gráfico 75**  
Gestión de la formalidad



## 2.4 Acondicionamiento de la infraestructura de vivienda

### Análisis de resultados en Dirigentes

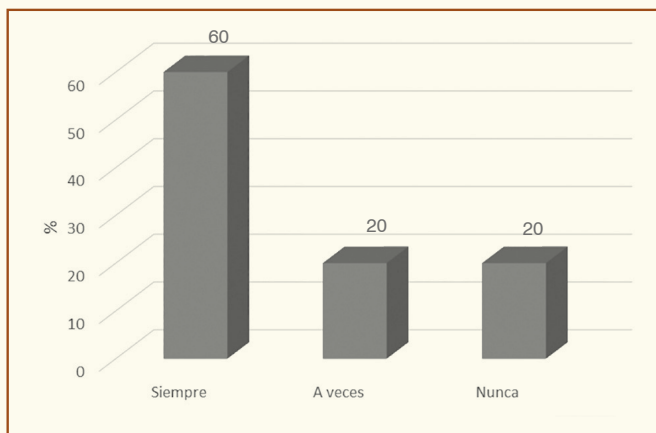
#### A. Dimensión diseño

**Tabla 76**  
Acondicionamiento de la infraestructura según diseño

	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	3	60
A veces	1	20
Nunca	1	20
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 60 % considera que siempre necesita asesoría en el acondicionamiento del diseño en la infraestructura de su localidad; el 20 % opina que a veces necesita asesoría en el acondicionamiento del diseño en la infraestructura de su localidad, y el 20 % opina que nunca necesitan asesoría en el acondicionamiento del diseño en la infraestructura de su localidad.

**Gráfico 76**  
Acondicionamiento de la infraestructura según diseño



## Asesoría en diseño arquitectónico

**Tabla 77**

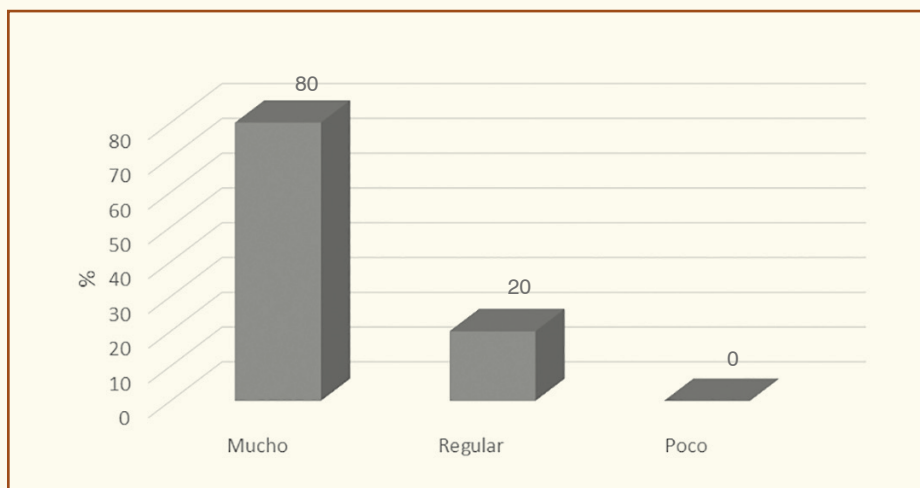
¿Qué tanta asesoría profesional en diseño arquitectónico le gustaría tener durante el proceso de rediseño de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) como parte de la formalización?

	Frecuencia	Porcentaje
Mucho	4	80
Regular	1	20
Poco	0	0
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 80 % considera que le gustaría mucho tener asesoría profesional en diseño arquitectónico durante el proceso de rediseño de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) como parte de la formalización.

**Gráfico 77**

¿Qué tanta asesoría profesional en diseño arquitectónico le gustaría tener durante el proceso de rediseño de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) como parte de la formalización?



## Asesoría en diseño estructural

**Tabla 78**

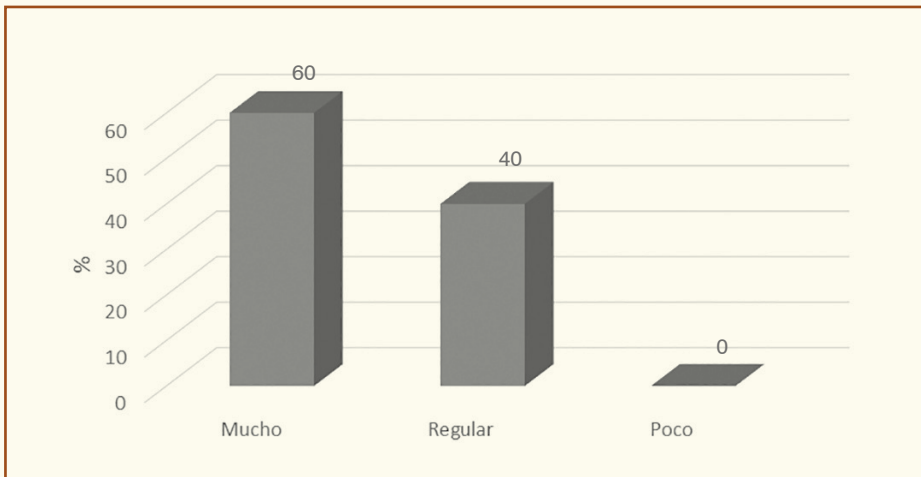
¿Qué tanta asesoría profesional en diseño estructural le gustaría tener durante el proceso de rediseño de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) como parte de la formalización?

	Frecuencia	Porcentaje
Mucho	3	60
Regular	2	40
Poco	0	0
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), al 60 % le gustaría mucho tener asesoría profesional en diseño estructural durante el proceso de rediseño de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) como parte de la formalización.

**Gráfico 78**

¿Qué tanta asesoría profesional en diseño estructural le gustaría tener durante el proceso de rediseño de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) como parte de la formalización?





## Asesoría en diseño de especialidades

**Tabla 79**

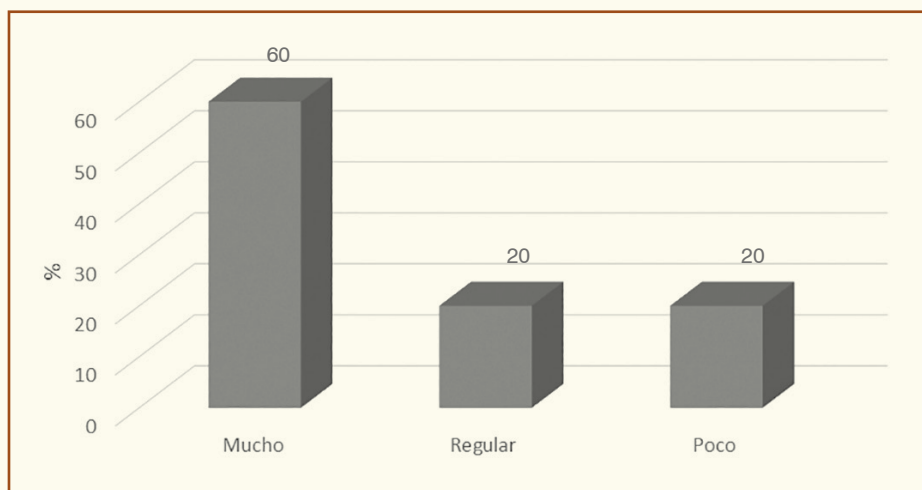
¿Qué tanta asesoría profesional en diseño de especialidades: instalaciones eléctricas le gustaría tener durante el proceso de rediseño de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) como parte de la formalización?

	Frecuencia	Porcentaje
Mucho	3	60
Regular	1	20
Poco	1	20
Total	5	100

De la tabla se estima que, del total de dirigentes 5 (100 %), al 60 % le gustaría mucho tener en asesoría profesional en diseño de instalaciones eléctricas durante el proceso de rediseño de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) como parte de la formalización.

**Gráfico 79**

¿Qué tanta asesoría profesional en diseño de especialidades: instalaciones eléctricas le gustaría tener durante el proceso de rediseño de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) como parte de la formalización?



**Tabla 80**

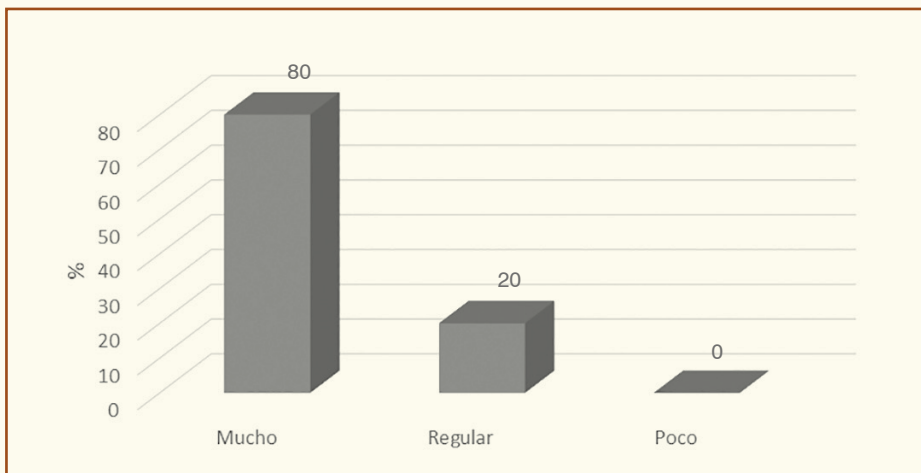
¿Qué tanta asesoría profesional en diseño de especialidades: instalaciones sanitarias le gustaría tener durante el proceso de diseño de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) como parte de la formalización?

	Frecuencia	Porcentaje
Mucho	4	80
Regular	1	20
Poco	0	0
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), al 80 % le gustaría mucho tener asesoría profesional en diseño de instalaciones sanitarias durante el proceso de diseño de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) como parte de la formalización.

**Gráfico 80**

¿Qué tanta asesoría profesional en diseño de especialidades: instalaciones sanitarias le gustaría tener durante el proceso de diseño de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) como parte de la formalización?



## B. Dimensión de construcción

**Tabla 81**

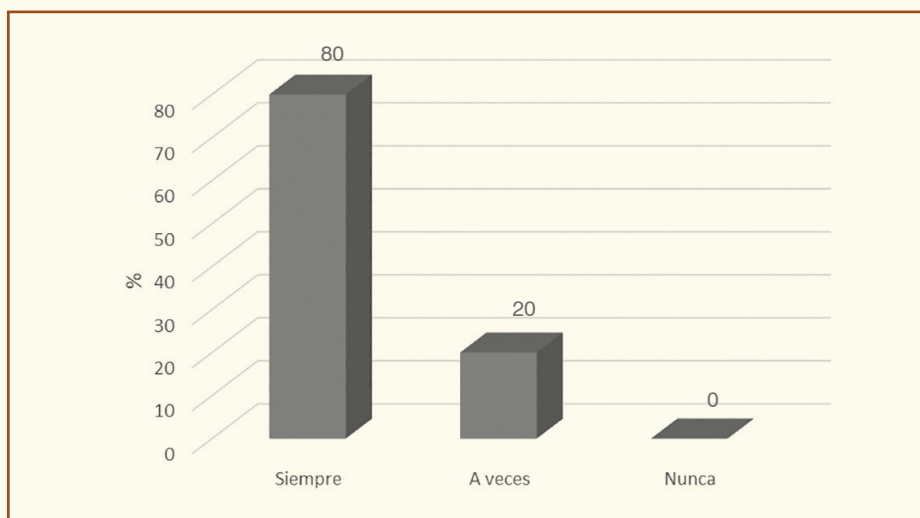
Acondicionamiento de la infraestructura según construcción

	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	4	80
A veces	1	20
Nunca	0	0
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 80 % considera que siempre necesitaría asesoría en el acondicionamiento de la construcción de la infraestructura en su localidad, el 20 % opina que a veces necesitaría asesoría en el acondicionamiento de la construcción en la infraestructura de su localidad. Por otro lado, que ninguno opina que nunca necesitaría asesoría en el acondicionamiento en la construcción de la infraestructura de su localidad.

**Gráfico 81**

Acondicionamiento de la infraestructura según construcción



## Asesoría en ejecución de obras

**Tabla 82**

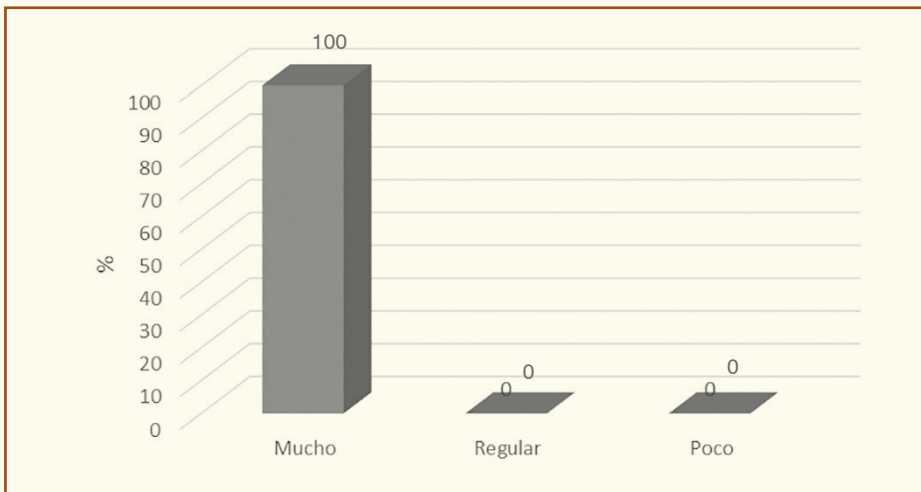
¿Qué tanta asesoría profesional en ejecución de obra le gustaría tener durante el proceso de reconstrucción de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) como parte de la formalización?

	Frecuencia	Porcentaje
Mucho	5	100
Regular	0	0
Poco	0	0
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), al 100 % le gustaría tener mucha asesoría profesional en ejecución de obra durante el proceso de reconstrucción de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) como parte de la formalización.

**Gráfico 82**

¿Qué tanta asesoría profesional en ejecución de obra le gustaría tener durante el proceso de reconstrucción de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) como parte de la formalización?



## Asesoría en compra de materiales

**Tabla 83**

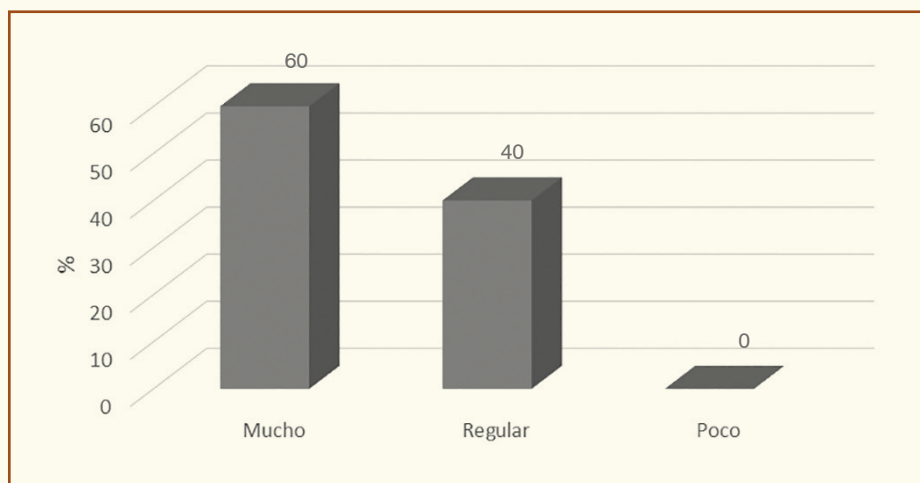
¿Qué tanta asesoría profesional en compra de materiales le gustaría tener durante el proceso de reconstrucción de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) como parte de la formalización?

	Frecuencia	Porcentaje
Mucho	3	60
Regular	2	40
Poco	0	0
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), al 60 % le gustaría tener mucha asesoría profesional en compra de materiales durante el proceso de reconstrucción de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) como parte de la formalización.

**Gráfico 83**

¿Qué tanta asesoría profesional en compra de materiales le gustaría tener durante el proceso de reconstrucción de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) como parte de la formalización?



## Asesoría en supervisión de obra

**Tabla 83.a**

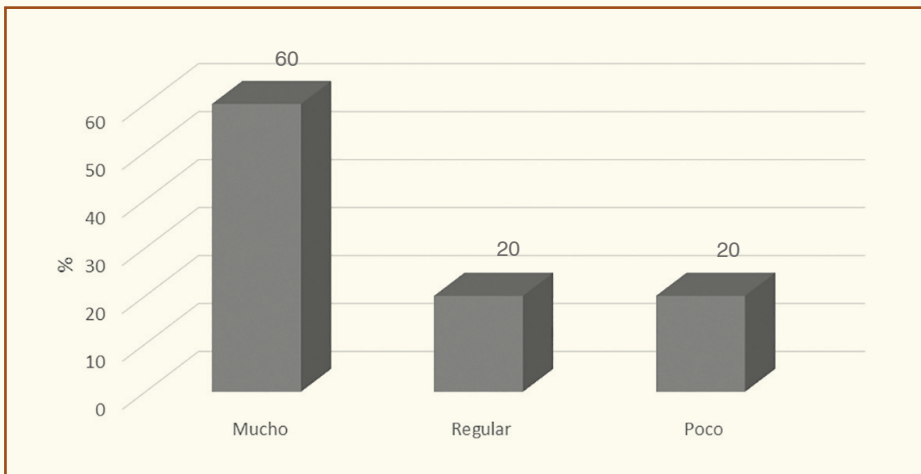
¿Qué tanta asesoría profesional en supervisión de obras le gustaría tener durante el proceso de reconstrucción de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) como parte de la formalización?

	Frecuencia	Porcentaje
Mucho	3	60
Regular	1	20
Poco	1	20
Total	5	100

De la tabla se observa que, del total de dirigentes 5 (100 %), al 60 % le gustaría tener mucha asesoría profesional en supervisión de obra durante el proceso de reconstrucción de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) como parte de la formalización.

**Gráfico 83.a**

¿Qué tanta asesoría profesional en supervisión de obra le gustaría tener durante el proceso de reconstrucción de las viviendas del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) como parte de la formalización?



### C. Dimensión uso de vías públicas

**Tabla 84**

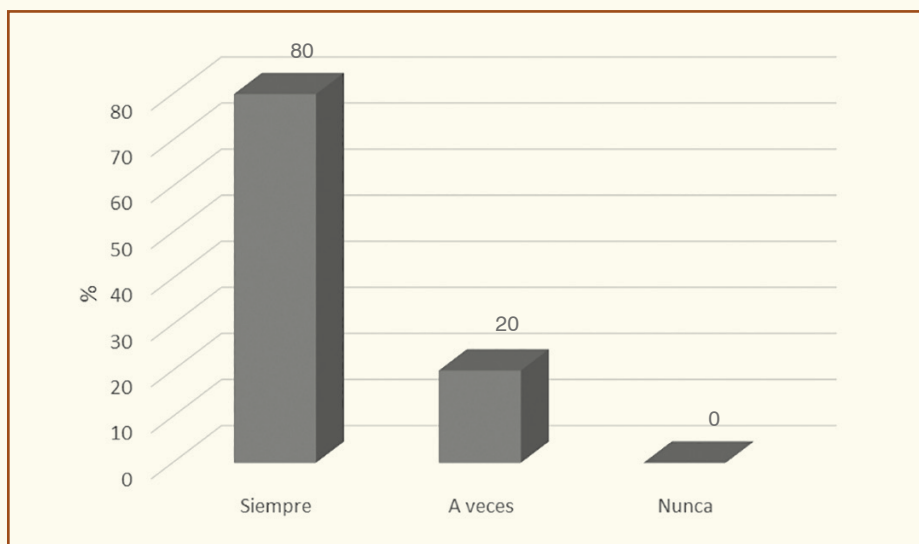
Acondicionamiento de la infraestructura según uso de vías públicas

	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	4	80
A veces	1	20
Nunca	0	0
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), al 80 % considera que siempre necesitaría asesoría por parte de la municipalidad en el acondicionamiento de las vías públicas en su localidad; el 20 % opina que a veces necesitaría asesoría en el acondicionamiento de las vías públicas en su localidad, y ninguno opina que nunca necesitaría asesoría en el acondicionamiento de las vías públicas en su localidad.

**Gráfico 84**

Acondicionamiento de la infraestructura según uso de vías públicas



## Plan Urbano

**Tabla 85**

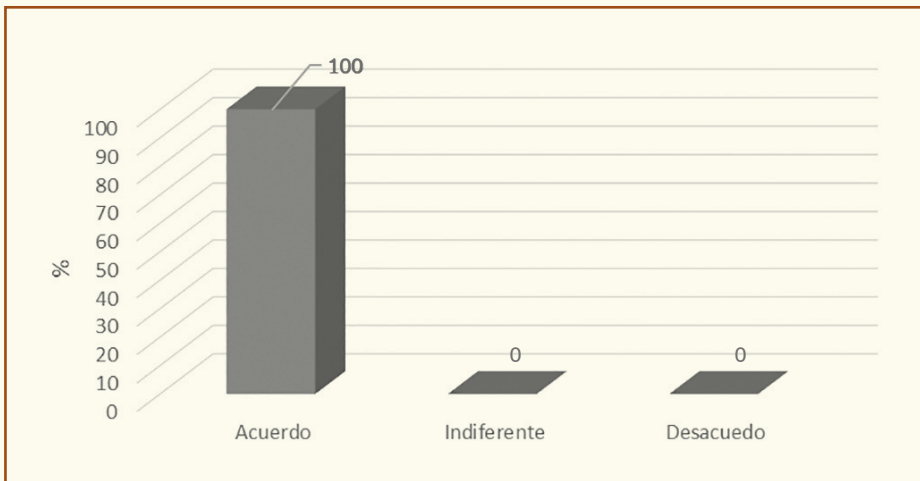
La municipalidad debe aprobar el Plan Urbano del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) y se utilice la vía pública, previo cumplimiento de las normas sobre impacto ambiental

	Frecuencia	Porcentaje
Acuerdo	5	100
Indiferente	0	0
Desacuerdo	0	0
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 100 % está de acuerdo con que la municipalidad debe aprobar el Plan Urbano del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) y se utilice la vía pública, previo cumplimiento de las normas sobre impacto ambiental.

**Gráfico 85**

La municipalidad debe aprobar el Plan Urbano del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) y se utilice la vía pública, previo cumplimiento de las normas sobre impacto ambiental





## Nomenclatura urbana

**Tabla 86**

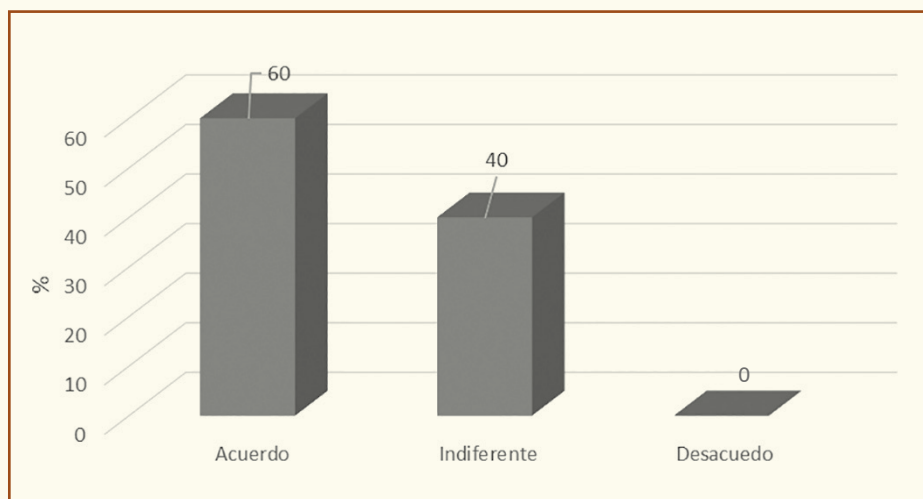
La municipalidad debe disponer de la nomenclatura urbana de los jirones, calles, pasajes, parques, plazas y la numeración predial

	Frecuencia	Porcentaje
Acuerdo	3	60
Indiferente	2	40
Desacuerdo	0	0
Total	5	100

De la tabla se observa que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 60 % está de acuerdo con que la municipalidad debe disponer de la nomenclatura urbana de los jirones, calles, pasajes, parques, plazas y la numeración predial.

**Gráfico 86**

La municipalidad debe disponer de la nomenclatura urbana de los jirones, calles, pasajes, parques, plazas y la numeración predial



## Normas

**Tabla 87**

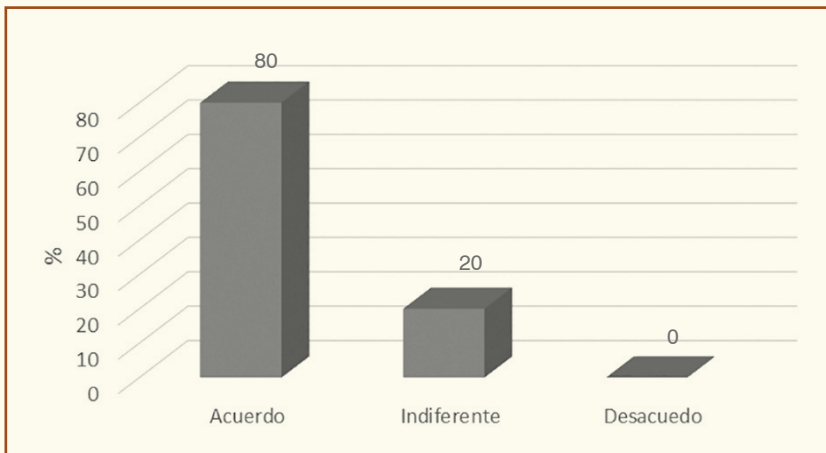
La municipalidad debe normar, regular y calificar adecuadamente, otorgando autorizaciones, certificados, derechos y licencias de apertura de establecimientos comerciales

	Frecuencia	Porcentaje
Acuerdo	4	80
Indiferente	1	20
Desacuerdo	0	0
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 80 % está de acuerdo con que la municipalidad debe normar, regular y calificar adecuadamente, otorgando autorizaciones, certificados, derechos y licencias de apertura de establecimientos comerciales.

**Gráfico 87**

La municipalidad debe normar, regular y calificar adecuadamente, otorgando autorizaciones, certificados, derechos y licencias de apertura de establecimientos comerciales



## Señalizaciones

**Tabla 88**

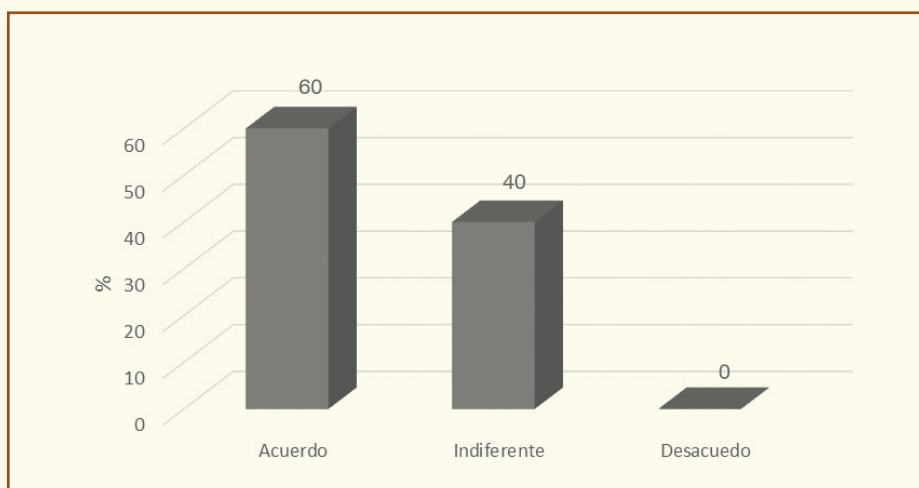
La municipalidad debe establecer la señalización de las calles y vías de acuerdo con la normatividad de regulación provincial y coordinación con la municipalidad distrital

	Frecuencia	Porcentaje
Acuerdo	3	60
Indiferente	2	40
Desacuerdo	0	0
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 60 % está de acuerdo con que la municipalidad debe establecer la señalización de las calles y vías de acuerdo con la normatividad de regulación provincial y coordinación con la municipalidad distrital.

**Gráfico 88**

La municipalidad debe establecer la señalización de las calles y vías de acuerdo con la normatividad de regulación provincial y coordinación con la municipalidad distrital



## D. Dimensión, uso de saneamiento, salubridad, servicios, seguridad y salud

**Tabla 89**

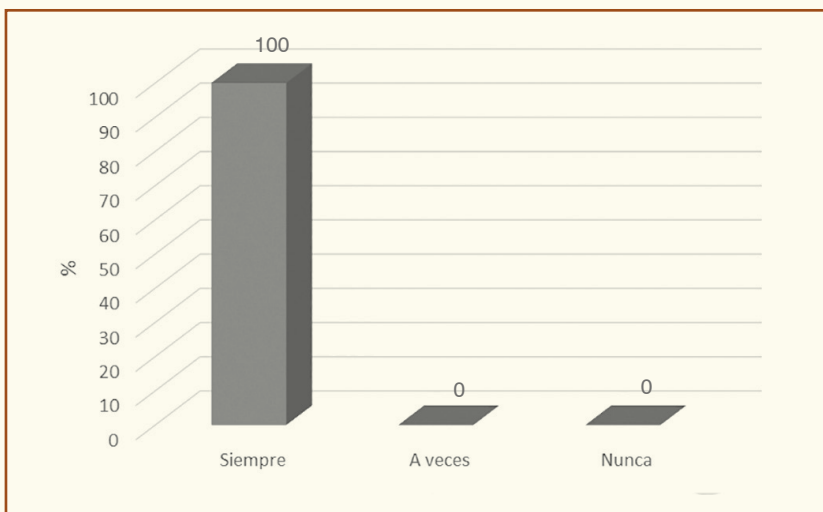
Acondicionamiento de la infraestructura según saneamiento, salubridad, servicios, seguridad y salud

	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	5	100
A veces	0	0
Nunca	0	0
Total	5	0

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 100 % considera que siempre necesitaría asesoría por parte de la municipalidad sobre uso, saneamiento, salubridad, servicios, seguridad y salud, y ninguno opina que a veces necesitaría asesoría y ninguno opinan que nunca necesitan asesoría parte de la municipalidad sobre saneamiento, salubridad, servicios, seguridad y salud.

**Gráfico 89**

Acondicionamiento de la infraestructura según saneamiento, salubridad, servicios, seguridad y salud



## Saneamiento

**Tabla 90**

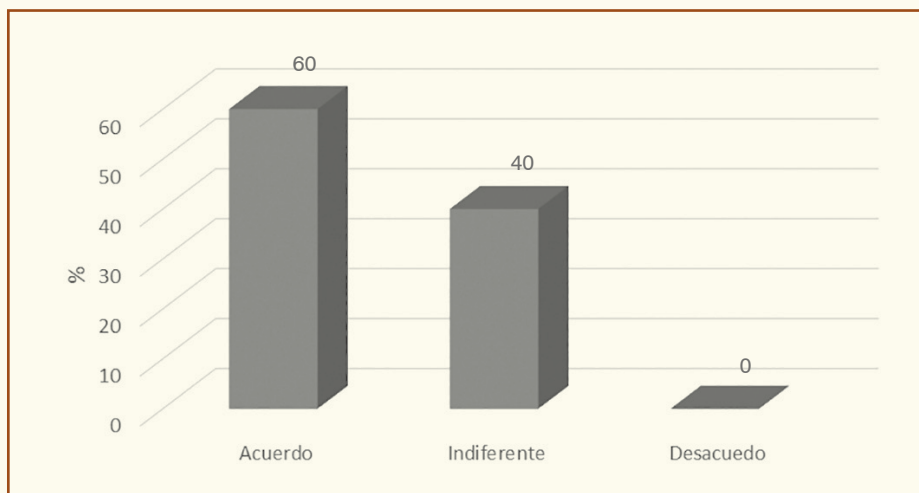
La municipalidad debe establecer el saneamiento de acuerdo con la normatividad de regulación provincial y coordinación con la municipalidad distrital

	Frecuencia	Porcentaje
Acuerdo	3	60
Indiferente	2	40
Desacuerdo	0	0
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 60 % está de acuerdo con que la municipalidad debe establecer el saneamiento de acuerdo con la normatividad de regulación provincial y coordinación con la municipalidad distrital.

**Gráfico 90**

La municipalidad debe establecer el saneamiento de acuerdo con la normatividad de regulación provincial y coordinación con la municipalidad distrital



## Servicios

**Tabla 91**

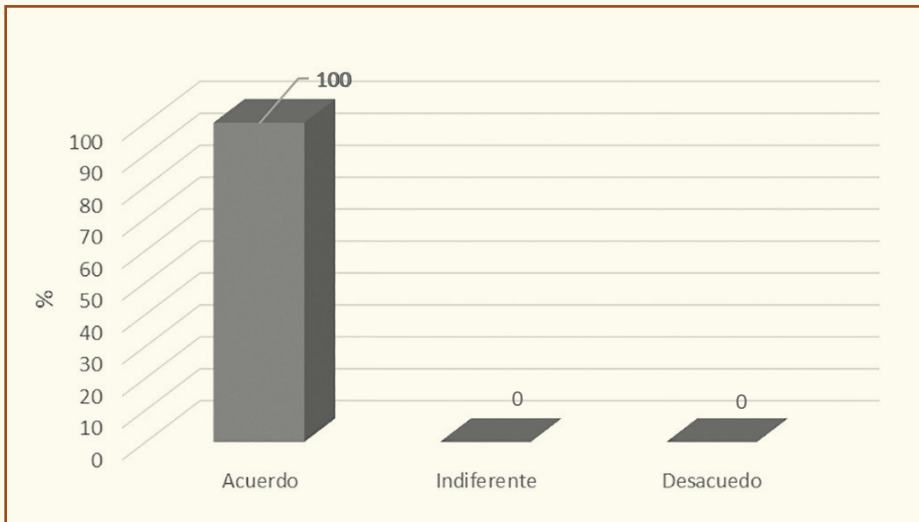
¿La municipalidad debe controlar el cumplimiento de las normas de higiene local, distrital y provincial?

	Frecuencia	Porcentaje
Acuerdo	5	100
Indiferente	0	0
Desacuerdo	0	0
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 100 % está de acuerdo con que la municipalidad debe controlar el cumplimiento de las normas de higiene local, distrital y provincial para mejorar los servicios públicos.

**Gráfico 91**

¿La municipalidad debe controlar el cumplimiento de las normas de higiene local, distrital y provincial?



## Salud

**Tabla 92**

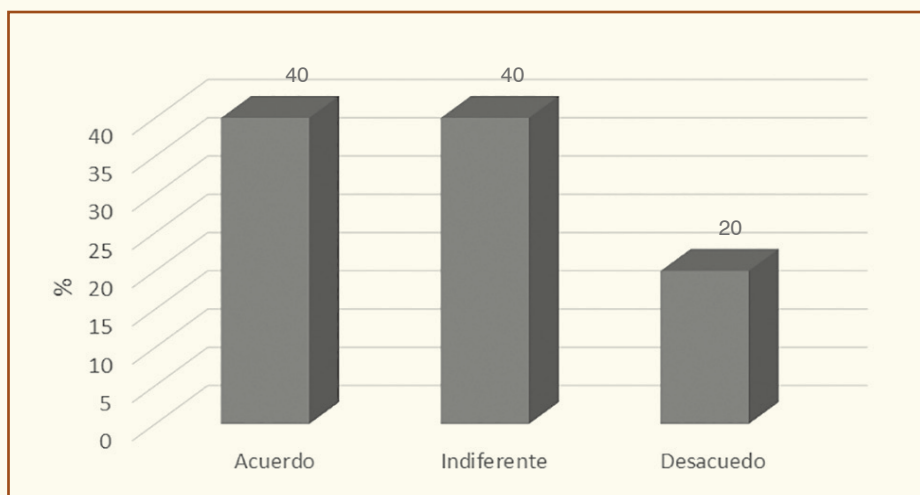
¿La municipalidad debe controlar el cumplimiento de las normas de salud, agua potable y desagüe?

	Frecuencia	Porcentaje
Acuerdo	2	40
Indiferente	2	40
Desacuerdo	1	20
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 40 % está de acuerdo con que la municipalidad debe controlar el cumplimiento de normas de salud, agua potable y desagüe.

**Gráfico 92**

¿La municipalidad debe controlar el cumplimiento de las normas de salud, agua potable y desagüe?



## Seguridad y salud

**Tabla 93**

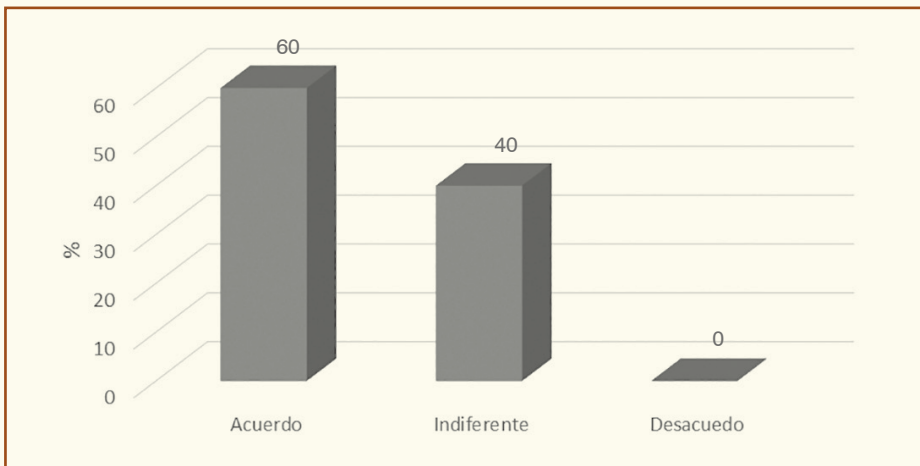
La municipalidad debe regular y controlar el aseo, higiene y salubridad de los establecimientos comerciales, viviendas, instituciones educativas, cementerio y demás lugares públicos

	Frecuencia	Porcentaje
Acuerdo	3	60
Indiferente	2	40
Desacuerdo	0	0
Total	5	100

De la tabla se aprecia que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 60 % está de acuerdo con que la municipalidad debe regular y controlar el aseo, higiene y salubridad de los establecimientos comerciales, viviendas, instituciones educativas, cementerio y demás lugares públicos.

**Gráfico 93**

La municipalidad debe regular y controlar el aseo, higiene y salubridad de los establecimientos comerciales, viviendas, instituciones educativas, cementerio y demás lugares públicos





## Acondicionamiento de la infraestructura de vivienda

**Tabla 94**

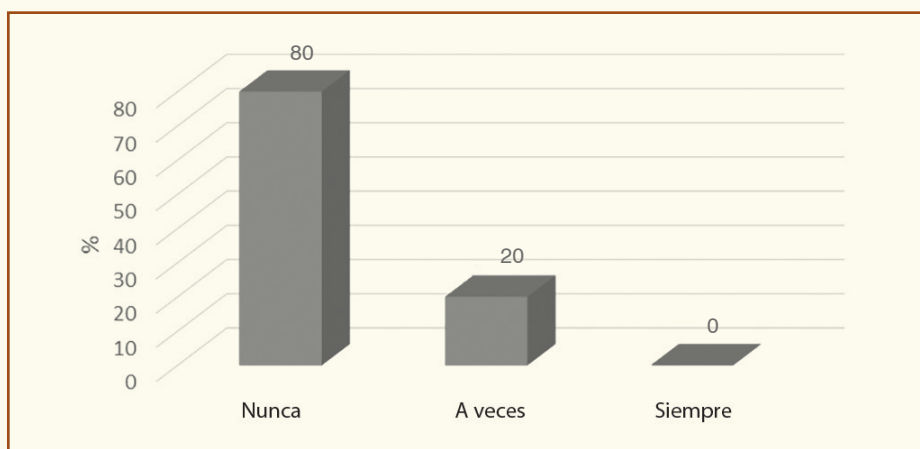
Acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018

	Frecuencia	Porcentaje
Nunca	4	80
A veces	1	20
Siempre	0	0
Total	5	100

De la tabla se observa que, del total de dirigentes 5 (100 %), el 80 % considera que nunca tuvo asesoría por parte de la municipalidad acerca del acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio), y el 20 % opina que a veces tuvieron asesoría por parte de la municipalidad acerca del acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

**Gráfico 94**

Acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018



## Dirigentes

### Contrastación de hipótesis de formalización de la propiedad y acondicionamiento de la infraestructura de vivienda

#### Hipótesis general

H0 : La gestión para la formalización de la propiedad no influye en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

H1 : La gestión para la formalización de la propiedad influye en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

Nivel de significación 0.05.

Estadístico de prueba.

**Tabla 95**

Correlación de Pearson según gestión para la formalización de la propiedad y acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018 según dirigentes

		Gestión para la formalización	Acondicionamiento de la infraestructura de vivienda
Gestión para la formalización	Correlación de Pearson	1	0.936*
	Sig. (bilateral)		0.01
	N.º	5	5

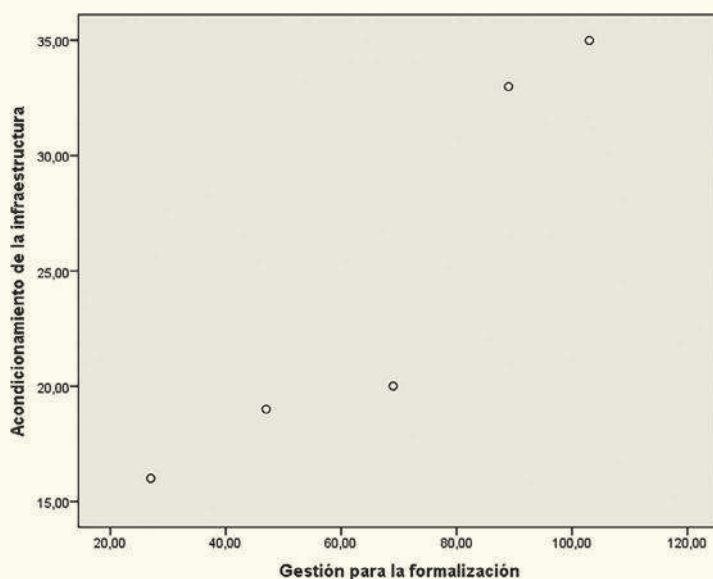
\* La correlación es significativa en el nivel 0.01 (bilateral).

Regla de decisión.

Rechazar Ho si  $g < 0.05$ .

## Conclusiones

Dado que  $\text{sig} = 0.01 < 0.05$ , entonces se debe rechazar  $H_0$ ; por lo tanto aceptar  $H_1$ . Se concluye que la gestión para la formalización de la propiedad influye en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018. Asimismo, se aprecia que existe muy alta correlación positiva y significativa (0.936) entre la gestión para la formalización de la propiedad y el acondicionamiento de la infraestructura.



Del gráfico se aprecia que, a medida que mejora la gestión para la formalización de la propiedad, también mejora el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda.

## Primera hipótesis

- H0 : La planeación como parte de la gestión para la formalización de la propiedad no influye en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.
- H1 : La planeación como parte de la gestión para la formalización de la propiedad influye en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

Nivel de significación 0.05.

Estadístico de prueba.

**Tabla 96**

Correlación de Pearson según planeación como parte de la gestión para la formalización de la propiedad y acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018 según los dirigentes

		Planeación	Acondicionamiento de la infraestructura de vivienda
Organización	Correlación de Pearson	1	0.917**
	Sig. (bilateral)		0.02
	N.º	5	5

\* La correlación es significativa en el nivel 0.01 (bilateral).

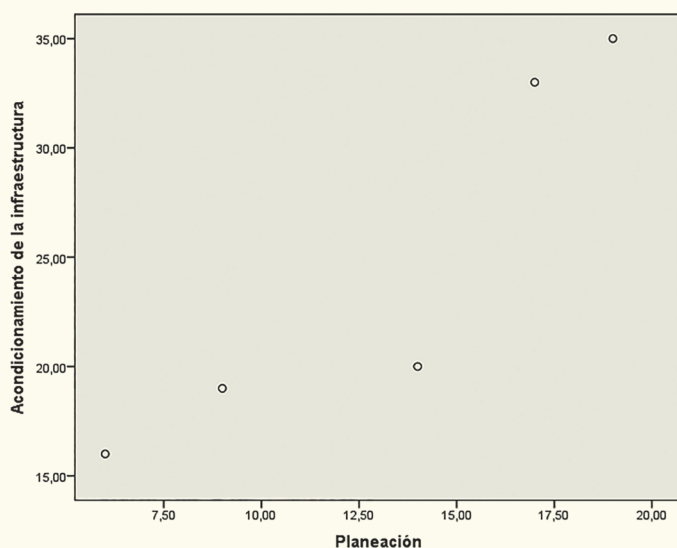
Regla de decisión.

Rechazar H0 si sig < 0.05.

### Conclusión

Dado que sig = 0.02 < 0.05, entonces se debe rechazar H0; por lo tanto, aceptar H1. Se concluye que la planeación para la formalización de la propiedad influye en el acondicionamiento de

la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018. Asimismo, se aprecia que existe muy alta correlación positiva y significativa (0.917) entre la planeación para la formalización de la propiedad y el acondicionamiento de la infraestructura.



Del gráfico se aprecia que, a medida que mejora la planeación para la formalización de la propiedad, también mejora el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda.

## Segunda hipótesis

- H0 : La organización como parte de la gestión para la formalización de la propiedad no influye en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.
- H2 : La organización como parte de la gestión para la formalización de la propiedad influye en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

Nivel de significación 0.05.

Estadístico de prueba.

**Tabla 97**

Correlación de Pearson según organización como parte de la gestión para la formalización de la propiedad y acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018 según los dirigentes

		Planeación	Acondicionamiento de la infraestructura de vivienda
Organización	Correlación de Pearson	1	0.968(*)
	Sig. (bilateral)		0.007
	N.º	5	5

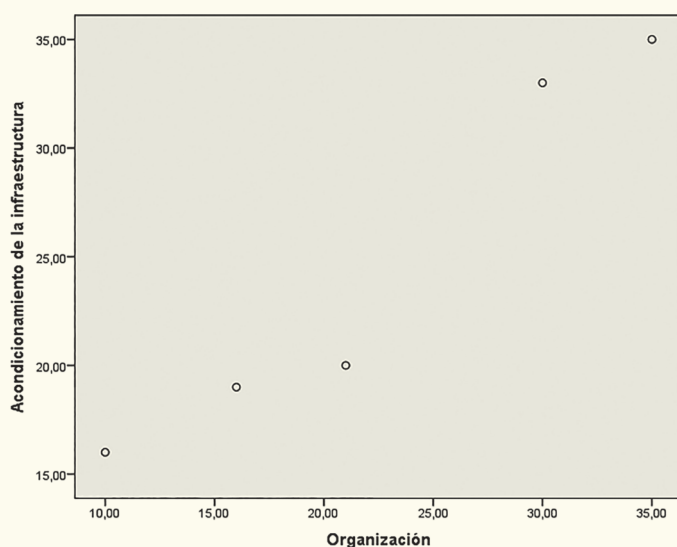
(\*) La correlación es significativa en el nivel 0.01 (bilateral).

Regla de decisión.

Rechazar H0 si sig < 0.05.

## Conclusión

Dado que  $\text{sig} = 0.007 < 0.05$ , entonces se debe rechazar  $H_0$ ; por lo tanto, aceptar  $H_2$ . Se concluye que la organización para la formalización de la propiedad influye en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018. Asimismo, se aprecia que existe muy alta correlación positiva y significativa (0.968) entre la organización para la formalización de la propiedad y el acondicionamiento de la infraestructura.



Del gráfico se aprecia que, a medida que mejora la organización para la formalización de la propiedad, también mejora el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda.

## Tercera hipótesis

- H0 : La dirección como parte de la gestión para la formalización de la propiedad no influye en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.
- H3 : La dirección como parte de la gestión para la formalización de la propiedad influye en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

Nivel de significación 0.05.

Estadístico de prueba.

**Tabla 98**

Correlación de Pearson según dirección como parte de la gestión para la formalización de la propiedad y acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) según dirigentes

		Dirección	Acondicionamiento de la infraestructura de vivienda
Dirección	Correlación de Pearson	1	0.921**
	Sig. (bilateral)		0.000
	N	5	5

\*\* La correlación es significativa en el nivel 0.01 (bilateral).

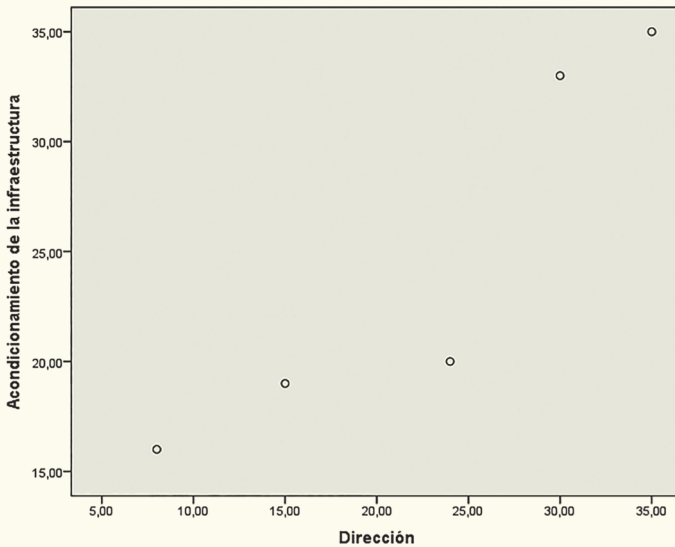
Regla de decisión.

Rechazar H0 si sig < 0.05.



## Conclusión

Dado que  $\text{sig} = 0.007 < 0.05$ , entonces se debe rechazar  $H_0$ ; por lo tanto, aceptar  $H_3$ . Se concluye que la dirección para la formalización de la propiedad influye en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018. Asimismo, se aprecia que existe muy alta correlación positiva y significativa (0.921) entre la dirección para la formalización de la propiedad y el acondicionamiento de la infraestructura.



Del gráfico se aprecia que, a medida que mejora la dirección para la formalización de la propiedad, también mejora el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda.

## Cuarta hipótesis

- H0 : El control como parte de la gestión para la formalización de la propiedad no influye en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.
- H4 : El control como parte de la gestión para la formalización de la propiedad influye en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

Nivel de significación 0.05.

Estadístico de prueba.

**Tabla 99**

Correlación de Pearson según control como parte de la gestión para la formalización de la propiedad y acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) según dirigentes

		Control	Acondicionamiento de la infraestructura de vivienda
Control	Correlación de Pearson	1	0.896**
	Sig. (bilateral)		0.000
	N	5	5

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0.01 (bilateral).

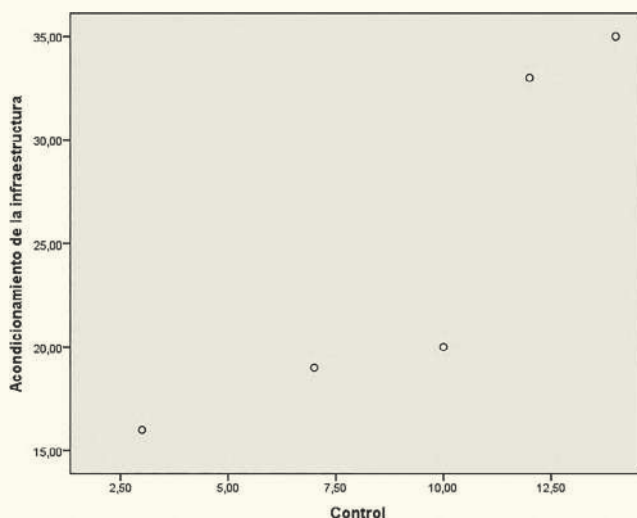
Regla de decisión.

Rechazar Ho si sig < 0.05.

## Conclusión

Dado que sig = 0.0000 < 0.05, entonces se debe rechazar H0; por lo tanto aceptar H4. Se concluye que el control para la formalización de la propiedad influye en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio):

2018. Asimismo, se aprecia que existe muy alta correlación positiva y significativa (0.896) entre el control para la formalización de la propiedad y el acondicionamiento de la infraestructura.



Del gráfico se aprecia que, a medida que mejora el control para la formalización de la propiedad, también mejora el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda.

## 2.5 Gestión de formalización de la propiedad

Análisis de resultados en Funcionarios municipales

### A. Dimensión de planeación

#### Políticas

**Tabla 100**

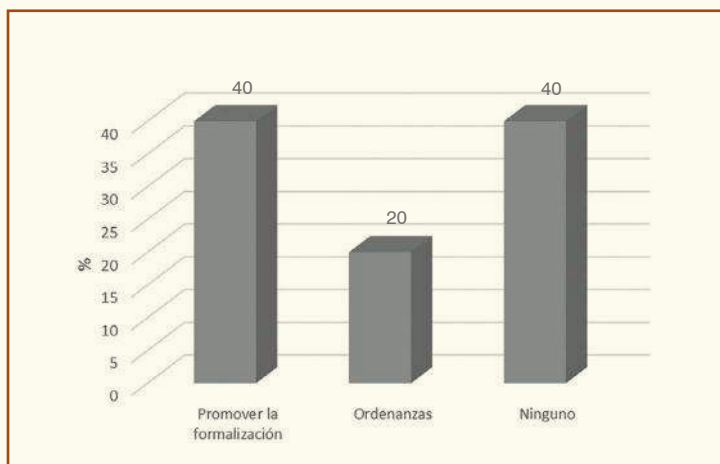
¿Cuál es la misión o propósito principal de la municipalidad acerca de la planeación sobre formalización de viviendas en centros poblados?

	Frecuencia	Porcentaje
Promover la formalización de la propiedad	4	40
Ordenanzas	1	20
Ninguno	4	40
Total	10	100

De la tabla se han obtenido respuestas similares. El 40 % afirma que se debe promover la planeación de la formalización; el 20 % afirma que son las ordenanzas el medio de realizar dicha planeación sobre la formalización, y el 40 % cree que ninguno.

**Gráfico 100**

¿Cuál es la misión o propósito principal de la municipalidad acerca de la planeación sobre formalización de viviendas en centros poblados?



## Directrices

**Tabla 101**

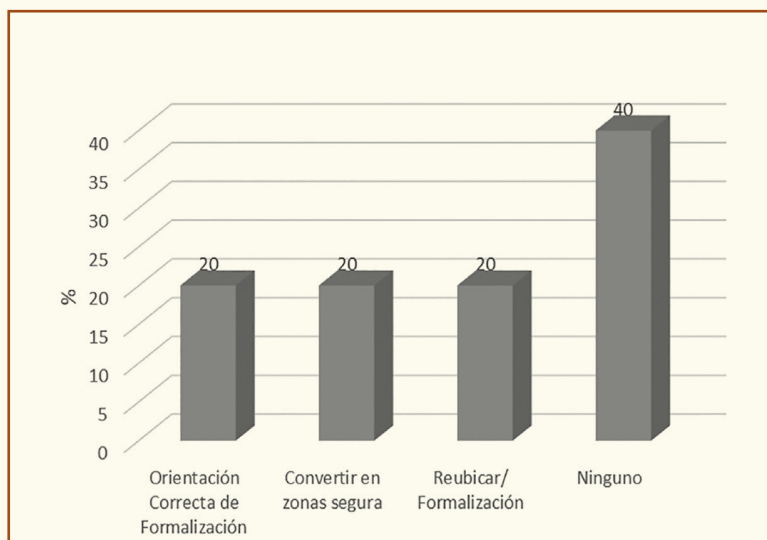
¿Cuál es la visión a futuro del municipio acerca de la planeación sobre problemática de formalidad de la propiedad en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio)?

	Frecuencia	Porcentaje
Orientación correcta de formalización de la propiedad	2	20
Convertir en zonas segura	2	20
Reubicar / Formalización	2	20
Ninguno	4	40
Total	10	100

De la tabla se han obtenido respuestas similares. El 20 % afirma que debe haber una orientación correcta para la formalización; el 20 % afirma que se debe convertir en zonas seguras; el 20 % afirma que se debe reubicar/ formalización, y el 40 % cree que ninguno.

**Gráfico 101**

¿Cuál es la visión a futuro de la institución acerca de la planeación sobre problemática de formalidad de la propiedad en el A. H. «Nicolás de Piérola (Quirio)»?



## Metas

**Tabla 102**

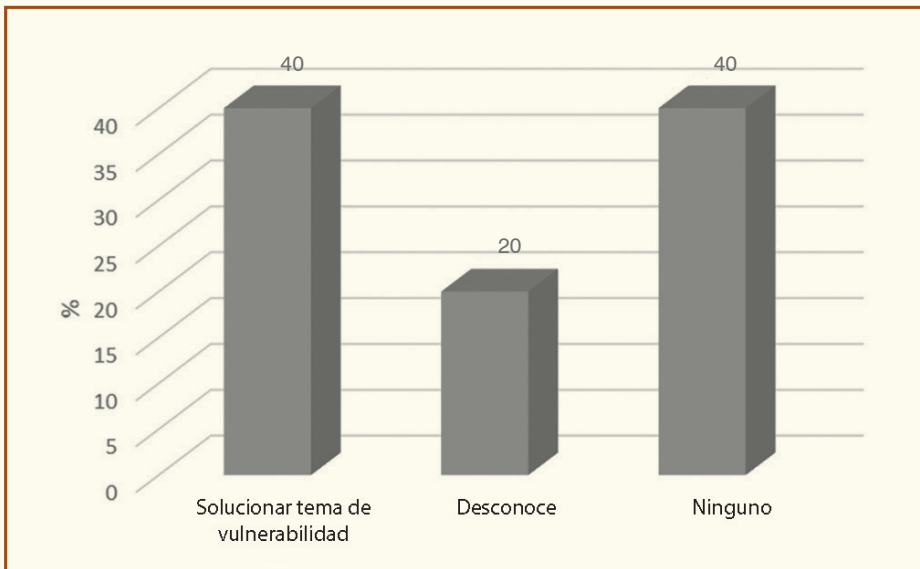
¿Cuáles son los objetivos y metas más importantes de la municipalidad sobre planeación para lograr la formalización de la vivienda?

	Frecuencia	Porcentaje
Solucionar tema de vulnerabilidad	4	40
Desconoce	2	20
Ninguno	4	40
Total	10	100

De la tabla se han obtenido respuestas similares. El 40 % afirma que la municipalidad debe tratar de solucionar el tema de la vulnerabilidad, el 20 % desconoce el tema, y ninguno 40 %.

**Gráfico 102**

¿Cuáles son los objetivos y metas más importantes de la municipalidad sobre planeación para lograr la formalización de la vivienda?



## Procedimientos

Tabla 103

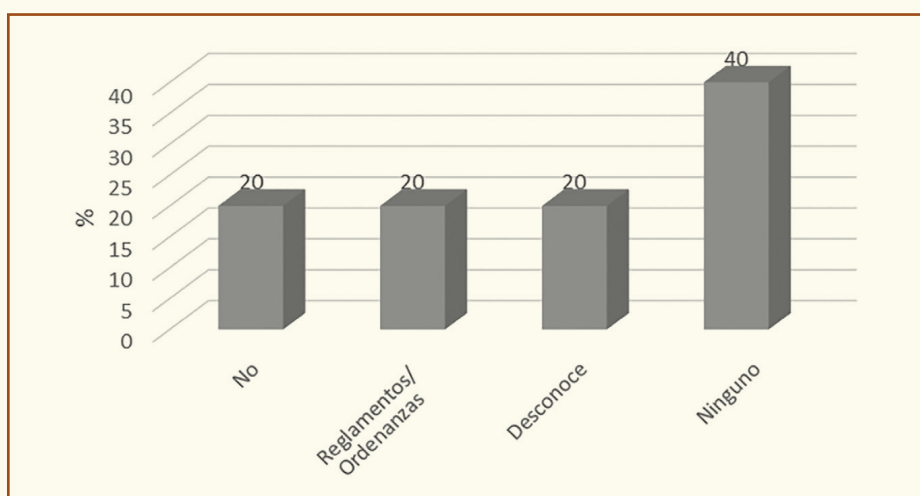
¿La municipalidad cuenta con procedimientos y reglas de planeación que rigen el desempeño de las autoridades para lograr la formalización de las viviendas?

	Frecuencia	Porcentaje
No	2	20
Reglamentos / Ordenanzas	2	20
Desconoce	2	20
Ninguno	4	40
Total	10	100

De la tabla se han obtenido respuestas similares. El 20 % afirma que no cuenta con documentos; el 20 % opina que cuenta con reglamentos / ordenanzas; el 20 % desconoce el tema, y el 40 % cree que ninguno.

Gráfico 103

¿La institución cuenta con procedimientos y reglas de planeación que rigen el desempeño de las autoridades para lograr la formalización de las viviendas?



## Programas

**Tabla 104**

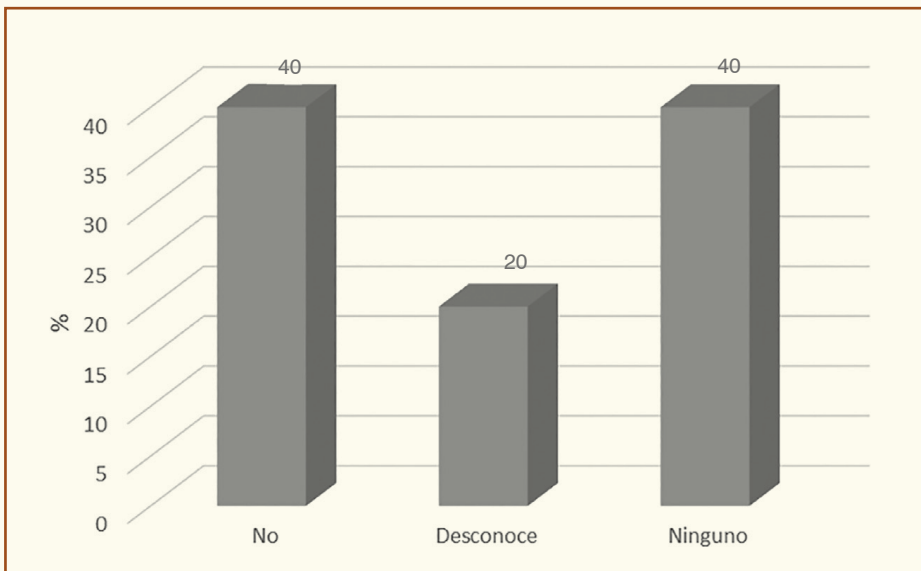
¿La institución municipal cuenta con programas y presupuestos debidamente planeados y aprobados para la ejecución de formalización de las viviendas?

	N°	%
No	4	40
Desconoce	2	20
Ninguno	4	40
Total	10	100

De la tabla se han obtenido respuestas similares, con respecto a la pregunta. El 40 % afirma que no cuenta con programas; el 20 % desconoce el tema, y ninguno 40 %.

**Gráfico 104**

¿La institución cuenta con programas y presupuestos debidamente planeados y aprobados para la ejecución de formalización de las viviendas?





## B. DIMENSIÓN DE ORGANIZACIÓN

### Normativas

**Tabla 105**

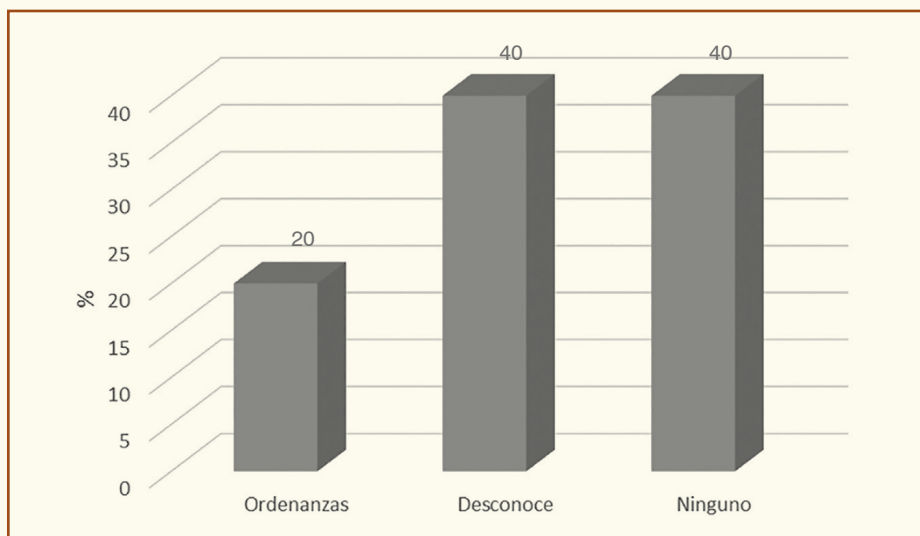
¿Con qué documentos de gestión o normativos cuenta la institución municipal para desarrollar políticas de organización para la formalización de viviendas?

	N°	%
Ordenanzas	2	20
Desconoce	4	40
Ninguno	4	40
Total	10	100

De la tabla se han obtenido respuestas similares, con respecto a la pregunta. El 20 % afirma que cuenta con ordenanzas; el 40 % desconoce el tema, y ninguno 40 %.

**Gráfica 105**

¿Con qué documentos de gestión o normativos cuenta la institución municipal para desarrollar políticas de organización para la formalización de viviendas?



## Proceso de selección

**Tabla 106**

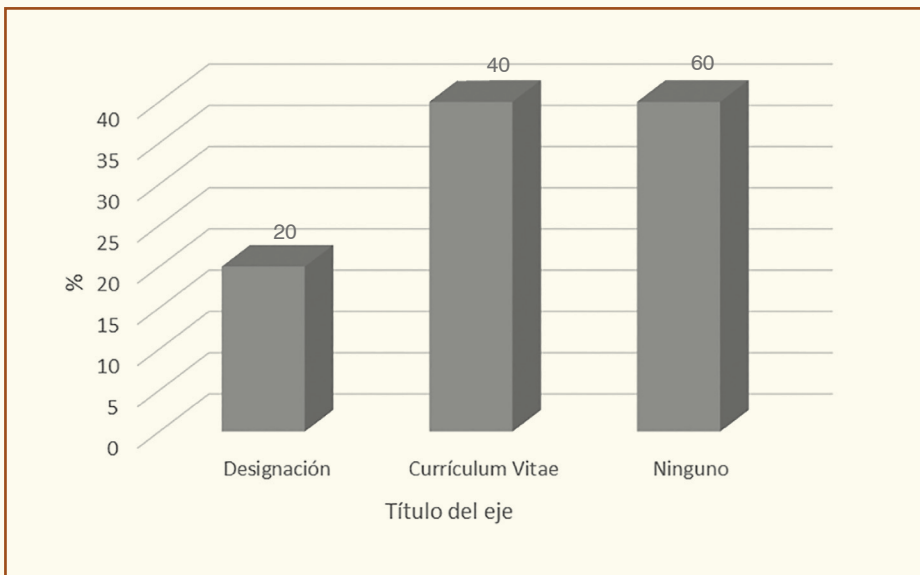
¿Bajo qué criterios y/o consideraciones es contratado o designado (cargo de confianza) un funcionario que participe en la ejecución organizada sobre la formalización de viviendas?

	Frecuencia	Porcentaje
Designación (cargo de confianza)	2	20
Currículo	4	40
Ninguno	4	40
Total	10	100

De la tabla se han obtenido respuestas similares, con respecto a la pregunta. El 20 % afirma que se designa como cargo de confianza; el 40 % opina que es designado por el currículo, y ninguno 40 %.

**Gráfico 106**

¿Bajo qué criterios y/o consideraciones es contratado o designado (cargo de confianza) un funcionario que participe en la ejecución organizada sobre la formalización de viviendas?



## Líneas de mando

**Tabla 107**

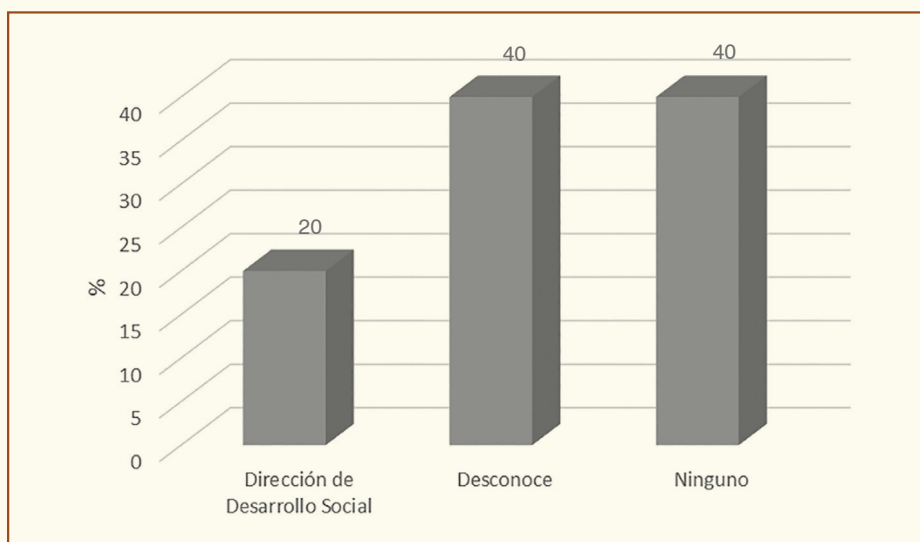
¿De qué manera se fijan las funciones de autoridad y mando en la municipalidad sobre temas organizativos para la formalización en centros poblados?

	Frecuencia	Porcentaje
Dirección de Desarrollo Social	2	20
Desconoce	4	40
Ninguno	4	40
Total	10	100

De la tabla se han obtenido respuestas similares, con respecto a la pregunta. El 20 % afirma que la manera formal es la Dirección de Desarrollo Social la que fija funciones, el 40 % desconoce el tema y ninguno 40 %.

**Gráfico 107**

¿De qué manera se fijan las funciones de autoridad y mando en la municipalidad sobre temas organizados para la formalización en centros poblados?



## Decisiones

**Tabla 108**

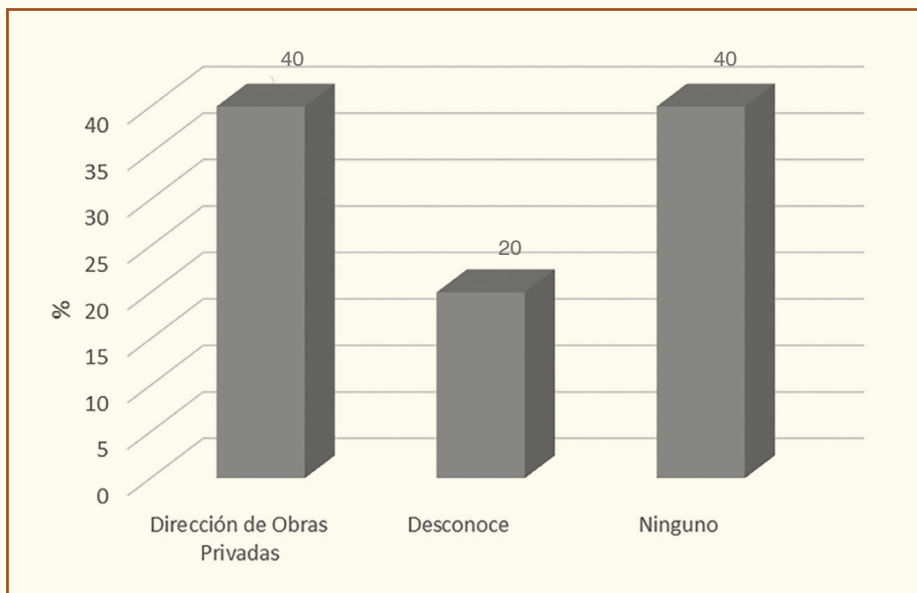
¿De qué manera se toman las decisiones importantes en el municipio sobre organización para la formalización de viviendas?

	N°	%
Dirección de obras privadas	4	40
Se desconoce	2	20
Ninguno	4	40
Total	10	100

De la tabla se han obtenido respuestas similares, con respecto a la pregunta. El 40 % afirma que es la dirección de obras privadas la que toma decisiones; el 20 % desconoce el tema, y el 40 % opina que de ninguna manera.

**Gráfico 108**

¿De qué manera se toman las decisiones importantes en el municipio sobre organización para la formalización de viviendas?



## C. DIMENSIÓN DE DIRECCIÓN

### Motivación

**Tabla 109**

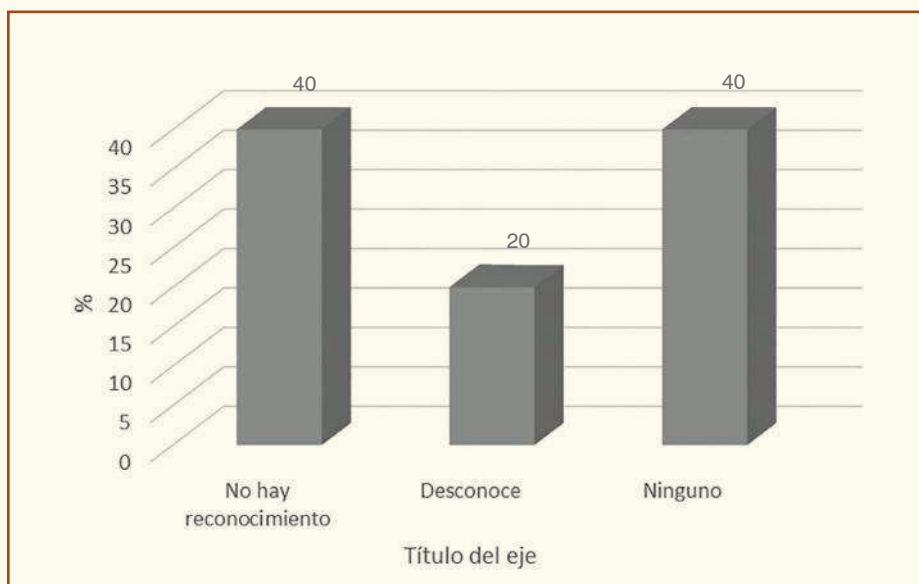
¿Cómo se motiva a la autoridad del municipio para lograr objetivos públicos de dirección para la formalización de viviendas?

	Frecuencia	Porcentaje
No hay reconocimiento o motivación	4	40
Desconoce	2	20
Ninguno	4	40
Total	10	100

De la tabla se han obtenido respuestas similares, con respecto a la pregunta. El 40 % afirma que no hay reconocimiento o motivación; el 20 % desconoce el tema, y el 40 % señala que ninguno.

**Gráfico 109**

¿Cómo se motiva a la autoridad del municipio para lograr objetivos públicos de dirección para la formalización de viviendas?



## Trabajo en equipo

**Tabla 110**

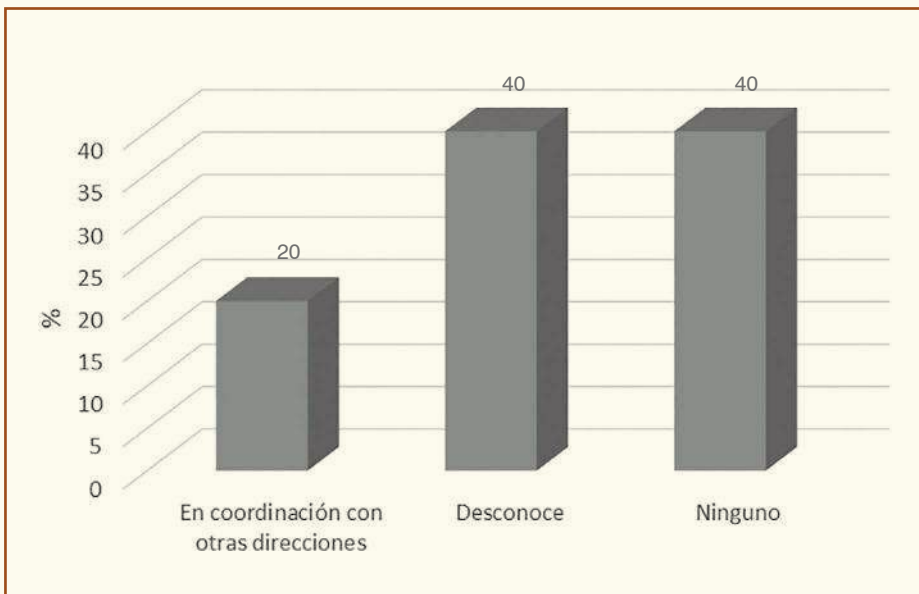
¿De qué manera se desenvuelve la autoridad trabajando en grupo o equipo con el fin de dirigir la formalización de la gran mayoría de viviendas?

	N	%
En coordinación con otras direcciones	2	20
Se desconoce	4	40
Ninguno	4	40
Total	10	100

De la tabla se han obtenido respuestas similares, con respecto a la pregunta. El 20 % afirma que lo hace en coordinación con otras direcciones; el 40 % desconoce el tema, y el 40 % opina que de ninguna manera.

**Gráfico 110**

¿De qué manera se desenvuelve la autoridad trabajando en grupo o equipo con el fin de dirigir la formalización de la gran mayoría de viviendas?



## Comunicar

**Tabla 111**

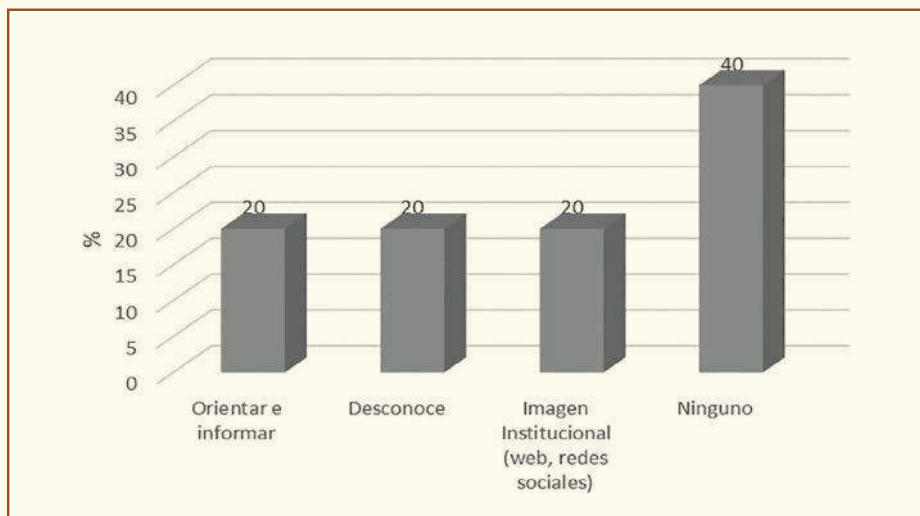
¿De qué manera se desarrolla la comunicación con pobladores para establecer una óptima información acerca de la importancia de dirigir la formalización de viviendas?

	N°	%
Orientar e informar	2	20
Desconoce	2	20
Imagen institucional (web, redes sociales)	2	20
Ninguno	4	40
Total	10	100

De la tabla se han obtenido respuestas similares, con respecto a la pregunta. El 20 % afirma que se debe orientar e informar; el 20 % desconoce el tema; 20 % afirma que lo hace con la imagen institucional (web, redes sociales), y el 40 % opina que de ninguna manera.

**Gráfico 111**

¿De qué manera se desarrolla la comunicación con pobladores para establecer una óptima información acerca de la importancia de dirigir la formalización de viviendas?



## D. Dimensión de control

### Parámetros de control

**Tabla 112**

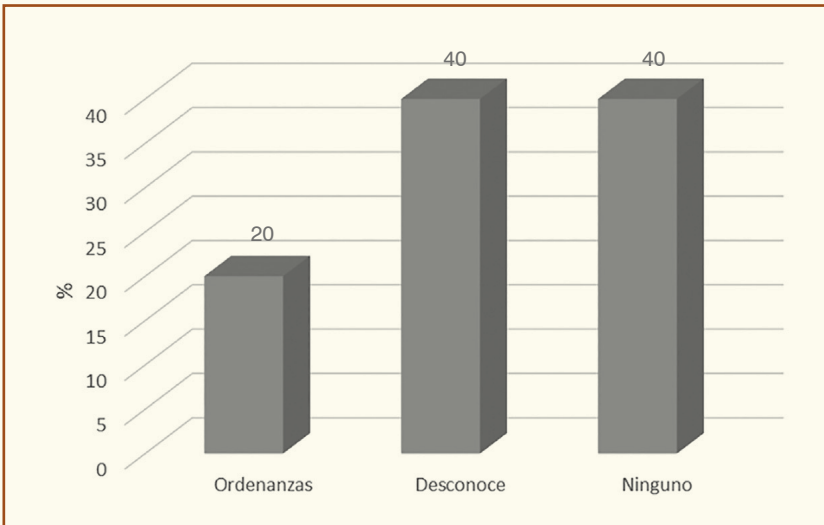
¿Bajo qué criterios o parámetros se controla el desempeño de las autoridades para obtener objetivos inmediatos sobre la formalización de la vivienda?

	N	%
Ordenanzas	2	20
Desconoce	4	40
Ninguno	4	40
Total	10	100

De la tabla se han obtenido respuestas similares, con respecto a la pregunta. El 20 % afirma que se hace a través de ordenanzas; el 40.00 % desconoce el tema, y el 40 % cree que bajo ninguno.

**Gráfico 112**

¿Bajo qué criterios o parámetros se controla el desempeño de las autoridades para obtener objetivos inmediatos sobre la formalización de la vivienda?





## Acciones correctivas

**Tabla 113**

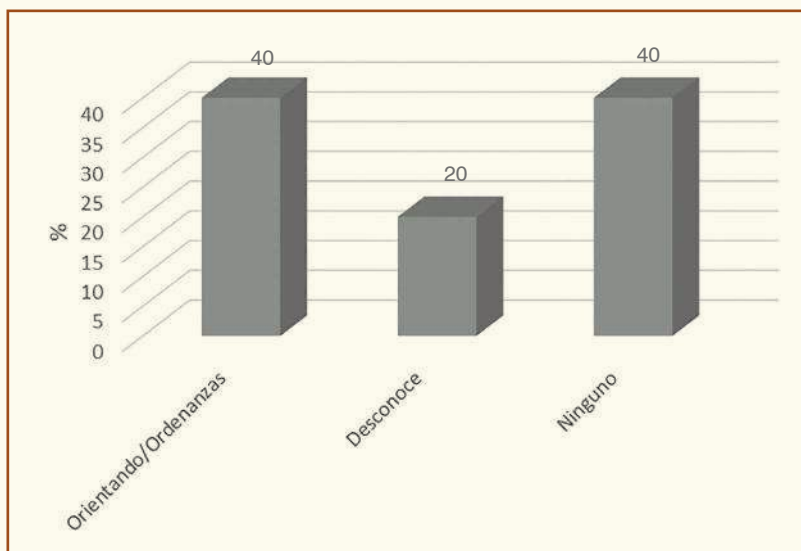
¿De qué manera se toman las acciones correctivas por parte de las autoridades frente a la problemática del control de formalización de la propiedad en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018?

	N	%
Orientando / Ordenanzas	4	40
Desconoce	2	20
Ninguno	4	40
Total	10	100

De la tabla se han obtenido respuestas similares, con respecto a la pregunta. El 40 % afirma que se hace a través de orientación/ ordenanzas; el 20 % desconoce el tema, y el 40 % opina que de ninguna manera.

**Gráfico 113**

¿De qué manera se toman las acciones correctivas por parte de los funcionarios frente a la problemática de control de formalización de la propiedad en el A. H. Nicolás de Piérola?



## Cumplimiento de obligaciones

**Tabla 114**

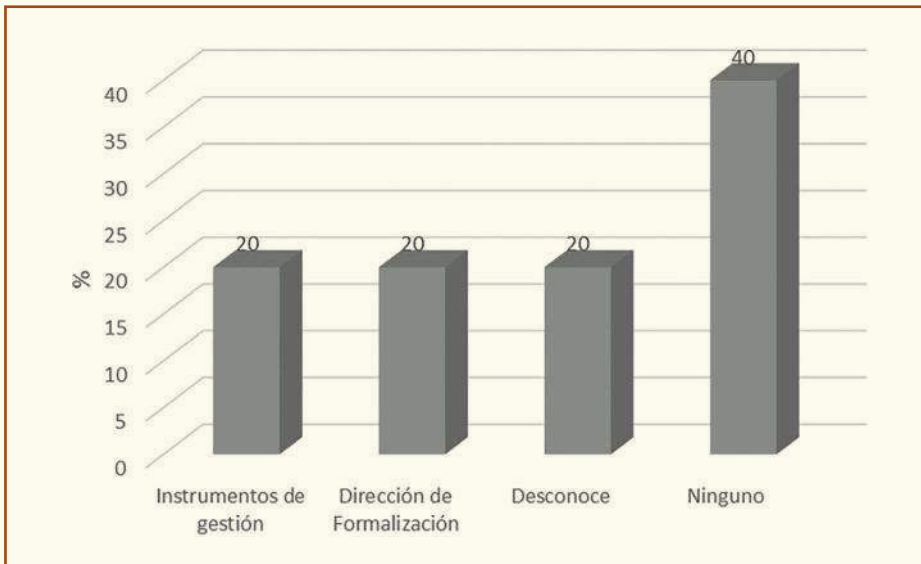
¿Cómo se controla el cumplimiento de los objetivos y actividades de la institución para lograr metas de formalización de las viviendas?

	N	%
Instrumentos de gestión	2	20
Dirección de Formalización	2	20
Desconoce	2	20
Ninguno	4	40
Total	10	100

De la tabla se han obtenido respuestas similares, con respecto a la pregunta. El 20 % afirma que se hace a través de instrumentos de gestión; el 20 % lo hace la dirección de formalización; el 20 % desconoce el tema, y ninguno 40 %.

**Gráfico 114**

¿Cómo se controla el cumplimiento de los objetivos y actividades de la institución para lograr metas de formalización de las viviendas?



## E. Consideración general

### Apreciación general

**Tabla 115**

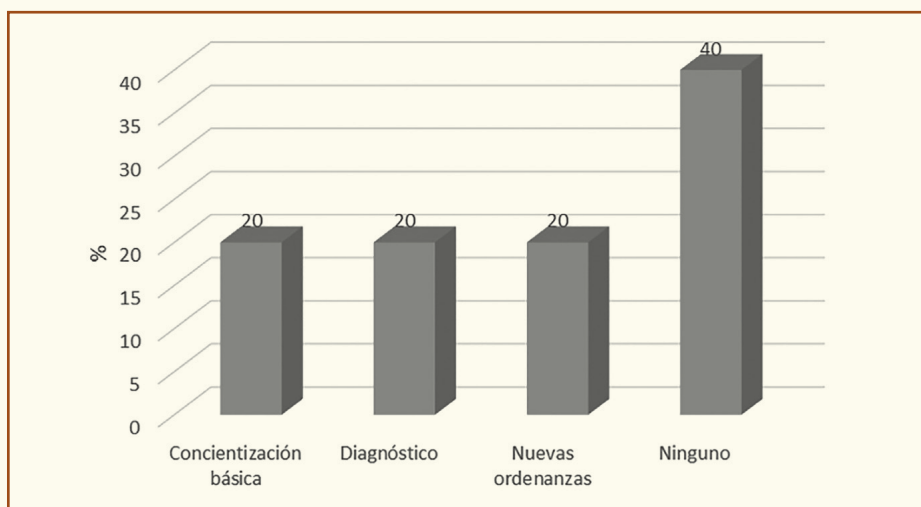
¿Qué acciones considera usted que serían necesarias para mejorar la gestión de formalización de las viviendas en el A. H. Nicolás de Piérola?

	N	%
Concientización básica	2	20
Diagnóstico	2	20
Nuevas ordenanzas	2	20
Ninguno	4	40
Total	10	100

De la tabla se han obtenido respuestas similares, con respecto a la pregunta. El 20 % afirma que se hace a través de la concientización básica; el 20 % afirma que lo hace a través de un diagnóstico de la situación; el 20 % lo considera que se haría con nuevas ordenanzas, y ninguno 40 %.

**Gráfico 115**

¿Qué acciones considera usted que serían necesarias para mejorar la gestión formalización de las viviendas en el A. H. Nicolás de Piérola?



## 2.6 Acondicionamiento de la infraestructura de vivienda

Análisis de resultados en Funcionarios municipales.

### A. Proceso del acondicionamiento de la infraestructura

#### Importancia del acondicionamiento de la infraestructura de vivienda

**Tabla 116**

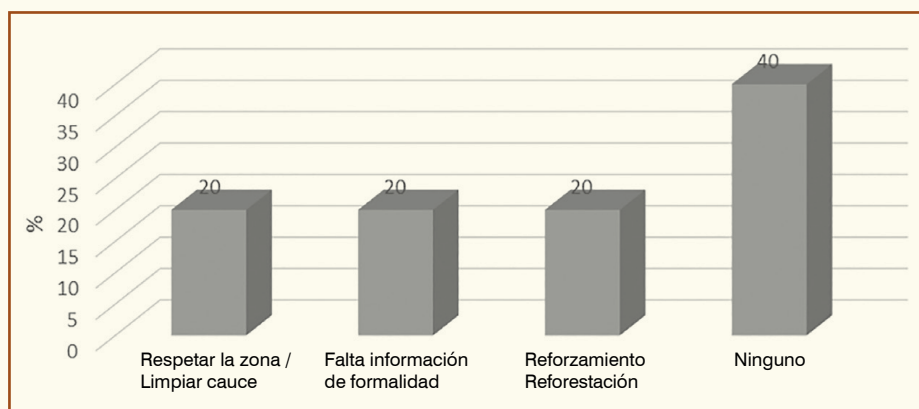
¿Cuál es la importancia de la formalización de las viviendas para un buen acondicionamiento de la infraestructura de vivienda?

	N	%
Respetar la zona / Limpiar cauce	2	20
Falta información de formalidad	2	20
Reforzamiento / Reforestación	2	20
Ninguno	4	40
Total	10	100

De la tabla podemos afirmar que de las respuestas similares a la pregunta. El 20 % afirma que se debe respetar las zonas/ limpiar el cauce; el 20 % opina que falta información sobre formalidad; el 20 % opina que debe haber reforzamiento/reforestación, y ninguno 40 %.

**Gráfico 116**

¿Cuál es la importancia de la formalización de las viviendas para un buen acondicionamiento de la infraestructura de vivienda?



## Acondicionamiento sobre integración urbana

**Tabla 117**

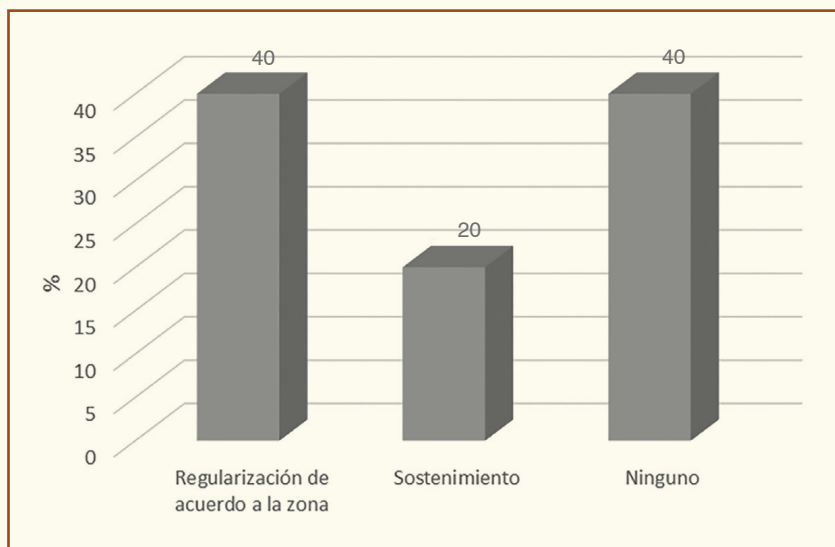
¿De qué manera la formalización de las viviendas ha contribuido a la integración y acondicionamiento urbano del distrito de Chosica y sus centros poblados?

	N	%
Regularización de acuerdo a la zona	4	40
Sostenimiento	2	20
Ninguno	4	40
Total	10	100

De la tabla podemos afirmar que el 40 % afirma que debe haber regularizaciones de acuerdo a la zona; el 20 % afirma se ha contribuido con el sostenimiento de dicha integración y acondicionamiento, y ningunos 40 %.

**Gráfico 117**

¿De qué manera la formalización de las viviendas ha contribuido a la integración y acondicionamiento urbana del distrito de Chosica y sus centros poblados?



## Herramientas de gestión para el acondicionamiento de infraestructura de vivienda

**Tabla 118**

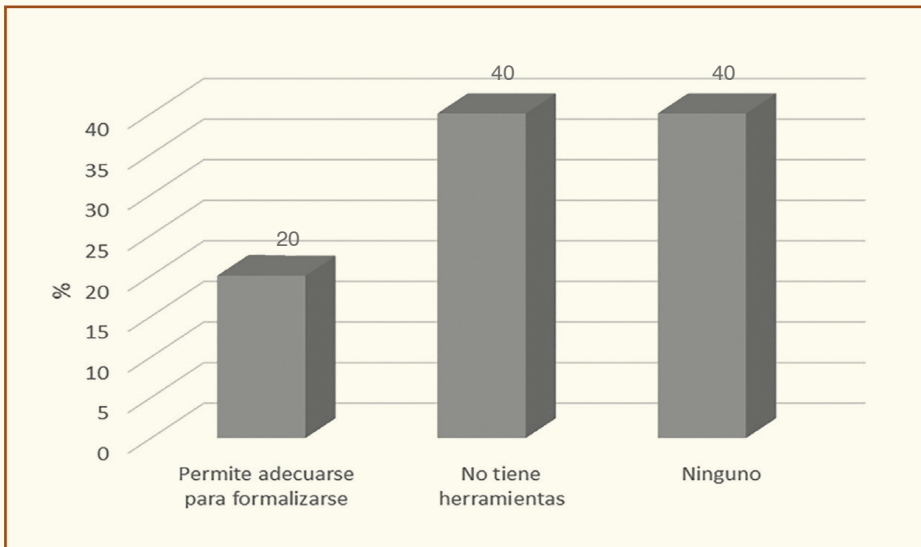
¿Cómo las herramientas de gestión de la institución sobre formalización de la propiedad y acondicionamiento de viviendas se adecuan a las actuales funciones de COFOPRI?

	N°	%
Permite adecuarse para formalizarse	2	20
No tiene herramientas	4	40
Ninguno	4	40
Total	10	100

Al observar la tabla podemos afirmar que el 20 % afirma que las herramientas de gestión permiten una adecuada formalización, el 40 % opina que no tiene herramientas, y ninguno 40 %.

**Gráfico 118**

¿Cómo las herramientas de gestión de la institución sobre formalización de la propiedad y acondicionamiento de viviendas se adecuan a las actuales funciones de COFOPRI?



## Acondicionamiento en la culminación del proceso de formalización de la propiedad

### Culminación del proceso

**Tabla 119**

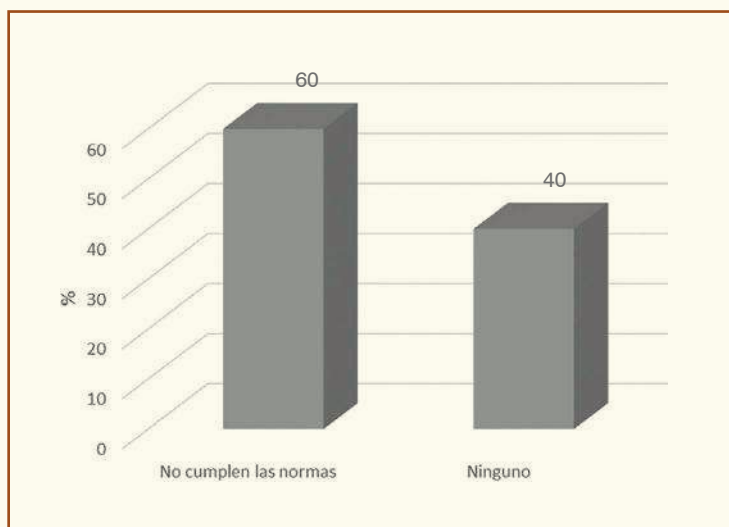
¿Por qué la formalización de las viviendas constituye un proceso que aún no ha culminado para un acondicionamiento de la infraestructura de vivienda?

	N	%
No cumplen las normas de construcción	6	60
Ninguno	4	40
Total	10	100

De la tabla podemos afirmar que el 60 % afirma que la formalización aún no culmina porque no cumple las normas de construcción y ninguno 40 %.

**Gráfico 119**

¿Por qué la formalización de las viviendas constituye un proceso que aún no ha culminado para un acondicionamiento de la infraestructura de vivienda?



### 3. Análisis y discusión

El acelerado crecimiento poblacional y la ocupación del espacio geográfico sin gestión de formalización de la propiedad donde se involucra carencia de planificación, organización, dirección y control han generado una problemática, el paupérrimo acondicionamiento de infraestructura de viviendas en zonas vulnerables que acentúan la mala calidad de vida de los pobladores.

Como es de advertirse en los pobladores, se ha demostrado la hipótesis general de investigación: la gestión para la formalización de la propiedad influye en forma muy alta y significativamente ( $r = 0.906$ ;  $p < 0.05$ ) en el acondicionamiento de la infraestructura de la vivienda del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018. Del mismo modo, según los dirigentes, se demuestra que la gestión para la formalización influye en forma muy alta y significativamente ( $r = 0.936$ ;  $p < 0.05$ ) en el acondicionamiento de la infraestructura en dicho asentamiento humano. Estos resultados evidencian que, según la percepción de los dirigentes y pobladores, cuando hay mejoras por parte de los funcionarios municipales la gestión en la organización, planeación, dirección y gestión es muy probable que también mejore el acondicionamiento de la infraestructura de su localidad. Con relación a los funcionarios municipales, estos consideran que uno de los principales problemas de la institución es que no se cuenta con programas y presupuestos debidamente formulados y aprobados para la ejecución de formalización de las viviendas, además de que no existe mucha motivación al funcionario municipal de la institución para lograr objetivos públicos de formalización de viviendas; en otras palabras, los funcionarios municipales evidencian problemas de organización y dirección, lo cual causa un efecto negativo en la formalización de las viviendas para un acondicionamiento de la infraestructura urbana. El proceso de cambio de la gestión administrativa para la formalización comienza cuando surgen fuerzas que crean la necesidad de producir transformaciones en una o varias unidades de la institución.

Este resultado referido a la hipótesis general puede ser avalado por Chimal y Jiménez (2021), puesto que estos autores «cohonestan las etapas del proceso administrativo para dar mayor importancia a la



institución». Por tanto, si existe un cúmulo de acciones, estrategias y actividades apropiadas que logren el desarrollo interno de la formalización, este entonces se verá reflejado en un mejor acondicionamiento de la infraestructura del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio). Del mismo modo, este resultado se puede equiparar con la investigación de Patsy Arévalo Arellano (2017), quien encontró una correlación positiva y significativa alta ( $r = 0.857$ ;  $p < 0.05$ ) entre la gestión administrativa y calidad de procesos del área de infraestructura de la Municipalidad Distrital de Morales (2017). Asimismo, coincide con la investigación de Jean Paúl Saavedra Ramírez (2020), quien concluyó que existe una relación directa y positiva ( $r = 0.685$ ;  $p < 0.05$ ) entre la gestión municipal y el desarrollo económico local de la provincia de San Martín, 2020. Sobre lo dicho por los dos precitados autores, observamos que ambos investigadores aplican el mismo proceso metodológico de nuestra investigación, es decir, que son estudios correlacionales descriptivos y procedimientos estadísticos similares que nos permite corroborar mejor los resultados de esta investigación.

Para concluir el análisis del entorno local de este estudio podemos apreciar que la realidad en la Municipalidad Distrital de Chosica no difiere del contexto nacional, donde se busca alcanzar niveles de gestión eficientes en cada una de las áreas en que se vienen desarrollando las actividades a favor de la población. En la investigación, se hace hincapié en la división de desarrollo urbano y saneamiento físico legal, de ahí que se observe que la gestión que desarrolla el personal cuenta con un cierto nivel de deficiencia, como lo es la ausencia de documentos de control, registro y detalle de las clasificaciones de construcción plenamente identificados, así como su normativa. En este último, el personal carece de conocimiento. Se cree que todos estos problemas vienen afectando los procesos de obtención de licencia para construir, puesto que los procesos son engorrosos y con mucha demora, lo cual genera un rechazo por parte de la población, además de que existe una alta omisión de esta autorización. De esta manera, se evidencia que, si se efectúa una deficiente gestión municipal en cuanto al área objeto de estudio, el descontento por parte la población es mayor para la obtención de licencias de construcción.

Con relación a la primera subhipótesis de investigación, según los pobladores se demuestra que la planeación influye en forma muy alta y significativamente ( $r = 0.879$ ;  $p < 0.05$ ) en el acondicionamiento de la infraestructura del asentamiento humano arriba indicado. Del mismo modo, según los dirigentes, igualmente se demuestra que la planeación influye en forma muy alta y significativamente ( $r = 0.917$ ;  $p < 0.05$ ) en el acondicionamiento de la infraestructura en el asentamiento humano indicado. Los resultados también reportan que pobladores, dirigentes y funcionarios municipales encuestados concuerdan en que debería existir una planeación basada en buenas políticas públicas, directrices, metas y programas, que influirían en el acondicionamiento de la infraestructura urbana. Este resultado concuerda con la investigación de F. P. Rurush Balabarca (2021), quien, mediante su estudio básico cuantitativo y correlacional, con una muestra de pobladores del Programa Municipalidad de Vivienda Confraternidad del Distrito de Los Olivos, concluye que existe una relación positiva y significativa entre las políticas públicas y el saneamiento físico legal del programa municipal de vivienda «Confraternidad» de Los Olivos.

La planificación para el desarrollo en los municipios del Perú es muy diversa. Mientras algunos municipios consideran dentro de sus planes para el desarrollo una misión y visión, así como objetivos y metas claras, algunos otros no tienen planes municipales de desarrollo. Además, algunos municipios consideran la creación en su organización de consejos municipales de planeación; en cambio, otros crean institutos municipales de planificación, con el objetivo de incentivar la participación social y la consulta ciudadana en lo relativo a la referida planeación local. Según Chiavenato (2014), las instituciones no trabajan con base en la improvisación, casi todo lo que hacen es planeado con anticipación. La planeación es la primera función administrativa, porque sienta las bases para las demás, más aún porque es la que define cuáles serán los objetivos por alcanzar y qué se debe hacer para llegar a ellos. Se trata de un modelo teórico para la acción futura, que analiza el contexto de la problemática de Nicolás de Piérola en el distrito de Chosica, sobre

la carencia de planeación con pocas políticas públicas, sin ningún rumbo y metas, así como programas que permitan orientar al poblador acerca de un óptimo acondicionamiento de infraestructura en la Municipalidad de Chosica. Por otro lado, podemos comparar este resultado con la investigación de O. B. Hidalgo Chávez (2004) quien concluye que muy pocas municipalidades cuentan con una Oficina Municipal de Planificación o Unidad Técnica Municipal. Asimismo, las municipalidades no tienen total control de los proyectos de infraestructura que se realizan en las comunidades, incluso algunos de ellos afectan el medio ambiente por falta de planificación adecuada. De la misma forma, E. Fernández Zárata (2017) arguye que la vivienda de interés social cumple un papel fundamental en pro de ofrecer el equilibrio a las clases menos favorecidas, con el fin de descubrir las necesidades básicas, razón por la cual la política pública conducente a afianzar los programas de viviendas del interés social deben propender por integrar no solo el componente urbanístico, sino que debe contemplar las necesidades de la población, con el único fin de hacer más habitable aquellas zonas con el contexto humano. De ahí la importancia de lo expresado por Roth (2007), quien establece que en el reconocimiento de la necesidad de una intervención pública o política se traduce generalmente en leyes y reglamentos, es decir, el Estado está en mora de aplicar rigurosamente ordenamientos, como decretos y herramientas, que promueven la participación de la ciudadanía en la construcción de la política pública.

Nuestros resultados evidencian que, según los pobladores la organización, para la formalización influye en forma muy alta y significativamente ( $r = 0.883$ ;  $p < 0.05$ ) en el acondicionamiento de la infraestructura en el asentamiento humano indicado. Del mismo modo, según los dirigentes, se demuestra que la organización influye en forma muy alta y significativamente ( $r = 0.968$ ;  $p < 0.05$ ;) en el acondicionamiento de la infraestructura del referido asentamiento humano. Estos resultados evidencian que a medida que crece la percepción de los dirigentes y pobladores, sobre la gestión de organización, es muy probable que mejore el acondicionamiento de

la infraestructura del asentamiento objeto de estudio. Igualmente, los resultados reportan que pobladores, dirigentes y funcionarios municipales coinciden en que debe existir una organización local, general, así como tareas y operaciones por parte de los funcionarios municipales que establezcan un efecto positivo en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda. Las municipalidades de los centros poblados deben estar bien organizadas y deberían contar con las oficinas necesarias e indispensables para prestar los servicios delegados y para efectuar las actividades operativas que eso conlleve. Con base en esta información, podemos señalar de manera general que la capacidad de la municipalidad de organizar de acuerdo a objetivos y metas, de contar con personal formado adecuadamente y de implementar sistemas mecanizados son percibidas de manera negativa por el poblador que asiste a la municipalidad. Es evidente la necesidad de tomar medidas que posibiliten la mejora de la gestión del desarrollo organizacional con la finalidad de alcanzar óptimos niveles de gestión municipal y por ende un buen acondicionamiento de la infraestructura. Tal como señala el autor Astete (2012), un buen manejo de municipalidades será posible gracias a la existencia y aplicación de instrumentos tales como planes de trabajos efectivos que contribuyan de forma eficiente a la administración municipal. Asimismo, es necesario señalar que constituye responsabilidad de toda municipalidad la organización de los planes de trabajo existentes (Torres, 2005). Por ello, podríamos afirmar que en la municipalidad materia de este proyecto se maneja insuficientemente instrumentos de organización que permitan realizar un servicio adecuado a los encargados de su gestión. Del mismo modo, respecto a este resultado, Orlanski (1998) refiere que los sistemas de transporte masivo, redes viales, hábitat, planificación del territorio y otras materias, aunque se basan en reglamentaciones producidas desde el nivel central, son el ámbito preferente y el espacio dominante de la legitimidad de las alcaldías, las administraciones públicas y los asentamientos urbanos. Estos resultados también pueden ser sustentados por Chiavenato (2014), quien define la organización como las actividades específicas necesaria para alcanzar los objetivos planteados (p. 129).

En cuanto a la tercera subhipótesis, nuestros resultados demuestran que, según los pobladores, la dirección para la formalización influye en forma muy alta y significativamente ( $r = 0.839$ ;  $p < 0.05$ ) en el acondicionamiento de la infraestructura en el Asentamiento Humano, en referencia. Del mismo modo, según los dirigentes, se demuestra que la dirección influye en forma muy alta y significativamente ( $r = 0.921$ ;  $p < 0.05$ ) en el acondicionamiento de la infraestructura en dicho asentamiento humano. Estos resultados evidencian que, según la percepción de los dirigentes y pobladores, cuando mejora la dirección, es muy probable que mejore el acondicionamiento de la infraestructura de su localidad. Igualmente, los resultados reportan que los pobladores, dirigentes y funcionarios municipales coinciden en que debe existir la comunicación, el liderazgo y la motivación de las autoridades para promover un efecto positivo en el acondicionamiento de la infraestructura de la vivienda. Nuestros resultados pueden ser sustentados por la teoría de Chiavenato (2014), quien afirma lo siguiente:

«La dirección es la tercera función administrativa y viene mucho después de la planeación y la organización. Una vez que se ha definido la planeación y establecido la organización, resta hacer que las cosas marchen y sucedan. Este es el papel de la dirección; imprimir acción y dinamismo a la institución. La dirección se relaciona con la acción, con ponerla en marcha y tiene mucho que ver con las personas. Está directamente relacionada con la actuación sobre los recursos humanos de la institución. Para ello, los empleados deben ser asignados a sus puestos y funciones, capacitados, guiados y motivados para que alcancen los resultados que se esperan de ellos. La función de la dirección se relaciona de forma directa con la manera en que se deben alcanzar los objetivos por medio de las actividades de las personas que componen la organización. Luego, la dirección es la función administrativa que se refiere a las relaciones interpersonales de los administradores de todos los niveles de la organización y sus respectivos subordinados. Para que la planeación y la organización puedan ser eficaces es necesario que se oriente a las personas con una comunicación adecuada y con habilidad de liderazgo y motivación para dinamizarlas y complementarlas» —concluye— el precitado autor (p. 130)

Se considera que esta dimensión es la columna vertebral de la etapa de gestión para la formalización en el acondicionamiento del presente estudio. Los funcionarios que se encargan de tener esta importante etapa deben tener muy claro lo que es un esfuerzo hacia un propósito común, saber comunicar, tener principios de liderazgo y alta motivación hacia los pobladores y dirigentes. Sin embargo, se observa lo contrario, es decir, reticencia de información al poblador, deficiente clima organizacional y alta indiferencia de los funcionarios hacia el público, lo que implica un bajo nivel de bienestar común y mala calidad de vida en los pobladores y dirigentes del asentamiento humano bajo estudio, dado que existen mínimas condiciones de servicios básicos como agua, desagüe, recolección de residuos, vías públicas, precarias viviendas ubicadas en zonas vulnerables. Estos resultados también pueden ser sustentados por Munch, cuando conjuga estos elementos e indica que la dirección como etapa del proceso administrativo consiste en la ejecución de los planes de acuerdo con la estructura organizacional, mediante la guía de los esfuerzos del grupo social a través de la motivación, la comunicación y el ejercicio del liderazgo (p. 105). Del mismo modo, nuestros resultados pueden ser sustentados por Lastra (2017), cuando refiere que, pese a la competencia directa de los gobiernos locales en la ejecución de proyectos de inversión, se encuentran limitaciones para la gestión de la inversión pública en infraestructura. En los últimos años, los municipios del ámbito rural han solicitado la intervención directa del Programa Nacional de Saneamiento Rural. Por otro lado, Monge (2014) refiere que en el ámbito urbano los problemas para el incremento de la cobertura de los servicios de saneamiento estarían concentrándose en la demora de la construcción de proyectos de infraestructura versus el crecimiento urbano.

Consideramos que las ideas arriba expuestas son pertinentes para llevar adelante una buena gestión de formalización de viviendas; sin embargo, se observa el poco interés de los funcionarios y la inaplicación normativa en la preparación y ejecución de proyectos y otros programas, orientados a efectuar el gasto que demanda una buena gestión institucional, a favor del bienestar y calidad de vida de los pobladores y de la comunidad en general.

Con referencia a la cuarta subhipótesis, los resultados evidencian que, según los pobladores, el control para la formalización influye en forma muy alta y significativamente ( $r = 0.728$ ;  $p < 0.05$ ) en el acondicionamiento de la infraestructura en el asentamiento humano bajo estudio. Del mismo modo, según los dirigentes, se demuestra que el control influye en forma muy alta y significativamente ( $r = 0.896$ ;  $p < 0.05$ ) en el acondicionamiento de la infraestructura en el mencionado asentamiento humano. Estos resultados evidencian que, según la percepción de los pobladores y dirigentes, cuando mejora el control, es muy probable que mejore el acondicionamiento de la infraestructura de su localidad. Igualmente, los resultados reportan que pobladores, dirigentes y funcionarios municipales coinciden en que debe existir estándares para establecer un efecto positivo en el acondicionamiento de la infraestructura urbana. Estos resultados pueden ser afianzados por Chiavenato (2014):

La finalidad del control es asegurar que los resultados de lo que ha sido planeado, organizado y dirigido se ciñan lo más posible a los objetivos establecidos previamente. La esencia del control reside en comprobar si la actividad que se controla alcanzará o no los objetivos o los resultados deseados. El control es fundamentalmente un proceso que guía la actividad que se desarrolla hacia un fin determinado con anterioridad. (p. 131)

Otro autor que afianza el control es Munch (2014), para quien el control «Es la fase del proceso administrativo a través de la cual se establecen estándares para evaluar los resultados obtenidos con el objetivo de corregir desviaciones, prevenirlas y mejorar continuamente las operaciones» (p. 55).

Respecto a las ideas vertidas por el primero, sobre la finalidad y la esencia del control, constituyen una entelequia, dado que la planeación, organización y dirección no tiene peso específico en el proceso de gestión administrativo de la formalización, es decir, es muy difícil encontrar indicadores de desempeño de monitoreo, así como toma de medidas correctivas para asegurar los objetivos deseados en la formalización, lo que implica un mal manejo por parte de la municipalidad en un buen acondicionamiento de la infraestructura

de vivienda y saneamiento rural. Con respecto al segundo, sobre el proceso administrativo expresa su preocupación sobre el establecimiento de los estándares y mejorar continuamente las actividades del servicio que brinda la institución municipal de Chosica.

## **4. Conclusiones**

### **A. Pobladores**

#### ***Hipótesis de la investigación***

La gestión para la formalización de la propiedad influye directamente y significativamente en el acondicionamiento de la infraestructura de la vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

#### ***Conclusion general***

Se concluye que, según los pobladores del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018, existe influencia positiva, alta y significativa entre la gestión para la formalización de la propiedad y el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda. Conforme a la percepción de los pobladores, podemos aseverar que, cuando mejora la gestión para la formalización de la propiedad por parte de los funcionarios de la municipalidad, es muy seguro que también mejore el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

#### ***Conclusiones específicas***

- Se concluye que, según los pobladores del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018, existe influencia positiva, alta y significativa entre la planeación para la formalización de la propiedad y el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda. De acuerdo con la percepción de los pobladores, podemos aseverar que, cuando mejora la planeación gestión para la formalización de la propiedad por parte de los funcionarios de la municipalidad, es muy seguro que también mejore el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.



- Se concluye que, según los pobladores del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018, existe influencia positiva, alta y significativa entre la organización para la formalización de la propiedad y el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda. A partir de la percepción de los pobladores, podemos aseverar que, cuando mejora la organización para la formalización de la propiedad por parte de los funcionarios de la municipalidad, es muy seguro que también mejore el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.
- Se concluye que, según los pobladores del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018, existe influencia positiva, alta y significativa entre la dirección para la formalización de la propiedad y el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda. Conforme a la percepción de los pobladores, podemos aseverar que, cuando mejora la dirección para la formalización de la propiedad por parte de los funcionarios de la municipalidad, es muy seguro que a su vez mejore el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.
- Se concluye que, según los pobladores del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018, existe influencia positiva, alta y significativa entre el control para la formalización de la propiedad y el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda. Según la percepción de los pobladores, podemos aseverar que, cuando mejora el control para la formalización de la propiedad por parte de los funcionarios de la municipalidad, es muy seguro también mejore el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

## **B. Dirigentes**

### ***Hipótesis de investigación***

La gestión para la formalización influye directamente y significativamente en el acondicionamiento de la infraestructura en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

### ***Conclusión general***

Se concluye que, según los dirigentes del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018, existe influencia positiva, alta y significativa entre la gestión para la formalización de la propiedad y el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda. Así, podemos aseverar que, según la percepción de los dirigentes, cuando mejora la gestión para la formalización de la propiedad por parte de los funcionarios de la municipalidad, es muy seguro que a su vez mejore el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

### ***Conclusiones específicas***

- Se concluye que, según los dirigentes del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018, existe influencia positiva, alta y significativa entre la planeación para la formalización de la propiedad y el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda. Asimismo, podemos aseverar que, según la percepción de los dirigentes cuando mejora la planeación gestión para la formalización de la propiedad por parte de los funcionarios de la municipalidad, es muy seguro que también mejore el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.
- Se concluye que, según los dirigentes del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018, existe influencia positiva, alta y significativa entre la organización para la formalización de la propiedad y el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda. Entonces, podemos aseverar que, según la percepción de los dirigentes cuando mejora la organización para la formalización de la propiedad por parte de los funcionarios de la municipalidad, es muy seguro que a su vez mejore el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.
- Se concluye que, según los dirigentes del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018, existe influencia positiva, alta y significativa entre la dirección para la formalización de la propiedad y el

acondicionamiento de la infraestructura de vivienda. Asimismo, podemos aseverar que, según la percepción de los dirigentes, cuando mejora la dirección para la formalización de la propiedad por parte de los funcionarios de la municipalidad, es muy seguro que también mejore el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

- Se concluye que, según los dirigentes del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018, existe influencia positiva, alta y significativa entre el control para la formalización de la propiedad y el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda. Conforme la percepción de los dirigentes, podemos aseverar que, cuando mejora el control para la formalización de la propiedad por parte de los funcionarios de la municipalidad, es muy seguro que también mejore el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

## **C. Funcionarios municipales**

### ***Conclusión general***

Se concluye que, según los funcionarios municipales, no existe acciones necesarias para mejorar la gestión de formalización de las viviendas en el A. H. Nicolás de Piérola. Se puede confirmar que no hay planeación, pobre organización ni dirección, así como casi nada de control por parte de los funcionarios para realizar una buena gestión de la formalización de las viviendas, lo cual implica un mal acondicionamiento de la infraestructura. Sin embargo, también consideran que deben mejorar las ordenanzas, el diagnóstico, así como las nuevas ordenanzas.

## **5. Variables de la gestión de la formalización de la propiedad**

### **A. Dimensión de planeación**

Se concluye que, según los funcionarios, se debe promover la formalización de las viviendas y solucionar el problema de vulnerabilidad. Asimismo, también debe haber una mejora procedimientos

y reglas que rigen el desempeño de las autoridades para lograr la formalización de las viviendas.

## **B. Dimensión de organización**

La mayoría de funcionarios opina que desconocen o no existen documentos de gestión o normativos para desarrollar políticas de formalización de viviendas. Asimismo, se concluye que los funcionarios opinan que desconocen o no existen funciones y mando en la institución sobre temas de formalización en centros poblados.

## **C. Dimensión de dirección**

La mayoría de funcionarios opina que desconocen o no existen criterios o parámetros de control en el desempeño de las autoridades para obtener objetivos inmediatos sobre la formalización de la vivienda, así como no existen acciones correctivas por parte de las autoridades frente a la problemática de informalización en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

## **D. Dimensión de control**

La mayoría de funcionarios opina que desconocen o no existen criterios o parámetros de control en el desempeño de las autoridades para obtener objetivos inmediatos sobre la formalización de la vivienda, así como no existen acciones correctivas por parte de las autoridades frente a la problemática de informalización en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.

# **6. Variables de acondicionamiento de la infraestructura de vivienda**

## **A. Importancia del acondicionamiento de la infraestructura de vivienda**

La mayoría de funcionarios opina que desconocen la importancia de la formalización de las viviendas para un buen acondicionamiento de la infraestructura urbana.

## **B. Acondicionamiento sobre integración urbana**

La mayoría de funcionarios opina que desconocen que la formalización de las viviendas no ha contribuido a la integración y acondicionamiento urbana del distrito de Chosica y sus centros poblados.

## **C. Herramientas de gestión para el acondicionamiento de infraestructura**

La mayoría de funcionarios opina que no cuentan con herramientas de gestión de la institución sobre formalización y acondicionamiento de viviendas, y que se adecuan a las actuales funciones de COFOPRI.



# ANTECEDENTE Y MARCO TEÓRICO







## ANTECEDENTES DEL ESTUDIO

IDALBERTO CHIAVENAT<sup>(1)</sup> (2014)

Introducción a la teoría general de la administración

Las instituciones no trabajan con base a la improvisación. Casi todo lo que hacen es planeado con anticipación. La planeación es la primera función administrativa, porque sienta las bases para las demás. Asimismo, es la que define cuáles serán los objetivos por alcanzar y qué se debe hacer para llegar a ellos. También afirma que la dirección es la tercera función administrativa y viene mucho después de la planeación y la organización. Una vez que se ha definido la planeación y establecido la organización, resta hacer que las cosas marchen y sucedan. Este es el papel de la dirección: imprimir acción y dinamismo a la empresa. La dirección se relaciona con la acción, con ponerla en marcha, y tiene mucho que ver con las personas; asimismo, está directamente relacionada con la actuación sobre los recursos humanos de la empresa, y para ello los empleados deben ser asignados a sus puestos y funciones, capacitados, guiados y motivados para que alcancen los resultados que se esperan de ellos. La función de la dirección se relaciona de forma directa con la manera en que se deben alcanzar los objetivos por medio de las

---

(1) Chiavenato, I. (2014). *Introducción a la teoría general de la administración* (7.ª ed.). México: McGraw-Hill Interamericana.

actividades de las personas que componen la organización (p. 130). En cuanto al control, su finalidad es asegurar que los resultados de lo que ha sido planeado, organizado y dirigido se ciñan lo más posible a los objetivos establecidos previamente. Así, la esencia del control reside en comprobar si la actividad que se controla alcanzará o no los objetivos o los resultados deseados, por lo que es fundamentalmente un proceso que guía la actividad que se desarrolla hacia un fin determinado con anterioridad (p. 131).

### ESMERALDA FERNÁNDEZ ZÁRATE<sup>(2)</sup> (2017)

Análisis de la política pública de vivienda de interés social a la luz de los imaginarios social a la luz de los imaginarios urbanos en el conjunto torrentes de Soacha – Cundinamarca.

Asimismo, indica que «La vivienda de interés social cumple un papel fundamental en pro de ofrecer el equilibrio a las clases menos favorecidas, con el fin de cubrir las necesidades básicas; razón por la cual, la política pública conducente a afianzar los programas de vivienda de interés social deben propender por integrar no solamente el componente urbanístico, sino que debe contemplar las necesidades de la población, con el único fin, de hacer más habitable aquellas urbanizaciones armonizadas con el contexto humano» (p. 136).

---

(2) Fernández Z., E. (2017). *Análisis de la Política de vivienda de interés social a la luz de los imaginarios urbanos en el conjunto torrentes de Soacha-Cundinamarca* [tesis de maestría]. Universidad Santo Tomás, p. III.

### ELIA SÁEZ GIRÁLDEZ<sup>(3)</sup> (2015)

La ciudad progresiva: Una lectura de los asentamientos humanos de Lima

Entre las conclusiones importantes obtenidas en este trabajo, se exponen las siguientes:

1. Está comenzando a instaurarse un discurso teórico entre dos polos. De un lado, clase acomodada y clase popular; de otro, la ciudad oficial y la ciudad informal. Esta dicotomía contrasta con la realidad de una ciudad con gran diversidad de formas de vivienda, de ciudad y de habitar, que se dan desde ese momento histórico hasta hoy en Lima.
2. Esta dualidad será intensamente potenciada con las migraciones masivas del campo a la ciudad, que sumarán a las distintas formas de ciudad, una nueva: los asentamientos humanos.
3. Los casos que se describen en este trabajo permiten dar una lectura general de los asentamientos humanos de Lima no solo de su evolución en relación a la ciudad, sino desde su interior, sus tejidos urbanos, su relación con la preexistencia, la forma de las viviendas o los espacios públicos, sus distintas formas de organización social y sus diferencias y sus similitudes con la ciudad formal.

---

<sup>(3)</sup> Autora de la tesis arriba indicada presentada en la Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Universidad Politécnica de Madrid, para obtener el grado académico de doctor en Arquitectura en el 2015, pp. 97 y 173



## CAPÍTULO 1

# Visión histórica de la formalidad en la infraestructura de viviendas en los asentamientos humanos en zonas vulnerables

DRA. CARMEN MEZA INGAR<sup>(1)</sup>

### Introducción

Los estudios de la realidad nacional en el debate FORMALIDAD - INFORMALIDAD se inician en el Perú en 1910, inicios del siglo XX, cuando comienzan las grandes migraciones del campo a la ciudad.

Sin embargo, los proyectos y realizaciones se detienen ante los incumplimientos de los diferentes gobiernos frente a la necesidad de urbanizar la ciudad, particularmente la capital que era pequeña, rodeada de haciendas como Santa Beatriz o Chacra Colorada, urbanizadas en las décadas del 20 y del 30, hoy pujantes zonas urbanas de la capital.

Miraflores y San Isidro se construyeron en esa época y crecieron en los años 30. Chorrillos existe desde el siglo XIX. El distrito de San Martín de Porres fue planificado en los años 50, por el presidente Manuel A. Odría. Santiago de Surco, que tiene un barrio cuatricentenario y cuenta con una histórica parroquia, tenía grandes extensiones de tierra agrícola, que se urbanizaron en los años 50 y 60. A la

---

(1) Profesora principal de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la UNMSM.

fecha se encuentran en desarrollo los proyectos de los distritos de Pachacámac, Lurín y de las playas del sur, así como zonas del norte y del este de la ciudad.

Estando en prensa este estudio, se ha producido un desfile de protesta multitudinario, que ha paralizado el centro de Lima, las poblaciones venían del norte y este, como de las zonas de Carabaylo y de la provincia de Huarochirí, colindante esta con los A. H. de Nicolás de Piérola y de Quirio. Dichos pobladores protestaban porque no cuentan con servicios de agua y alcantarillado, pese a que sus casas datan de 30 años atrás. Es evidente que la situación de los pobladores de Quirio y de Nicolás de Piérola no es la misma que la de sus vecinos, que marchaban en la protesta, pero si están incluidos en los casos de formalidad-informalidad<sup>(2)</sup>.

A estas situaciones de protesta social, debe agregarse la situación de las víctimas a causa del cambio climático, que sufren por la inoperancia de los distintos ministerios, cuyos objetivos son dar vivienda a la población y repararlas en caso de sismos, terremotos o riadas o lluvias, como las que han ocurrido.

Además, hubo errores administrativos, de la burocracia, como el incumplimiento de los trabajos prometidos y presupuestados por el Ejecutivo en 2017.

Por ello, y ante nuevos fenómenos de la naturaleza, se constata la superposición de instituciones responsables.

La alcaldía de Lima, que preside la Región Provincia de Lima, de 2017, no actuó.

La Región de Lima Provincias, que abarca el departamento, salvo la provincia capital, tampoco actuó.

El señor De la Flor que debió liderar los trabajos de RECONSTRUCCIÓN, en 2017, fue cambiado por otro funcionario que tampoco resuelve o inaugura alguna obra.

---

(2) Las protestas multitudinarias que dejaron en silencio la concurrida av. Abancay, tuvo lugar el viernes 24 de mayo de 2019.

La presidenta del Consejo de Ministros, el 31 de enero de 2018, ofreció realizar 3512 obras de recuperación, sin explicar ni justificar la inoperancia ocurrida en 2017, año de los grandes huaycos y desastres, en la costa y en el Valle del Rímac, donde están ubicados Nicolás de Piérola y Quirio.

## 1. La población rural

El Perú tiene 800 distritos rurales que viven no están considerados en el presupuesto de la República y que, por tanto, se encuentran aislados, viven sin recibir muchos servicios de la modernidad. Sin embargo, cumplen con los deberes cívicos como emitir el voto político o ingresar al servicio militar... Asimismo, conservan costumbres milenarias como realizar trabajos comunales, algunos caminos sin asfalto...., muchos de ellos afirmados con tierra, pero que sirven para la comunicación. También hay comunidades aisladas, sin comunicación con otras poblaciones, en el interior de las selvas de Madre de Dios y de Loreto, según versiones de algunos viajeros.

El Perú tiene mucha riqueza cultural ancestral y poblaciones con expresiones propias, como las 47 lenguas nativas que no figuran en la Constitución Política, donde —sabemos— solo se menciona a tres lenguas oficiales: castellano, quechua y aymara.

Es verdad que no solicitan presupuesto, pero es porque no tienen empleados o algún vecino de buena voluntad que los ilustre sobre los mecanismos de la burocracia oficial para empezar a desarrollar las tareas de progreso y comunicación efectiva con las demás municipalidades.

No se puede negar que hay valiosa población rural que siembra cada día los productos que los peruanos llevamos a la mesa diaria, pero viven algo aislados. Ahora bien, si tienen comunicación, no es frecuente. Muchos de los vecinos no cuentan con dinero para movilizarse o comprar objetos necesarios. De ahí la urgencia de estudiar o proponer que los municipios provinciales de dichas circunscripciones deben empezar por destacar a uno o dos contadores y un abogado, profesionales jóvenes que expliquen y ayuden a las

autoridades municipales de dichos distritos para que se comuniquen y puedan recibir del presupuesto nacional el apoyo financiero para desarrollar sus actividades y servicios públicos urgentes.

## 2. La formalidad

Se indica que la formalidad se debe cumplir con las normas de cada actividad. Ahora bien, hay reglas muy divulgadas sobre la construcción en general y en lo que respecta a las edificaciones en particular. Las reglas generales están destinadas a construcciones residenciales o industriales, según la zonificación de los terrenos, mientras que existe la calificación C y D referidas a edificaciones que se pueden realizar en lugares de riesgo o en algunas laderas.

El 5 de mayo de 2006 se expidió el Decreto Supremo N.º 011-2006 del Ministerio de Vivienda que aprobó el Reglamento General de Edificaciones.

En 2016, apenas juró en el cargo, el ejecutivo promulgó la Ley N.º 30494, que modifica la Ley N.º 29090 para legislar sobre habilitaciones de tierras y edificaciones C y D, precisando que las comisiones técnicas de Habilitación funcionan en la municipalidad.

Dichas leyes o disposiciones que autorizan construcciones no tan rigurosas en las condiciones de edificación de categorías C y D dan origen a casos similares a las edificaciones de Quirio o Nicolás de Piérola, así como a la casuística de discriminación mediante el derecho, cuando alguna ley es permisiva en ese extremo<sup>(3)</sup>.

Esta norma legal creó —además— el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres, CENEPRED para proyectos de edificación establecidos en la modalidad C y D de uso diferente a residencial y con concurrencia masiva de público para habitaciones urbanas que se ubican en zonas de riesgo,

---

(3) Meza Ingar, C. (1988). *La discriminación mediante el derecho*. CONCYTEC, p. 12.



únicamente si han sido identificadas previamente como tales a través del plan urbano municipal<sup>(4)</sup>.

Así como toda Latinoamérica, Perú ha sufrido las consecuencias de los cambios climáticos y fenómenos de la naturaleza. No obstante, los antiguos peruanos ya habían estudiado, con el sistema de andenes, por ejemplo, el prevenir y evitar las dificultades a la población, lo que dio lugar a los desvíos de las riadas hacia tierras agrícolas o a tierras despobladas, sin causar daños a la población.

Una visita al Museo Arqueológico y Etnológico de Pueblo Libre nos permite ver ceramios con 14 000 años antes de Cristo, hechos como si fueran informes de su realidad. Destaca la Venus de Kurayacu en San Bartolo, Lima, hermosa niña de 14 años. Asimismo, presenta escenas de la vida real del sur de la ciudad de Lima de entonces, así como las inundaciones y lluvias que tenían en esa época, en la costa, lo que hoy son las playas del sur de la capital del Perú.

La venida de los europeos al Perú significó una ruptura en varios sistemas de vida de los pobladores originarios; por ejemplo, el afán desmedido de las actividades extractivas y de minería desplazó a la población de entonces, del agro a los campamentos mineros.

La historia nos obligaría a estudiar el derecho castellano que llegó al Perú y el derecho indiano para comprender los años del Virreinato. Sin embargo, la llegada de la República, salvo los códigos civiles y la legislación del presidente Ramón Castilla, que liberó de la esclavitud a los negros y suprimió el tributo de los indios, no cambia la situación social y política de las mayorías.

Es verdad que, en lo jurídico, destacan el Código peruano boliviano de 1836, de la Confederación Peruano Boliviana y el primer Código Civil de Latinoamérica como nación, el Código peruano de 1852.

---

(4) La Ley de CENEPRED N.º 30494, crea en 2006 el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres, para proyectos de edificación establecidos en la modalidad C y D de uso, especialmente en zonas de riesgo. CENEPRED cuenta con la contribución del Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú.

Así, son pocos los logros durante el siglo XIX, aun cuando los juristas peruanos se esmeraban en presentar varias constituciones políticas hasta que se promulgó la de 1860, de larga data hasta la carta de 1920, con una breve interrupción de 1895.

Decíamos que había gran migración interna hacia la capital, durante la República Aristocrática de Nicolás de Piérola en 1895, Manuel Candamo en 1903, José Pardo en 1904, el primer gobierno de Leguía en 1908 y los gobiernos de Billingurst en 1912 y José Pardo de 1915 a 1919. Eran gobiernos dedicados a la agroexportación... hasta que llegó el segundo gobierno de Leguía, quien ideó cómo impedir dichos traslados masivos de personas y familias que buscaban trabajo.

El presidente Augusto B. Leguía promulgó el 18 de enero de 1924, la ley N.º 4691, conocida como Ley de la Vagancia, por la que se denominaba con ese título a los peruanos del interior que caminaban por la capital sin probar ser o propietarios o inquilinos de su casa. Si algún provinciano decía que vivía en casa de un primo o de un pariente era conducido a la Prefectura y la Policía podía arrestarlo hasta sesenta días.

Esta injusta ley contra los derechos de las personas quedó en el olvido, pese al daño material que causó durante varias décadas. En 1979, cuando se promulgó la Constitución más moderna del Perú, la población se había olvidado de dicha norma de orden legal de 1924.

Pero en algunas poblaciones poco ilustradas se seguía aplicando cuando los trabajadores mineros iban a las haciendas a pedir trabajo durante sus vacaciones, o también cuando las empleadas iban al teatro o al cine y la policía decía buscar infractores. Las empleadas de hogar entregaban lo que tenían en la cartera para regresar rápido y sin contratiempos a su trabajo.

Fue en mayo de 1986 que se derogó la referida Ley de la Vagancia mediante Ley N.º 24506.

Todos esos hechos de inestabilidad influyeron en la precariedad de vida de muchos peruanos.

La FORMALIDAD es precaria en los sectores C y D, particularmente en las familias migrantes o que viven en situación de pobreza.

Uno de los grandes desafíos para el Desarrollo, nuevo nombre de la PAZ SOCIAL es garantizar el progreso de las familias y las personas, evitando que caigan en la extrema pobreza.

Una de las grandes políticas públicas debe ser educar a las poblaciones originarias en su propio idioma para hacer posible su inserción en la modernidad, respetando sus derechos a escoger su destino y a opinar si admiten o no a empresas extractivas, en áreas de su comunidad o de su región, como propicia la Convención 169 de la Organización Internacional de Trabajo, OIT.

### 3. Casos de informalidad

Ante el desorden administrativo, como la falta de control o de supervisión de licencias de construcción, que ha permitido edificaciones en zonas de cauce y ribereñas de los ríos, especialmente del valle del Rímac, debe estudiarse el mapa publicado por *Ojo público*<sup>(5)</sup>, en el que aparecen 31 empresas mineras con licencia para extraer agua en zonas con riesgo de sequía, dos de las mineras son Compañía Minera San Juan Perú S. A. y Yauliyacu S. A. Estas empresas tienen licencia en la Cuenca del Rímac, Región Lima.

Los desastres de sequía son causados por déficit hídrico, seguidos de fenómenos opuestos, como los originados por el denominado Niño Costero, en 2017, que deben dar lugar a actividades gubernativas de reconstrucción en ríos y quebradas, siendo de urgencia las edificaciones de muros de contención, particularmente en zonas donde es frecuente la crecida de los ríos.

La realidad local y nacional, sin embargo, va más allá de la programación de estudios de rehabilitación, pues hay situaciones muy complejas en las que la población desinformada ha edificado sus viviendas en zonas de riesgo y además prohibidas por la legislación de recursos hídricos.

---

(5) *Ojo público*, mapa publicado en la edición del 2 de febrero de 2018.

La situación de la población que ha sido víctima consciente o inconscientemente, de estos fenómenos nos pone frente a la realidad peruana:

Población discriminada de hecho o de derecho en el ejercicio de sus derechos civiles, políticos, sociales, económicos y culturales.

Es importante aclarar que el mapa construido por *Ojo público* se basa en información oficial de la Autoridad Nacional del Agua (ANA), el Instituto Nacional de Defensa Civil (INDECI) y la Defensoría del Pueblo.

Una de las conclusiones más importante es que en la fecha existen más de 1810 derechos de uso de agua otorgados a 331 compañías mineras, 248 de las cuales tienen derecho a perpetuidad, 32 de ellas se encuentran en zonas con alto riesgo de sequía, estando situadas dos en el valle del Rímac, afectando distritos de la provincia de Lima que cuenta con un alcalde, que es –asimismo– el gobernador de Lima Metropolitana, capital de la República, pero cuya voz ni documento alguno ha llegado hasta la fecha a la ciudadanía.

De todos modos, es importante reconocer que el territorio peruano tiene muchas probabilidades de ser afectado por fenómenos destructivos, debido a su ubicación respecto al Cinturón de Fuego del Pacífico donde hay muchos sismos, y por su situación en la zona intertropical, lo que propicia muchas sequías y también fuertes lluvias.

Igualmente, la cordillera de los Andes propicia numerosos fenómenos, como los constantes friajes, que no son atendidos oportunamente por las autoridades, causando muertes en pobladores y niños que pastorean.

Sobre esta situación de los friajes es importante tomar nota que Bolivia, país limítrofe, no ha tenido en 2018 ninguna víctima de friaje, mientras en Perú han fallecido por dicho fenómeno 100 niños y sus llamitas. Es que Bolivia les da habitaciones, casitas con calefacción a la población alto andina. ¿Por qué no podemos imitar tal acierto?

Cuando se produjo el fenómeno en 1925, José Carlos Mariátegui, en su obra: *Peruanicemos el Perú* (1970: 66), dijo que «La vulnerabilidad en 1925 se hará extensiva a los mercados financieros:

En el discurso de 1925, por otra parte, ha sido la naturaleza —no la teoría— la que nos ha revelado la poca consistencia del azúcar y del algodón, como bases de una economía. Ha bastado que llueva extraordinariamente para que la vida económica del país se resienta. Una serie de cosas, que mucha gente se había acostumbrado ya a mirar como adquisiciones definitivas del progreso peruano, han resultado dependientes del precio del azúcar y el algodón en los mercados de New York y Londres»<sup>(6)</sup>.

La Informalidad nace con las familias carentes de recursos, pero la raíz de los problemas es la inacción gubernativa, por ejemplo, la falta de alfabetización, la poca atención a las necesidades de los habitantes del agro peruano, y lo más graves no atender a los niños.

Uno de los objetivos del Milenio era la «erradicación del trabajo infantil», llegó el plazo de la ONU, en 2015 y no se cumplió tal objetivo en el Perú.

En El Salvador, población no muy extensa de Centro América, el Ministro de Educación, dispuso asistencia plena a las escuelas y con ello se erradicó el trabajo infantil.

Menciono ese objetivo muy importante, porque sería una derrota de la pobreza.

La informalidad en la vida de los peruanos está influida por la pobreza, por el analfabetismo y por condiciones de vida que hace difícil que cumplan cotidianamente con los requisitos de la formalidad.

Por lecturas de obras de los cronistas, se sabe que en el Perú siempre hubo fenómenos híbridos, pero se controlaban gracias a los andenes, extraordinarias obras de ingeniería prehispánica.

---

<sup>(6)</sup> Mariátegui, José Carlos (1970). *Peruanicemos el Perú*. Lima: Minerva Ediciones, p. 66.

Las publicaciones de la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) tratan del tema de la pobreza en toda Latinoamérica, como causa del atraso cultural y social en el que viven, especialmente las poblaciones dedicadas a la agricultura.

Sobre esta situación, en el Perú hay gran variedad de pobreza, cultural, social, económica y de conocimientos de la vida política. Ante el aislamiento de comunidades altoandinas, los alumnos de la UNMSM, en sus vacaciones de 2015, fueron a Oyón, una ciudad de la sierra del departamento de Lima, pero recorriendo las alturas, no por la carretera, porque, como estudiaban la realidad de esas poblaciones, querían visitar a los jueces de paz no letrados, etc.

La visita geográfica fue maravillosa; llegaron cerca de Raura y Yerupajá, cumbres hermosas de nuestra geografía. Caminaban, pero no había hoteles, de modo que solo podían alojarse en algunas casas. Y seguían caminando. Llegaron a una casa grande donde vivían solo dos ancianos, a quienes les preguntaron por sus hijos. Estos explicaron que están en Chimbote, uno y otro en Trujillo; pero ellos no quieren molestarlos ni darles trabajo. Sus hijos viven en casas chicas y tienen hijos, sus nietos. Los ancianos siembran y tienen objetos de sobrevivencia. Cuando les falta sal o azúcar, van a la feria del pueblo y los cambian por sus productos de cultivo, es decir, se produce el trueque, por lo que no utilizan dinero. Están tranquilos, viven felices.

Era la observación de los jóvenes universitarios. Y ante la amabilidad de sus anfitriones, les regalaron los objetos de loza que llevaron para vender si les faltara dinero en su trayecto.

Esta observación y aprendizaje de los universitarios, nos ilustra que, en el siglo XXI, en el departamento de Lima, como en otras comunidades, seguramente se practica el trueque como sistema de comercio.

A partir de esta observación, es válido mencionar la vulnerabilidad de una comunidad, «que cambia continuamente con las fluctuaciones de la población, la construcción de nuevas viviendas, carreteras, instalaciones industriales y otras infraestructuras»<sup>(7)</sup>.

---

(7) Ferradas, P. *Riesgos de desastres y desarrollo*, p. 101

Es evidente que, en la lucha contra la pobreza en el Perú, es urgente promover:

- Trabajos sobre políticas públicas, y
- Estudiar los cambios climáticos que nos afectan.

El estudio de la informalidad en el Perú se constata también con los informes de los CENSOS del INEI, particularmente dedicados al estudio estadístico del trabajo, a partir del Censo Nacional de Hogares de 2017. Este Censo, realizado en el Perú entre el 22 de octubre y el 5 de noviembre de 2017, desagregó su aplicación por ámbito geográfico, tuvo en cuenta la clasificación por sexo y grupos de edad de la población.

También dio cuenta de las viviendas existentes a nivel nacional. Los resultados del Censo de 2017 se publicaron desde el 26 de junio de 2018. Como anunció anticipadamente, Aníbal Sánchez, el entonces presidente del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), en conferencia de prensa de 23 de mayo de 2018, dicho Censo da a conocer los cambios estructurales que el país ha experimentado en términos demográficos, sociales y económicos.

Los resultados identifican polos de desarrollo económico y poblaciones vulnerables. Uno de sus objetivos fue optimizar el diseño de políticas públicas que permitan elaborar perfiles y proyecciones de la propiedad<sup>(8)</sup>.

Dicho censo también dio un informe valioso, al publicar que los 14 millones de peruanos que pertenecen al PBI (Producto Bruto Interno) están divididos en 4 millones que trabajan dentro de la formalidad, ejercen el derecho a la seguridad social, pertenecen a planilla de haberes, etc.

Por otro lado, el Informe declara que 10 millones de peruanos trabajan en la informalidad, es decir, han declarado trabajar, pero no en forma oficial, no aparecen en las planillas, no reciben atención de

---

<sup>(8)</sup> La Conferencia de Prensa organizada por el INEI fue publicada en el diario *La República*, de Lima, el 24 de mayo de 2018, p. 19.

la seguridad social, muchos de ellos pueden pertenecer a las formas del trabajo negro o también al trabajo esclavo o inhumano. Parte de los trabajadores informales vive en LA POBREZA.

Hay un paralelo en la situación de las viviendas. Si vemos el país en su conjunto, hay ciudades y poblaciones rurales. Solo en esta división podríamos señalar muchas diferencias referidas a las formas de vida de sus ocupantes, así como a la calidad de su educación y a su vinculación débil o nula con profesionales de la construcción, cuando deciden construir sus casas. Además, hubo diferencias en cuanto al plano de las viviendas y también en los materiales utilizados en las construcciones de las diferentes zonas geográficas.

Otro elemento que diferencia la vulnerabilidad de las edificaciones de viviendas es la condición económica de los habitantes. Según la capacidad económica se escoge el suelo y la calidad de los materiales para la construcción. Se diría que según la condición económica de las familias es difícil escoger el terreno, porque, generalmente prefieren el bajo costo o el que se adquiere en forma gratuita. Por eso hay viviendas en cauces de río o en las riberas, del Rímac, Chosica, como sucede en Cañaverál. Son viviendas que presentan fallas por «piso blando», no han resistido la fuerza de las aguas en 2017. Son vulnerables las viviendas construidas en el cauce de un río o de una quebrada donde no ha llovido por mucho tiempo, es vulnerable ante un huayco que la destruye. Igualmente, en el caso de un sismo la vivienda mal construida de esa forma tradicional y no técnica no garantiza su estabilidad.

Otro ejemplo lo da la situación de las laderas que son de cascajo, como en el Asentamiento Humano Nicolás de Piérola y en Quirio, ubicados también en Lurigancho - Chosica y que tienen el PELIGRO de los derrumbes dada la falta de cimientos en la construcción. Hecho que sería diferente si los técnicos hubieran estudiado la calidad de los suelos, antes que las poblaciones se instalaran en dichos lugares (aunque las encuestas informan que los pobladores o algunos de ellos, tuvieron licencia, es decir, aprobación oficial del municipio para su construcción).



El riesgo mayor en estos casos es cuando los pobladores auto-construyen sus casas usando técnicas tradicionales y no participan los ingenieros. Los habitantes utilizan pircas, que es tierra con piedra aprisionada que no garantizan estabilidad frente a cargas laterales como las de los sismos.

Entre los materiales utilizados, surge la posibilidad que haya peligro de derrumbe o de ser afectados duramente por riadas, avalanchas, huaycos o en los sismos de acuerdo a la calidad de los ladrillos utilizados, por ejemplo, los llama dos pandereta, son frágiles. Los muros portantes, que sostienen los inmuebles no pueden utilizar ladrillos tubulares, huecos, sino ladrillos sólidos.

Es mayor la problemática de los que viven de la AGRICULTURA, ya que no siempre cuentan con escuelas adecuadas para sus hijos. Además, las formas de alimentación favorecen la anemia de muchos niños y también tienen varias carencias, como el crecimiento bajo en carbono.

En este análisis se debe considerar también el estudio del Desarrollo Territorial, en forma completa, integral, es decir, clasificando las formas de acceso a la vivienda que tienen los peruanos con pequeños ingresos o los que perciben el mínimo vital, como remuneración mensual.

En esta clasificación debe darse especial atención al acceso al suelo urbano.

Asimismo, es urgente realizar estudios sobre reconstrucciones y regularizaciones de viviendas de familias que han sufrido el impacto de los huacos, como es el caso de Quirio, Nicolás de Piérola y Cañaverl. Esta situación:

- Formula interrogantes sobre políticas de reconstrucción en América Latina.
- Hace varios años que se estudia y actualiza temas de medio ambiente y desarrollo.

- La CEPAL tiene una división de desarrollo sostenible y asentamientos humanos.
- Un tomo de CEPAL: Desarrollo territorial, Pobreza, Políticas y Programas Sociales.

El ejercicio de los derechos civiles, políticos, económicos, sociales y culturales de la población de la periferia de las ciudades de Perú y Bolivia, y los problemas que viven los habitantes de dichos países andinos, se desarrolla en películas y varias obras importantes de indigenistas, peruanistas y notables académicos.

Se estudia y analiza el trabajo de poblaciones centro y de la periferia, pero hay todavía distancia entre la academia y la realidad.

El caso Cañaverál del valle del Rímac, edificado en el cauce y en la ribera del río, es totalmente irregular, por lo que merece un estudio imparcial de falta de supervisión municipal distrital y provincial, y de la Contraloría General de la República, debiendo asumir dichos funcionarios del Estado las responsabilidades administrativas, civiles y penales, por los daños irreparables si se comprobare la ignorancia de las víctimas.

Los pobladores invirtieron importantes sumas de dinero, sin la debida asesoría profesional.

Los vestigios de las edificaciones demuestran estar sobre el cauce del río y algunos en las riberas que son intangibles, en mérito de la legislación de recursos hídricos.

En los casos estudiados, las normas legales sobre «recursos hídricos», protegen los cauces de los ríos y las riberas son intangibles, **ESTÁ TOTALMENTE PROHIBIDA LA CONSTRUCCIÓN**, con penalidad a los infractores.

Dichos ciudadanos han sido víctimas de los desbordes ocasionados por la naturaleza, pero en caso de sismos o terremotos y temblores debemos tener presente que el Perú no tiene los sistemas de ALERTA DE SISMOS que tiene México. Estando en prensa el pre-

sente estudio, el domingo 26 de mayo de 2018, las autoridades han anunciado, por medios de televisión, que esa alerta especializada la tendremos para 2021.

#### **4. Premio mundial a pobladores de Corongo, Perú**

##### **PREMIO MUNDIAL A POBLADORES DE CORONGO**

En las zonas rurales se debaten entre canalizar y dejar abiertas las corrientes de agua, pero también hay un sistema que se dedica a limpiar sus recursos de agua: la UNESCO premió en diciembre de 2017 a la provincia de Corongo, Perú, puesto que no canaliza, sino que desarrolla periódicamente la limpia de sus cursos de agua, garantizando la mejor agua potable del mundo.

La UNESCO estudió el Sistema de Jueces de Agua de Corongo, una tradición milenaria ancashina.

El 7 de diciembre de 2017 la Organización de Naciones Unidas, para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) decidió que el Sistema Tradicional de Jueces de Agua de Corongo, importante actividad y antigua tradición ancashina, forma parte de la lista representativa del patrimonio cultural inmaterial de la humanidad.

En esta premiación participó la Agencia de Noticias Andina, para la difusión mundial del acontecimiento.

El Ministerio de Cultura informó que la decisión fue adoptada por el Comité Inter gubernamental para la salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial de la UNESCO, en el marco de su 12.a Reunión realizada en la isla de Jiyu, República de Corea.

##### **Perú, intangible heritage**

En la reunión de la UNESCO participó una delegación peruana conformada por el investigador del Ministerio de Cultura, Miguel Ángel Hernández, el promotor de la declaratoria y ciudadano de Corongo, Jorge Trevejo y los Jueces de Agua de Corongo, Fernando Díaz y José Moreno.

El expediente técnico fue presentado por el Ministerio de Agricultura en 2015, después de un trabajo conjunto entre la Dirección de Patrimonio Inmaterial del sector y la comunidad ancashina de Corongo.

### **The corongo Water Judges**

Previamente, en diciembre de 2013, el Sistema Tradicional de Jueces de Aguas de Corongo fue declarado como «Patrimonio Cultural de la Nación».

El Sistema Tradicional de Jueces de Agua de Corongo es una tradición cultural que forma parte de la historia de la región o departamento de Áncash y es herencia del manejo ancestral de recursos adaptado al mundo moderno. Los Jueces de Agua lideran la fiesta de San Pedro de Corongo, patrón de la ciudad, lo que les convierte en eje fundamental de la espiritualidad de los coronguinos.

Los habitantes de Corongo son los principales portadores de esta expresión. El rol del juez de agua consiste en gestionar este elemento y organizar las principales festividades de Corongo. El sistema observa tres principios fundamentales: La solidaridad, la equidad y el respeto de la naturaleza<sup>(9)</sup>.

Son ciudadanos peruanos, herederos de tradiciones ancestrales, milenarias, similares al equitas, de los antiguos romanos, cuyos sucesores del siglo XXI, en Valencia, celebran en pleno siglo XXI, cada miércoles, los Juicios de Aguas.

## **5. Conclusiones**

1. Es urgente ubicar las minas que actualmente contaminan el valle del Rímac y replantear su funcionamiento de acuerdo al Código del Medio Ambiente.

---

<sup>(9)</sup> Agencia de Noticias ANDINA. Sistema Jueces de Agua de Corongo aspira a Lista de Patrimonio Mundial. [bit.ly/1GMOJWB](https://bit.ly/1GMOJWB)

2. En el caso de Cañaverál es urgente reubicar a las familias damnificadas, en otros proyectos que cumplan la normatividad en vigor y que ofrezcan garantía de estabilidad a dichas familias.
3. Los pobladores de Quirio y de Nicolás de Piérola deben estudiar la ubicación de sus inmuebles, dado el riesgo de la falta de cimientos de sus casas, ubicadas en laderas, situación que no propicia estabilidad ni seguridad a sus respectivas familias.
4. Para solucionar, en parte, la extrema pobreza de los municipios rurales, la Universidad peruana debe proponer enmiendas a la legislación municipal, así como disponer que los municipios provinciales de dichas circunscripciones asesoren, mediante el destaque de jóvenes profesionales a los alcaldes y regidores que no cuentan con presupuesto.
5. La promoción humana de los distritos rurales debe ser una responsabilidad de los gobiernos locales y regionales, orientándoles hacia el funcionamiento de cooperativas o de cajas rurales.

## **6. Recomendaciones**

1. Los planes de desarrollo deben tener como principal objetivo el poner fin a la pobreza extrema en las poblaciones rurales para evitar el estancamiento social, económico y cultural de gran parte de nuestros connacionales.
2. Los ministerios y las universidades deben mirar al agro y buscar poner fin al hambre de pan y de cultura. Solucionar el hambre no es solo tener algunos víveres, sino consumir alimentación sana para prevenir las enfermedades. Y la población debe saber que la educación y el aprendizaje es constante, no tiene límites.
3. Igualmente, se debe promover en las comunidades y poblaciones rurales que sus municipios desarrollen la banca comunal para que los créditos sean operativos y los pobladores se acerquen al concepto de mercado, como signo del desarrollo.

4. Se debe trabajar en que se ejerza el pleno derecho a la igualdad de oportunidades, particularmente en las poblaciones altoandinas, así como propiciar que todos los peruanos de todas las edades, estudien y conozcan sus derechos a cabalidad.

## 7. Referencias bibliográficas

- Antúnez de Mayolo, S. (1981). La previsión del clima en el antiguo Perú. *Boletín de Lima*, (16-18), pp. 72-77.
- Antúnez de Mayolo, S. (1951). *Proyecto de desviación del Mantaro al Rímac mediante un túnel pasador a través de los Andes*. Sociedad de Ingenieros del Perú.
- Antúnez de Mayolo, S. (2004). *Sistema precolombino de previsión del clima*.
- Burga Díaz, M. (1973). *El valle de Jequetepeque, siglos XVII - XX. Microhistoria de un valle de la costa norte del Perú*. UNMSM.
- Castro, Jesús (1998). «Jicamarca, una comunidad de la Sierra de Lima: una introducción a su estudio», *Boletín de Lima*, 20(112), pp. 13-18.
- Cogorno, G. (2015). *Agua e hidráulica de Lima espacio y gobierno 1535 – 1596*. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Cuadros, L. (1992). *Relatos huarochiranos* (t. 1: Ocho mil años de historia), pp.195-216.
- Ferradas, P. (2012). *Riesgos de desastres y desarrollo*. Soluciones Prácticas.
- Mariátegui, J. C. (1970). *Peruanicemos el Perú*. Minerva Ediciones.
- Meza Ingar, C. (2001). *El derecho a la información*. Editorial Meza Ingar.
- Meza Ingar, C. (1988). *La discriminación mediante el derecho*. CON-CYTEC.

- Meza C. y Hampe T. (2007). *La mujer en la historia del Perú*. Fondo Editorial del Congreso de la República
- Meza Ingar, C. (1986). *Más allá de la igualdad*. Amaru Editores.
- Municipalidad de Independencia. (s/f). *Vivienda reforzada. Guía técnica para reducir el riesgo de viviendas en laderas*. Programa: Reducción del riesgo en áreas vulnerables del distrito de Independencia, provincia de Lima.
- Palacios, J. (2017). *Agua ritual y culto en Yañac (Ñaña) la montaña sagrada*. Fondo Editorial Universidad Peruana Unión.
- Robles Mendoza, R. (2105). Lucha por el agua en las explotaciones mineras. *Alma Mater*, 2(3).
- Utrera, L. I. (2017). «Los objetivos de desarrollo sostenible para 2030». Una agenda para que decidamos con sentido, Colección *El Buen Lector*, Buenos Aires.
- Zegarra, J. M. (1926). *Las lluvias y las avenidas extraordinarias de 1925*.  
*Informe del ingeniero jefe de la Comisión Especializada de Trujillo*.





## CAPÍTULO 2

### **Gestión de formalidad o formalización de la propiedad, acondicionamiento de vivienda y desarrollo urbano sostenible**

DR. MEDARDO NIZAMA VALLADOLID<sup>(1)</sup>

La dirección del río es noroeste-sureste, hasta su confluencia con su afluente principal, el Santa Eulalia, frente a Ricardo Palma. El río Santa Eulalia, luego de recibir una serie de pequeños afluentes, se desplaza por un valle angosto hasta confluir con el Rímac. La longitud del Rímac es de 140 km, aproximadamente y su cuenca tiene una superficie aproximada de 3500 km<sup>2</sup>. La gran llanura fluvial que forma el Rímac en su desembocadura tiene un ancho superior a los 30 km y se une lateralmente con la del Chillón, conformando una unidad físico-geográfica. (Peñaherrera, 1969, pp. 115-116)<sup>(2)</sup>

#### **1. Introducción**

En este segundo capítulo, denominado «gestión de la formalidad o formalización de la propiedad, acondicionamiento de vivienda y desarrollo urbano sostenible», se ha efectuado un análisis y reflexión

---

(1) Profesor principal de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la UNMSM.

(2) Ver el libro: *Agua. Ritual y culto en Yañac (Ñaña): La montaña sagrada*, de Jonathan Palacios, 27.

holística integral acerca de la realidad de las viviendas construidas por los pobladores en el asentamiento humano «Nicolás de Piérola» (quebrada de Quirio) Chosica: 2018. El objetivo principal del estudio es conocer y comprender la vinculación entre la fundamentación teórica conceptual y algunos resultados del estudio de campo obtenidos con el apoyo de pobladores, dirigentes y funcionarios municipales. El objetivo general es brindar a los estudiantes y profesionales el raciocinio y fundamentum necesario para seguir apostando en un mundo que marcha al compás de la aldea global.

El trabajo consta de tres partes. La primera explica los siguientes contenidos sobre la gestión de formalidad o formalización de la propiedad y comprende: uno, la definición de formalidad o formalización; dos, gestión, objetivos y proceso de formalización; tres, políticas de formalización; cuatro, el problema de la vivienda; cinco, régimen de protección legal; seis, competencias y funciones de gobiernos municipales, y, siete, la educación, cultura, deportes y recreación. La segunda parte comprende el estudio del acondicionamiento de la vivienda que aborda dos puntos sustantivos: uno, la definición de acondicionamiento de vivienda; dos, desarrollo territorial; tres, régimen de protección legal (Nueva Ley Orgánica de Municipalidades (Ley N.º 27972), y, cuatro, principios de autoridad y responsabilidad. Y en la tercera parte de la investigación, la constituye el desarrollo urbano sostenible que estudia: uno, la definición del desarrollo urbano sostenible, y, dos, los objetivos del desarrollo sostenible.

## 2. Gestión de la formalidad o formalización de la propiedad

La formalización de la propiedad de terrenos de vivienda tardó varias décadas por el dilema de negociación entre el Estado y la población, en su mayoría migrante; hasta que por fin comenzó la nueva etapa del título legal denominada de formalización. (Matos J., 2016, p. 338)

**Concepto de formalidad o formalización.** Como observa Matos Mar (2016,239), desde el inicio de la formalización, el tema

de la vivienda fue motivo de gran preocupación ciudadana en el marco de la crisis económica de los 80, signada por una economía en recesión y otras características propias de dicho fenómeno. En efecto, dentro del inicio de la formalización, el citado autor estima que en materia urbana la política siempre estuvo pendiente de las investigaciones sobre informalidad de la vivienda. Así, por ejemplo, en 1986 aparece una nueva investigación, denominada «El Otro Sendero», de Hernando de Soto, que causó impacto social sobre la informalidad en materia de vivienda, transporte, comercio, etc., la cual fue considerada como un serio escollo, incómodo e intolerante, por los subidos costos y abultadas normas que obstruían la tan esperanzada formalización. Esta postura del Estado —continúa el mismo autor— interfería el intercambio de bienes de pobladores, muchos de ellos inmigrantes, poseedores de terrenos y viviendas sin títulos legales, por lo que dichos bienes no podían ser objeto de transacción en el mercado inmobiliario.

Es por esta razón que el gobierno central promulgó la Ley N.º 24513<sup>(3)</sup> en que se reguló el saneamiento de la estructura físico-legal de los asentamientos humanos, también denominados «pueblos jóvenes». Dicho saneamiento fue declarado como «necesidad y utilidad pública y de preferente interés social»<sup>(4)</sup> (art. 1 de la citada ley).

Una figura recurrente y novedosa en el contenido teórico, legal-técnico y crítico es la formalidad en el aspecto territorial y desarrollo urbano. En sentido teórico, la formalización es «la clave de la relación entre el Estado y barriadas como la entrega de títulos de propiedad, primero a barriadas y luego a sus pobladores» (Matos Mar, 2016, p. 337).

---

(3) Ley publicada en el diario oficial «El Peruano» el día 6 de junio de 1986

(4) Según Matos Mar, en 1996 se dicta el Decreto Legislativo N.º 803 por medio del cual se declara una vez más de «interés nacional la promoción del acceso a la propiedad formal y (por primera vez) su inscripción registral. Asimismo, se crea la Comisión de formalización de la propiedad informal, COFOPRI, por lo que se dispone que las inscripciones de los títulos de propiedad deberán efectuarse en el Registro Predial urbano», p. 338.

El Decreto Supremo N.º 013-99-MTC comprende no solo el aspecto legal, sino también el aspecto técnico y de difusión<sup>(5)</sup> o comunicación<sup>(6)</sup> de la formalidad, además abarca la definición de titulación de los predios ocupados por Posesiones Informales<sup>(7)</sup>, mejorando el ordenamiento jurídico de la formalización de la propiedad y acondicionamiento urbano.

El referido decreto afirma que la formalización de la propiedad consiste en lo siguiente:

[...] realizar su saneamiento físico legal; solicitar la inscripción registral de la titularidad de COFOPRI cuando se trata de predios estatales, fiscales o municipales ocupados por Posesiones Informales o la inscripción registral de la titularidad de los propietarios privados cuando estos hayan acordado transferir su propiedad a los integrantes de las Posesiones Informales o a COFOPRI; otorgar derechos de propiedad de los lotes y promover su inscripción registral, en favor de sus poseedores debidamente calificados, cuando se trate de predios que se hubieran inscrito a nombre de COFOPRI; y así como evaluar las características de los títulos de propiedad que hubieran sido otorgados por otras entidades que tuvieron competencia con anterioridad a COFOPRI, estén o no

---

(5) Difundir, es sinónimo de comunicar. Ver: WordReference/online Language Dictionaries

(6) Por comunicación Carmen Meza, afirma que «La comunicación existe como proceso dentro del tiempo y para que tenga lugar se establece vinculación entre la fuente de información y los destinatarios. Ver su libro *El Derecho de la Información*, pp. 72 y 73.

(7) Asimismo, se consideran Posesiones Informales «a los denominados asentamientos humanos, pueblos jóvenes, programas municipales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales y otras posesiones informales que determine COFOPRI mediante directiva, siempre que reúnan las siguientes características como estar constituidas por agrupaciones de personas o familias cualquiera que fuera la denominación que hubieran adoptado, que hayan entrado en posesión al 31 de diciembre del 2001; haber destinado los terrenos ocupados, principalmente a fines de vivienda y actividad comercial o similar, sobre los cuales se ejerce posesión individual; y tratándose de lotes destinados a vivienda, ejercer la posesión en una extensión no mayor a trescientos metros cuadrados cada una (art. 4 del Decreto Supremo N.º 013-99-MTC).

inscritos, para evaluar la correspondencia entre la información consignada con el título y/o la inscripción registral con la realidad física del lote y con la realidad jurídica del titular, con el fin de realizar las acciones de saneamiento, rectificación, regulación del tracto sucesivo e inscripción que fueran necesarias, para darle validez o eficacia al título de propiedad.

En sentido crítico, Calderón (2006) señala:

La formalidad o formalización consiste en otorgar títulos de propiedad sobre lotes inicialmente ocupados de manera informal y registrarlos adecuadamente para permitir usos y transacciones, la política de regularización de la tierra incluye además el aspecto urbanístico y de dotación de infraestructura, que es el más caro y difícil de cubrir por los gobiernos. (p. 1)

En el plano de una visión comparativa entre lo teórico y lo empírico social, se ha identificado algunos empalmes o relaciones en algunas tablas del procesamiento de la información, respecto a la formalización de la propiedad. Por ejemplo, se evidencia una relación existente en los resultados de las tablas 18, 66 y 111 de pobladores, dirigentes y funcionarios municipales respectivos, sobre la comunicación necesaria para la formalización de las posesiones.

### **Gestión<sup>(8)</sup>, objetivos y proceso de formalización**

Principalmente, se abordará el estudio de la gestión de la formalización, en que se recalca la figura de la formalización que, según la Guía de Orientación Legal (2009), publicada por la Municipalidad de Lima, consiste en «tener la propiedad en regla», dicho de otro modo, realizar los trámites legales necesarios para que una vivienda adquiera la calidad de formal, que se fundamenta en la obtención

---

(8) La gestión de este proceso antes posibilitaba el ingreso de la propiedad a los activos del propietario, tal como lo precisaba el Decreto Supremo N.º 009-99-MTC. Hoy derogado, pero que fundamentaba adecuadamente la gestión de la formalidad, así esta permitía a los sectores informales de escasos recursos ingresar la propiedad a sus activos líquidos y que era objeto de transacciones económicas gracias al acceso a los servicios de infraestructura básica.

del título de propiedad<sup>(9)</sup>, su adquisición depende de las condiciones propias de la vivienda. Entonces, de tratarse de una vivienda situada en un asentamiento humano acreditado como tal antes del 31 de diciembre de 2004, COFOPRI se encarga de su titulación. Respecto al domicilio ubicado en propiedad particular, este requiere que la municipalidad inicie su habilitación urbana. En ambos casos, la tramitación se realiza ante la municipalidad, SUNAT y/o notarías (2009).

Tras lo mencionado, se reconoce la necesidad de integrar la dinámica poblacional de los asentamientos humanos bajo el resguardo del derecho de propiedad para incrementar sus posibilidades de crecimiento económico.

Debe recordarse que Camaiora (2010), citado por Calderón (2013), afirma que el establecimiento de toda una normativa enfocada a dirigir el proceso de formalización se debe a la urgencia de amparar mayores consecuencias que la identificación catastral y la seguridad de posesión, por lo que se busca involucrar la propiedad en la dimensión económica de sus titulares para que dispongan de esta en el mundo financiero y de capital a su conveniencia (p. 12). Esta afirmación, complementada por Morris (2004, pp. 57-58), señala la ventaja de integrar la realidad de los asentamientos humanos con el derecho formal en pos de brindar respaldo legal (citado por Calderón, 2013, p. 11).

Por último, Calderón (2013), en su estudio *Titulación masiva de tierras en el Perú 2007-2011*, reitera que «El objetivo del estudio del proyecto titulación masiva de tierra en Perú (*Massive land titling in Perú*) es presentar un instrumento de política urbana que ha sido considerado exitoso por el Estado Peruano y la cooperación multilateral, el cual ha regularizado los asentamientos informales en las ciudades a través de un enfoque novedoso» (p. 2).

---

<sup>(9)</sup> En sentido intrínseco, título es el derecho que se tiene sobre alguna cosa y en sentido extrínseco se denomina título al documento que evidencia la forma como se adquirió la propiedad de un determinado bien. Es la justificación del derecho y prueba una relación jurídica real, esto es entre una persona con una cosa determinada (Sánchez, 2008, p. 47).

A continuación, se tratará lo referido a las etapas del modelo de formalización. Como indica Calderón (2013), se divide en una etapa de diagnóstico, donde se realizan investigaciones y estudios de campo; luego, en una etapa de saneamiento físico-legal del terreno, en la que se evidencia si se trata de una propiedad estatal o privada y si su uso correspondía a una habilitación urbana.

Esta etapa distinguía dos fases: una, a nivel del asentamiento, en la cual se establecían los límites, se analizaban derechos pre-existentes y limitaciones al uso de terrenos, cuyo producto era el Plano Perimétrico del asentamiento ante el Registro Predial Urbano (RPU) donde, una vez evaluado, se inscribía a nombre de COFOPRI o de los propietarios ocupantes cuando estos hubieran adquirido la propiedad. La otra fase, al interior del asentamiento, delineaba las manzanas y los lotes individuales y se identificaban las áreas reservadas para uso público. El producto era el plano de trazado y lotización ante el RPU donde una vez evaluado se procedía a su inscripción. (p. 12)

Se observa que existe relación con los resultados obtenidos en las tablas 4, 53 y 102 de pobladores, dirigentes y funcionarios municipales, sobre objetivos o metas en la formalización de la propiedad en el Asentamiento Humano objeto del presente estudio.

### **Políticas de formalización**

Seguidamente, Calderón (2006) refiere que «La política de regularización y por ende de formalización, es meramente curativa, esto es interviene sobre situaciones de hecho generadas por la ciudad informal y que son manifestaciones de la crisis urbana» (p. 1). Prosigue el citado autor (2019) en señalar:

La política de formalización planteó dos ejes para enfrentar a la informalidad. Uno era formalizar las posesiones informales que, de este modo, se incorporarían a la economía formal. El otro eje, contenido en el título III del D. L. N.º 803 (1996), autorizaba a la COFOPRI a establecer un inventario de terrenos estatales con el objetivo de promover vivienda a los sectores de menores ingresos

y frenar, de esta manera, la formación de posesiones informales. En su diseño la ley contenía lógica: formalizar lo informal y prevenir la informalidad a través de la promoción de vivienda para los pobres. (p. 53)

A propósito, damos cuenta de una entrevista sobre Perú necesita impulsar una política de formalización, realizada en el 2018 a José Luis Quilcate, como Director ejecutivo de COFOPRI, quien afirma que hay necesidad de fomentar una política de formalización complementaria a la de COFOPRI, y que actúe como un ente facilitador en el proceso de formalización de las edificaciones y de catastro, labores bajo el dominio de los gobiernos locales, pero que por falta de presupuesto, capacidad operativa entre otras urgencias se ven limitados en su capacidad de acción. También el director declara en dicha entrevista que, si bien plantean dirigir mayor carga informativa a COFOPRI, no tienen por finalidad ser su último receptor, sino organizarla y transferirla a los gobiernos locales. Además, el director recalca que esta política apunta a la adaptabilidad de las técnicas constructivas al entorno y a asistir a la población en la construcción o ampliación de sus viviendas.

Así también, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2011) indicó que «La conducción de las políticas de vivienda y de desarrollo urbano en el Perú requieren urgentemente, más que de una formulación, de la implementación de instrumentos de control efectivo en materia de servicios urbanos y mercado de suelos, así como de asistencia técnica a los gobiernos locales; dado el incremento de los problemas derivados de los procesos de ocupación del territorio» (p. 1). Por lo demás, se aprecia la relación con los resultados de las tablas 2, 51 y 100 de pobladores, dirigentes y funcionarios municipales sobre regularización de políticas públicas necesarias para la formalización de las posesiones y propiedades.

## **El problema de la vivienda**

¡Qué bien se está en casita!, decimos algunas veces al oír silbar el viento o llover a cántaros. Sin embargo, no todos los hombres han podido decir lo mismo; esta acogedora casita en que comemos,



dormimos, nacemos y morimos, no ha sido siempre tan cómoda como ahora<sup>(10)</sup>.

El problema de la vivienda<sup>(11)</sup>. El tema denominado «vivienda» se relaciona con el asunto de los derechos humanos. Sobre dichos derechos, en resumen, están ligados a la Polis, a los derechos fundamentales y derechos constitucionales<sup>(12)</sup>, los mismos que derivan de la naturaleza del hombre y antecedieron al Estado y han sido un dilema de la especulación denominada derecho natural.

En el mundo griego, desde el periodo homérico, se manifiesta entre los hombres una aspiración originaria a la igualdad (diké), conceptualmente vinculada a la justicia (dikaiosyne), la cual a la vez se manifiesta en la igualdad, protege contra toda violación del derecho, tal como señalan Platón, Aristóteles y los estoicos. El primero indica que «los derechos y deberes morales del hombre que gracias a su esencia es el ser de más alta jerarquía en el mundo, constituyen la proyección de un modelo ideal»; el segundo refiere que «indican que los derechos y deberes morales del hombre aparecen como originados por la innata sociabilidad humana cuya causa final es la convivencia justa», y el tercero menciona que «la igualdad derivada de la razón universal o logos que se traduce en la razón humana fue uno de los motivos centrales de la filosofía estoica».

---

(10) *De su lenta transformación durante los tiempos antiguos, partiendo de la primitiva choza, se os habla en estas páginas. Muy interesante relato si se piensa que la historia de la casa es, en definitiva, un aspecto o un capítulo de la historia de la civilización. El libro de Oro de los Niños. Véase El libro de Oro de los Niños. Un mundo maravilloso para la infancia, t. VI-1 de Benjamín Jarnes y otro, p. 202.*

(11) Etimológicamente la idea de vivienda deriva de la voz *vivenda*, de *vivere*, vivir. También significa lugar cerrado y cubierto construido paraser habilitado por personas. Otros consideran que es un modo de vivir (*Diccionario de la Lengua Española*, 2001, p. 2312).

(12) Sobre el tema de los derechos constitucionales, consúltese la interesante obra de Jaime Víctor Zelada, denominada *Derecho constitucional y ciencia Política* (2014).

Los jurisconsultos romanos esbozaron una fecunda concepción sobre los derechos del hombre. Según Ulpiano, «el derecho natural<sup>(13)</sup> está integrado por un conjunto de leyes y principios que despiertan en el ser vivo el instinto de su propia conservación». Gayo identifica el derecho natural con el derecho de gentes (*jus gentium*) «añadiendo, sin embargo, que para que esto fuera aceptado por todos debía considerarse establecido entre ellos por la misma razón natural»; y, Paulo buscó un fundamento ideal acerca de los derechos del hombre<sup>(14)</sup> (p. 17).

Mixan (2006, 105) es un eximio estudioso y comentarista de los derechos humanos. En su obra, *Cuestiones epistemológicas y teoría de la investigación y de la prueba*, expone que el derecho a la vivienda digna se ha considerado como un derecho humano de segunda generación, es decir, un derecho social que incluye también el derecho al trabajo, el derecho a la sindicalización, el derecho a la seguridad social, el derecho a la alimentación, el derecho a la salud, el derecho a la educación y el acceso a la ciencia y a la tecnología<sup>(15)</sup>. Además, considera que a la vivienda se le define no como un ente facilitador de seguridad y desenvolvimiento de la vida, sino como una institución filosófica-jurídica que consiste en la síntesis de lo óntico, lo deóntico y lo axiológico. Lo óntico que significa lo humano, deóntico lo jurídico y lo axiológico los valores. Una definición cualitativa superior al concepto jurídico tradicional (p. 104-105). Por último, el citado autor argumenta que tal definición es interesante por cuanto irroga al Estado que asuma el apoyo a los derechos humanos, también se compromete con el deber de no legislar contra los mismos, sino que sobre todo garantizar la eficacia de los derechos arriba indicados (p. 104).

---

(13) Sobre este punto ver Tratado Elemental de Derecho Romano de Eugene Petit, 21

(14) Alzamora Valdez Mario. Los Derechos Humanos y su Protección, 1977, p. 17.

(15) Por lo demás, el citado autor señala que los derechos humanos de tercera generación son el derecho a la paz, el derecho a la autodeterminación, el derecho a un medio ambiente limpio (sin contaminación) y conservación del mismo.

La construcción conceptual de la vivienda conviene ser abordada desde un análisis holístico de los ámbitos donde tiene participación, por ello se extrapolan las ideas, complementarias entre ellas, de OMS-OPS (1999) y autores como Abaleron (2002) y Víctor Pelli (1992) quienes describen a la vivienda como un ente facilitador del cumplimiento de funciones en servicio del individuo y/o la familia<sup>(16)</sup> como la de brindar protección ante el medio, garantizar su seguridad, permitir el almacenamiento, promover el desarrollo y desenvolvimiento de la vida. No obstante, la vivienda «es mucho más que un techo»<sup>(17)</sup>, tiene relevancia en el sector económico e impacto sobre el medio ambiente, por lo que se ve un conjunto de situaciones desarrollándose gracias a su existencia que van construyéndose y concretándose a lo largo de distintas etapas (Rojas, 2004, p. 156).

Cabe señalar a este respecto lo preocupante que resulta el asunto de construcción informal de la ciudad y que incide no solo en el mal crecimiento de las ciudades sino también el riesgo de edificar sin asesoría en zonas vulnerables y con materiales inapropiados. Esta realidad se evidencia en nuestro estudio estadístico, como es de verse en las tablas 26 y 27 en pobladores, 77 y 79 en dirigentes. Asimismo, según datos de CAPECO el 80 % de la construcción de viviendas son fabricaciones informales y lo que es más la mitad de ese porcentaje son altamente vulnerables, sin descartar que las zonas periurbanas de las ciudades, dicha cifra alcanza el 90 %; un resultado que no difiere al de nuestra investigación realizado a pobladores

---

(16) Más ideas sobre la familia consúltense la obra de Derecho Familiar Peruano: *Sociedad conyugal*. Tomo I del mismo Héctor Cornejo Chávez, 1988. La primera agrupación de familias, por conveniencia y utilidad común es la aldea; algunos la llaman homogalácteos (criados con la misma leche) a los hijos de la primera familia y a los hijos de los hijos, que forman un poblado o colonia de familias. Ver el artículo la familia en el Derecho romano y en el ordenamiento normativo actual, publicado por el suscrito, en la *Revista Docentia et Investigatio*, diciembre, Vol. 11, N.º 2, 2009, pp. 25-37.

(17) La falta de vivienda, que es un problema en sí mismo bastante grave, es digno de ser considerado como sino o síntesis de toda una serie de insuficiencias económica, social, culturales o simplemente humanas. Ver: Carta Encíclica *sollicitudo rei sociales*, de Juan Pablo II, pág.29

(Tabla 28 y en dirigentes tabla 79) en el asentamiento humano bajo estudio. Todo ello, en el contexto del tipo de ciudad difusa y expansiva como es Lima con sus asentamientos humanos en Chosica, y en especial, las dieciséis quebradas; y entre las que se sitúan la quebrada Quirio que es el territorio del presente trabajo. Basta pasar vista de las construcciones y acondicionamiento de calles de dicho asentamiento para ver la degradación aludida.

Consideramos que la vivienda informal<sup>(18)</sup> y los asentamientos humanos demandan, primero, identificar la noción de vivienda para entender las características de la informalidad y, luego, la situación vulnerable en las que se encuentran los asentamientos humanos que no se adecúan a la normativa. (Funcionarios municipales, tabla 119).

Es necesario tener presente la valía de la propiedad predial que trasciende la función de habitación podemos adentrarnos en la problemática de la vivienda informal. En una nota hecha por ACA ARQUITECTOS, el director del Instituto Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), Felipe García Bedoya, menciona que la calificación de vivienda informal la reciben la construcción autogestionada realizada por personas sin conocimiento técnico, realidad que podemos evidenciar en las encuestas realizados in situ en los pobladores (tabla 30) y dirigentes (tabla 81). También se denomina así la vivienda realizada por autoconstrucción, donde la propia familia se encargade construirla. En muchos casos, conlleva a malas prácticas,

---

(18) Para comprender mejor el contexto inicial a la competitividad de las autoridades para tratar la formalización, citaremos una experiencia recogida por Hernando De Soto (1986) del resultado de estudios desde 1991 hasta la entrada de IDL en el panorama de investigación, de esta forma menciona que «Un grupo de familias humildes que deciden acceder legalmente a la propiedad inmobiliaria urbana para vivienda, solicitan la adjudicación de un terreno eriazado del Estado, presenta sus proyectos de habilitación para urbanizarlo y recibe su licencia de construcción y certificado de conformidad de obra, debe tramitar, como promedio, 83 meses (6 años y 11 meses) para poder cumplir con todos los requerimientos establecidos». Siendo este un costo desmesurado para el acceso a la formalidad, que sí bien existe, solo se da de forma teórica, su concreción resulta muy complicada de lograr (p. 175).

entre mal uso y mala calidad de los materiales que pueden ocasionar derrumbes y accidentes. (Pobladores, tabla 32, y dirigentes, tabla 83).

¿Cómo se hace la construcción adecuada de una vivienda? El citado autor se remite a la documentación presentada por CAPECO (2018), la cual detalla la gestión adecuada para la construcción de una vivienda. Esta se divide en cuatro pasos: 1) referido a las licencias y permisos respectivos; 2) el diseño de la vivienda elaborado por arquitectos e ingenieros; 3) en la construcción de mano de obra calificada y materiales idóneos, y 4) la supervisión por parte de autoridades municipales. Con ello, puesto en claro, insta a corregir las circunstancias por medio de la capacitación a albañiles y maestros de obra, así como a los propietarios para que durante el proceso de construcción su confianza sea respaldada por información sólida (2018).

### **Régimen de protección legal**

La vivienda no solo es un derecho económico que el Estado y la sociedad lo reconoce, sino que también considera que es una necesidad básica de la persona y su familia; sin embargo, nuestra carta política de 1993, aún vigente, no lo reconoce. Asimismo, el Estado y la sociedad no promueve la ejecución de programas públicos y privados de urbanización y de vivienda, etc., así como tampoco apoya con cooperativas, mutuales, programas de autoconstrucción, alquiler venta, etc. (Bernaes, 1988, p. 607). En realidad, esto se debe en gran parte a la economía social de mercado, en la que el Estado no puede gestionar ni promover dichos programas que tanta falta hace a los ciudadanos de bajos recursos.

De lo que arriba se dijo, deducimos que fue un feliz acierto que la carta de 1979, en el art. 10, haya reconocido el derecho de familia a contar con una vivienda decorosa. Nos preguntamos de qué vale al hombre peruano contar con buenas políticas públicas de formalización, acondicionamiento y desarrollo sostenible si el Estado no ejecuta políticas públicas de vivienda como alimentación, vestido, educación, trabajo, salud y recreación. Sin duda, en esta tarea de protección familiar no bastan los discursos sobre el sueño de la casa

propia, sino que es indispensable preparar la nueva política económica y social (Ruiz Eldredge, 1980,p. 44).

Son dos los objetivos importantes de la Agenda 2030. El primero es asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejora de los barrios marginales, prestando atención a las necesidades de las personas en situación vulnerable, tales como las mujeres, los niños, las personas con discapacidad y las personas de edad. Y el segundo objetivo es el de aumentar sustancialmente el número de ciudades y asentamientos humanos que adoptan y ponen en marcha políticas y planes integrados para promover la inclusión, el uso eficiente de los recursos, la mitigación del cambio climático y la resiliencia ante los desastres para lograr la reducción del riesgo (pp. 171-172) de la agenda arriba anotada.

Así, cabe advertir que la Declaración Universal de los Derechos Humanos (ONU, 1948)<sup>(19)</sup>, en su art. 25, concuerda con el primer objetivo de la Agenda arriba anotada al señalar expresamente que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia<sup>(20)</sup> la salud y el bienestar y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda y además servicios sociales necesarios para su subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad. (Chanamé, 1997, p. 134)

Del mismo modo, se observa que el art. XXIII de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre sostiene que toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades de una vida decorosa que contribuya a mantener la dig-

---

(19) Aprobado por Naciones Unidas bajo la denominación de «Declaración Universal de Derechos del Hombre» el 10 de diciembre de 1948. El 5 de febrero de 1952, la Asamblea de Naciones Unidas acordó cambiar el nombre por la «Declaración Universal del Derecho» (Chanamé, 1997, p. 135)

(20) En palabras de Juan Pablo II: «La familia es la «célula primera y vital de la sociedad», que tiene importancia en múltiples ámbitos no únicamente en el plano jurídico-legal. Ver Cornejo Chávez, Código Civil. Exposición de motivos y comentarios» IV (1985, p. 341).

nidad de la persona y del hogar. Por último, el art. 17 de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano (1789) considera a la propiedad privada como un derecho inviolable y sagrado.

## **Competencias y funciones de gobiernos municipales**

De conformidad con el art. 192 de nuestra carta constitucional vigente las municipalidades tienen competencias, entre otras, para «organizar, reglamentar y administrar los servicios públicos locales de su responsabilidad; así como para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, y ejecutar los planes y programas correspondientes, participar en la gestión de las actividades y servicios inherentes al Estado, conforme a ley, y lo demás que determine la ley» (Bernaes, 1998, p. 803).

La Nueva Ley Orgánica de Municipalidades (Ley N.º 27972) en su art. 79 en lo que concierne a la organización del espacio físico y uso del suelo, esta reconoce distintas funciones para la institución municipal. En el caso de las municipalidades provinciales, se señalan como funciones específicas exclusivas el aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial, el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el plan de desarrollo de asentamientos humanos, y demás planes específicos, de acuerdo con el plan de acondicionamiento territorial. Asimismo, tenemos que en funciones específicas compartidas menciona que estas deben diseñar y promover la ejecución de programas municipales de vivienda para las familias de bajos recursos. En las funciones exclusivas distritales, le asigna aprobar el plan urbano o rural distrital con sujeción al plan y a las normas de las instituciones provinciales sobre la materia; disponer la nomenclatura de avenidas, jirones, calles, pasajes, parques, plazas y numeración predial; reconocer los asentamientos humanos y promover su desarrollo y formalización; normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, así como realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas y construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica. En las funciones específicas compartidas de la institución distrital, les

asignan ejecutar directamente o proveer la ejecución de obras de infraestructura urbana o rural que sean indispensables para el desenvolvimiento del vecindario, la producción, etc. (Suárez, 2019, p. 27).

De igual forma, tenemos que con esta misma ley, en su art. 80, sobre saneamiento, salubridad y salud en funciones específicas exclusivas de municipalidades distritales, les asigna «proveer el servicio de limpieza pública indicando las áreas de acumulación de desechos, rellenos sanitarios y el aprovechamiento industrial de desperdicios; regular y controlar el aseo, higiene y salubridad en los establecimientos comerciales, industriales, viviendas, escuelas [...] y en funciones compartidas les asigna gestionar la atención primaria de salud así como construir y equipar postas médicas, botiquines, etc., que los necesiten [...]» (Suárez, 2019, pp. 28-29).

### **Educación<sup>(21)</sup>, cultura, deportes y recreación**

La educación considerada como «una labor generosa de todos los días: la de forjar el espíritu, la de nutrir la mente de las nuevas generaciones. Luciano Castillo. Ilustre maestro sanmarquino.<sup>(22)</sup>

El propósito básico de la formación profesional es que los estudiantes logren los conocimientos iniciales básicos, avanzados y especializados de la carrera sin descuidar la educación física, el deporte, la recreación y los valores. Ministerio

---

(21) El destacado educador y ex ministro de Educación Jaime Saavedra, en una obra publicada en el presente año, ha planteado las siguientes interrogantes: ¿cómo hacemos para que nuestros estudiantes reciban una educación que les permita convertirse en lo que sueñan hoy? y ¿cómo formamos a los peruanos que, en un futuro no tan lejano, transformarán al Perú? Ambas preguntas formuladas dentro de los lineamientos de su concepción educativa las mismas que activan nuestro pensamiento para intercambiar ideas y hechos con otros estudiosos que tienen una posición realista sobre el problema de la educación. Ver su libro *Estamos tarde*, (p. 152), publicado en marzo del presente año.

(22) Ver Discurso del Dr. Luciano Castillo, en la sesión inaugural de la Primera Conferencia del Instituto Latinoamericano de Ciencias Políticas y Sociales, publicado en la *Revista de Ciencias Políticas y Sociales* de dicho Instituto, volumen, n.º 1, diciembre de 1965, p. 19.



de Educación Reforma de la Educación peruana  
Informe General 1970.<sup>(23)</sup>

Luego de haber desarrollado ideas importantes sobre el régimen de protección legal de la vivienda y de las competencias y funciones específicas de gobiernos municipales, me ocuparé entretanto de exponer el sentido y alcance de la educación, cultura, etc. Empero, antes debo explicar algunas ideas previas. Lo primero, es digno de advertir lo dicho por Salazar (1978, p. 77), acerca de la carencia entre los peruanos de plena igualdad y justicia, y que de alguna forma se originan ventajas de unos ciudadanos contra otros ciudadanos ocasionando acciones que violentan la honra, y consideración de la ciudadanía. De donde se sigue, según el mismo Salazar, que pese a los adelantos de la normativa legal y jurídica, observamos que aún perduran modos inicuos en el régimen social, modos que afectan el bienestar de amplios sectores de la comunidad y sin que los poderes públicos resuelvan la crisis que adolece el país desde comienzos de la república. Por último, el mismo Salazar declara que el mal estructural es el causante de todo desequilibrio económico, generado por la concentración del poder en un solo puño. En efecto, para poner fin al caos urge producir el cambio de la organización estructural efectuando una restauración de raíz a flor en todo el sistema de la estructura del país en general y de las regiones en particular.

De todo ello se puede decir que la educación, cultura, deporte y recreación deben estudiarse en el contexto arriba anotado, ya que en la misma Reforma de la Educación peruana, informe general (1970-39) literalmente dice:

El Estado consideró hasta hoy la educación física como una asignatura más del Plan de Estudios, hecho que contradice las actuales corrientes educativas universalmente difundidas, que sitúan la educación física como actividad formativa y no como área informativa y de simples conocimientos teóricos. Por lo que toca al deporte y la recreación, cuyo valor educativo y función social no han sido cabalmente apreciados, fue notoria la falta de una política definida,

---

(23) Reforma de la educación peruana (1970), pp. 39 y 40.

capaz de orientar y estimular su práctica en todos los sectores de la población. (Ministerio de Educación, 1970, p. 39)

Luego de haber desarrollado algunos conceptos interesantes acerca de la educación física, el deporte y recreación se trata de exponer en este momento un breve análisis del art. 82 de la Nueva Ley Orgánica de Municipalidades (Ley N.º 27972) sobre algunas competencias y funciones específicas<sup>(24)</sup>.

El espíritu del art. 82 de la Ley N.º 27972 en referencia impulsa el desarrollo humano<sup>(25)</sup> y preservación del ambiente, la diversificación curricular, la cultura cívica, etc. Al respecto, Lescano et al. (2015, p. 41), en su interesante *Manual del desarrollo sostenible*, reitera que se debe promover el desarrollo humano sostenible que permite que todas las personas incrementen su potencial humano suficientemente y faciliten al poblador una aptitud y competencia para el buen uso en todos los aspectos: económico, cultural o político. De igual forma, con la preparación educativa la misma institución municipal fomenta el «universalismo» de las conquistas básicas del habitante, e indica que esta es la hebra común que anexa las condiciones del desarrollo humano del presente con las situaciones del progreso venidero, particularmente, con la exigencia de cautelar o mantener el medio ambiente y su recuperación para el mañana. Seguidamente, acentúa el fundamentum más firme para tutelar el ambiente como requerimiento a fin de asegurar a las promociones venideras conveniencias similares a aquellas de que han disfrutado las agrupaciones sociales anteriores. Por tanto, este aseguramiento constituye el sustento del desarrollo sostenible tan en boga en nuestro tiempo.

---

(24) De los veinte incisos del art. 82 de la citada ley solo se han sustanciado los que corresponden a los numerales dieciséis al diecinueve respectivamente.

(25) Víctor Godos Rázuri, *Derecho Municipal y Regional*, pp. 77 y 78: «El Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) define el desarrollo humano como el proceso de ampliación de las opciones de la gente. En uno de sus informes consigna que, a fines del siglo pasado, más de mil millones de pobres en el mundo no consumieron siquiera elementos básicos para satisfacer sus necesidades más elementales y advierte que algunos aspectos del consumo están socavando las perspectivas del desarrollo humano sostenible para todos».

Sobre la diversificación curricular, arriba indicada, la educadora colombiana María Castro et al. (2010, 33), sobre el tema curricular y estrategias para una educación transformadora, profesa la siguiente tesis: Para enunciar un plan curricular innovador es conveniente preparar —además de los argumentos formales de actualidad— un trabajo comprensivo del contenido argumentativo de un centro educativo, donde se realice la oferta curricular. Por eso es que el proyecto educativo institucional (PEI) determina el origen y autenticidad institucional a partir de la cual también se fijan estudios de proyectos, así como estrategias de realización del ideario propio del escenario académico educativo. El plan de estudios, entonces, continúa o se sostiene de tales propuestas y orienta su accionar en función de precisarlos mediante la pesquisa, la educación y el beneficio a favor de la población.

Sobre el mismo tema curricular y en la línea de la tesis desarrollada en el punto anterior, Walter Peñaloza (2000, VIII), en su trabajo *Currículum Integral*, señala que debe considerarse no solo los factores cognoscitivos, que son muy necesarios, sino que también enfatiza que existen igualmente los factores no cognoscitivos, que ambos devienen importantes para los alumnos matriculados en todos los niveles educativos.

Gildomero Arista (1973, 223), sobre el tema curricular expresa que el primer paso que se debe dar es eliminar las dificultades que desnaturalizan la concepción curricular; una de ellas, que la educación siga orientada a garantizar la dependencia. Necesitamos —dice— una educación liberadora.

Como se puede advertir, considero que el tema de la concepción curricular se ha vinculado con la racionalidad teórica (Mosterín<sup>(26)</sup>) y constituye un imperativo de ser concientizada en la mente de los actores o agentes internos o externos de la educación, merced al currículum integral liberador. Desde la perspectiva de la racionalidad teórica, es un hecho digno de pensar no solo con una

---

(26) Véase la obra *Epistemología y racionalidad* de Jesús Mosterín, p. 21

nueva visión del contenido y orientación de la educación nacional desde el inkario y preincario, sino también pensar con el sentido de transformación de la realidad peruana y latinoamericana. En lo que sigue estudiaremos la cultura cívica.

¿Por qué no todos conocemos la cultura cívica? Sobre la cultura cívica, según Arnold y Verba (1963, p. 1), se entiende desde una mirada normativa cómo debe proceder la ciudadanía en el marco de un sistema democrático-político determinado, en el que cualquier habitante se considere líder o protagonista de la escena política, logrando que sean sensibles y comprometidos con el destino de su país. Según lo dicho, se infiere que la actuación inteligente del ciudadano informado se orienta a la «toma de decisiones», en atención de una esmerada puntualización de los motivos y causas que anhela ver satisfechos. Asimismo, es posible entender de qué modo una formación política de «participación» en la que la cultura y las organizaciones políticas son coherentes y se entrelazan de modo firme y perseverante.

La cultura cívica consta de dos elementos constitutivos: uno, referido a la actuación dinámica en política que relacionamos con el concepto de una educación política democrática; y, el otro, que está vinculado con su accionar en el contexto de un sentido respeto hacia las leyes, lo que se percibe inmerso en la idea de cultura de la normatividad.

Respecto a la tarea de aproximarnos a la experiencia de competencias o desempeños en materia de educación ciudadana, los alumnos de cualquier país o región, anota Santiago Cueto<sup>(27)</sup> (2009, p. 26), deberían mostrar un primer dominio expositivo, es decir, estar al tanto del funcionamiento de los organismos de la democracia, así como sus obligaciones y facultades aseguradas por los principios, hábitos y costumbres; un segundo dominio,

---

(27) Santiago Cueto. (2009). *La Evaluación estandarizada de la educación ciudadana en América Latina: estado de la cuestión y algunas propuestas*. Grupo de Análisis para el Desarrollo (GRADE). Programa de Promoción de la Reforma Educativa en América Latina y el Caribe PREAL

acerca de los modos de argumentación crítica sobre los asuntos de la ciudadanía vinculados democráticamente. Lo que presupone que los discípulos distingan por sí mismos las diferencias entre grupos sociales y planeamiento de aspectos específicos de mejora; y un tercer dominio, sobre posturas y emociones prosociales: sobre las varias formas especiales a examinar. Entre los asuntos decisivos en la región, de acuerdo a lo visto anteriormente, bien se puede razonar en grados y niveles acerca de la organización democrática participativa y representativa, interacción pacífica, legitimidad y corruptelas así como marginación relacionadas con la opulencia, grupos y raíces étnicas.

### **3. Acondicionamiento de infraestructura de vivienda**

Antes de abordar la cuestión del fundamento teórico del acondicionamiento, y para comprender su relevancia, es importante recordar que antes de 1990 en el Perú no se había desarrollado una política nacional del ordenamiento territorial, a pesar de su necesidad ante el crecimiento poblacional y el desarrollo de actividades económicas de forma desordenada (Alfaro, 1977, p. 2). Con ello puesto en claro, se procede a la explicación detallada de su funcionamiento y ejecución.

#### **Acondicionamiento territorial: definición**

Con el propósito de fijar con claridad la comprensión estatal que se tiene del acondicionamiento, nos remitimos a los incisos 1, 2, 7, 8, 10, 12 y 20 del art. 4 del Decreto Supremo N.º 022-2016-VIVIENDA, Reglamento de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano sostenible, que a la letra dice lo siguiente:

En su primer inciso, el acondicionamiento territorial es descrito como un «proceso técnico-administrativo, mediante el cual el Gobierno Local dirige la ocupación racional y uso planificado del territorio y la organización físico-espacial de las actividades humanas». En el inciso 2, sobre acondicionamiento de la actividad económica, menciona que es el «conjunto de operaciones relacionadas con la producción y distribución de bienes y servicios que permitan la generación de

riqueza dentro de una comunidad (ciudad, región o país), mediante la extracción, transformación y distribución de los recursos naturales o de algún servicio; teniendo como finalidad satisfacer necesidades de una sociedad en particular». En su inciso 7, el acondicionamiento sobre el desarrollo urbano sostenible señala que es un «proceso de transformación política y técnica de los centros poblados urbanos y rurales, así como de sus áreas de influencia, para brindar un ambiente saludable a sus habitantes, ser atractivo cultural y físicamente, con actividades económicas eficientes, ser gobernables y competitivos, aplicando la gestión del riesgo de desastres y con pleno respeto al medio ambiente y la cultura, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus necesidades». En el inciso 8, el acondicionamiento se refiere a la edificación como una «obra de carácter permanente cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella». En el inciso 10, el acondicionamiento sobre Estructura urbana «está constituida por la organización de las actividades en los centros poblados y su área de influencia, por los espacios adaptados para estas demandas y por las relaciones funcionales que entre ellos se generan». En el inciso 12, el acondicionamiento sobre infraestructura urbana se define como un «conjunto de redes que conforman el soporte del funcionamiento de las actividades humanas en los centros poblados y hacen posible el uso del suelo en condiciones adecuadas». Se observa que existe relación entre las preguntas con los resultados obtenidos sobre infraestructura, en las tablas 25 de pobladores, 76 en dirigentes y 118 en funcionarios municipales. Finalmente, en el inciso 20, el acondicionamiento sobre el uso del suelo significa «destino dado por la población al territorio, tanto urbano como rural, para satisfacer sus necesidades de vivienda, de esparcimiento, de producción, de comercio, culturales, de circulación y de acceso a los servicios»(art. 4 del decreto arriba indicado).

Respecto a los instrumentos de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano, el art. 12 del decreto acotado<sup>(28)</sup> indica que

---

<sup>(28)</sup> Ver el Título III sobre Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana, del Decreto Supremo N.º 022-2016-VIVIENDA.

los gobiernos locales aprueban los siguientes instrumentos: el Plan de Acondicionamiento Territorial-PAT, corresponde a los ámbitos urbanos y rurales de las provincias, cuencas o espacios litorales y los Planes de Desarrollo Urbano que comprenden: 1) el Plan de Desarrollo Metropolitano-PDM, «para la Metrópoli Nacional y ciudades o conglomerados urbanos» y 2) el Plan de Desarrollo Urbano-PDU, «para ciudades o conglomerados urbanos cuya población está por encima de los 5 000 habitantes».

En cuanto al Plan de acondicionamiento territorial<sup>(29)</sup> (PAT), el inciso 1 del art. 15 señala que «es el instrumento técnico-normativo de planificación física integral en el ámbito provincial que orienta y regula la organización físico-espacial de las actividades humanas en cuanto a la distribución, categoría, rango jerárquico y rol de los centros poblados en los ámbitos urbano y rural; la conservación y protección del recurso y patrimonio natural y cultural; el desarrollo de la inversión pública y privada en los ámbitos urbano y rural del territorio provincial; y, la ocupación y uso planificado del territorio, para lograr el mejoramiento de los niveles y calidad de vida de la población urbana y rural, bajo el enfoque territorial prospectivo». Asimismo, se indica en la definición que el PAT «forma parte del Plan de Desarrollo Municipal Provincial concertado».

Como se ha visto es esta una definición del acondicionamiento territorial que contiene una riqueza conceptual múltiple y apropiada dada la relevancia que tiene dicho acondicionamiento territorial, con el otro concepto referido a la gestión de la formalización desarrollado en la primera parte de este trabajo.

## Desarrollo territorial

Partimos de las definiciones que nos ofrece el *Diccionario de la Real Academia Española* (2001). Este describe el término desarrollo como: «La evolución progresiva de una economía hacia mejores nive-

---

(29) Véase el Capítulo II Plan de Acondicionamiento Territorial consignado en el Decreto Supremo arriba indicado.

les de vida». Para su derivación verbal desarrollar nos parece relevante presentar tres de sus definiciones las cuales son: «Acrecentar, dar incremento a algo de orden físico, intelectual o moral», «explicar una teoría y llevarla hasta sus últimas consecuencias» y «exponer y discutir con orden y amplitud cuestiones, temas, lecciones, etc.» (p. 761).

De lo anteriormente expuesto, se puede concluir que el desarrollo está relacionado con el crecimiento de una economía hacia un estado de mayor calidad gracias a la comprensión y uso pleno de sus capacidades. Bajo este marco, para Jorge Lescano Sandoval et al. (2015): «Desarrollo implica una transformación progresiva de la economía y de la sociedad» (p. 31). Idea reforzada y amplificadas por Missiris (2015), quien subraya el carácter «polisémico» de este término por la variedad de interpretaciones que se le ha dado, con este mismo carácter mutable con el que ha sido tomado se expresa su concepto que, como señala el autor, involucra la presencia de «un antes y un después» en determinado tiempo (p. 27). Es a partir de este punto que se profundizará su análisis en relación con el urbanismo.

Con el afán de comprender mejor la idea de Méndez (1988), citado por Missiris (2015), se entiende que la idea general sobre el territorio es la simple delimitación de un espacio que no ejerce necesariamente influencia, o, de ser así, no de forma significativa, en las actividades que allí se desarrollan. Sin embargo, se pretende brindar un panorama esclarecedor, por lo que se recurre a la opinión especializada de la ciencia geográfica, dada por el citado autor, que expone la gran carga de factores que «formalizan unas determinadas estructuras territoriales cambiantes en el tiempo» (p. 29).

El desarrollo territorial, —nos recuerda Missiris (2015)— es aquel que articula los elementos del territorio para formar espacios claramente delimitados en función del orden y jerarquía que se tenga proyectado para él. Así, el desarrollo territorial se encuentra condicionado a las expectativas puestas por la población y los interesados en invertir en el territorio (p. 33).

Como señala su título, este punto está consagrado en el inciso 7 del art. 4, arriba citado, y que reiteramos que dicho desarrollo urbano



sostenible consisten en un «proceso de transformación política y técnica de los centros poblados urbanos y rurales, así como de sus áreas de influencia para brindar un ambiente saludable a sus habitantes». Es este un concepto anotado en el primer punto de este trabajo.

## **Régimen de protección legal**

### **Ámbito municipal-administrativo: Nueva Ley Orgánica de Municipalidades (Ley N.º 27972)**

La introducción en materia legal para el tema del acondicionamiento bajo estudio, lo tenemos en la citada Ley Orgánica de Municipalidades, que en su art. 79 sobre Organización del espacio físico y uso del suelo se reconoce como la primera función específica exclusiva de las municipalidades provinciales la Aprobación del Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que tiene bajo su dominio «las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales, las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental». Así también se reconoce como la segunda función específica exclusiva la «Aprobación del Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el esquema de zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial», entre otras (p. 27).

### **Principio de autoridad y responsabilidad**

En toda gestión existe el principio de autoridad y responsabilidad; principio que se constituye en una de las bases importantes en la tarea de ejecutar políticas públicas. Al respecto, Ángel Arbonies (2015) tiene dicho que tal principio ha sido «trivializado y minimizado injustamente por las personas que han ejercido y ejercen altos cargos públicos o privados que no han aportado debidamente réditos a la comunidad» (p. 97). Estos principios de autoridad han sido estudiados por Fayol (citado por Arbonies) en el siglo XX, y refiere que consiste en mantener equilibradas la autoridad, entendida como la capacidad de asumir las consecuencias de

decisiones propias y la responsabilidad que pueden tener a su cargo. De forma que «si acumulas mucha responsabilidad debes tener mucha autoridad, y si distribuyes la responsabilidad, debes distribuir la autoridad» (p. 97).

Tal como el citado autor anuncia, intentamos entender que se relaciona este principio no solo con la formalidad o formalización de viviendas, sino también con el acondicionamiento territorial, abordados en este capítulo; tal como es de verse en las respuestas que señalan los funcionarios municipales en las tablas 107 y 108 del presente estudio.

## Desarrollo urbano sostenible

Hacia un buen vivir desde la perspectiva interdisciplinaria.

Michael Schulz y Clara Omlad<sup>(30)</sup>

La preocupación social de la iglesia, orientada al desarrollo auténtico del hombre y de la sociedad, que respete y promueva en toda su dimensión la persona humana, se ha expresado siempre de modo muy diverso.

Juan Pablo II<sup>(31)</sup>

Decía Bernaldes (1998) que la puesta en marcha del proceso de regionalización definida, orientada más a una efectiva desconcentración del poder se realizó en 1979<sup>(32)</sup> (p. 785). Para el efecto, es

---

<sup>(30)</sup> Schulz, M. y Omlad, C. Ver el libro *La sostenibilidad en Latinoamérica*, p. 7.

<sup>(31)</sup> Ver el *Libro Carta Encíclica Sollicitudo Rei Socialis del Sumo Pontífice Juan Pablo II*, p. 3

<sup>(32)</sup> Con la Carta de 1979 anota Bernaldes se diseñó una propuesta de regionalización definida que no solo contempló como se ha dicho la descentralización administrativa sino una efectiva desconcentración del poder. Dicha propuesta despertó gran interés nacional que motivó a Carlos Amat y León, publicar una obra de indispensable consulta denominada: *El desarrollo desigual de las regiones del Perú*. Universidad el Pacífico, 1979.

digno de recordar a Schulz y Omland (2013), quienes sin vacilación alguna manifiestan:

El país lleva ya un proceso de descentralización y de reforma del Estado, siendo cada vez más importantes los espacios regionales y locales en el propósito de lograr el desarrollo nacional, en especial el desarrollo local. En este marco jurídico, político y social, cobra mayor relevancia la necesidad de fortalecer las capacidades de los gobiernos locales y regionales, de los representantes de las instituciones del país, pero más aún a los ciudadanos y la sociedad civil, esto en materia Gestión Sostenible del Desarrollo Local (GSDL) <sup>(33)</sup>. (p. 85)

Así también añade:

Esto se hace más evidente cuando el país continúa una constante y sostenida etapa de crecimiento económico, pero que sigue necesitando profundizar la inclusión social, siendo esencial incluir para seguir desarrollándonos como país, para que ese desarrollo sea disfrutado por todas y todos los peruanos. El desarrollo es posible si se logran mejorar las condiciones de vida en calidad y cantidad de las personas que conforman una sociedad, potenciando y desplegando sus capacidades locales, sin afectar su futuro y al medio que lo alberga. (p. 85).

Lo que resulta evidente es la coherencia de opinión de los citados autores sobre la evidente claridad con que se ha enfocado las líneas del desarrollo para la mejora del régimen de vida de los pueblos con el criterio de Juan Pablo II cuando señala la pretensión que tienen los pobres de buscar también un pleno desarrollo de un vivir digno. El sumo pontífice dice: «Los pueblos y los individuos aspiran a su liberación: La búsqueda del pleno desarrollo es el signo de su deseo de superar los múltiples obstáculos que impiden gozar de una vida más humana». Asimismo añade algunas ideas sobre «un nuevo modo de afrontar los problemas de la miseria y del

---

<sup>(33)</sup> Acerca de la gestión del Desarrollo Sostenible véase el libro: *Derecho ambiental* de Millitza Franciskovic Ingunza, 2011, p. 30.

subdesarrollo, que hace de la liberación su categoría fundamental y su primer principio de acción»<sup>(34)</sup> (p. 93).

## Definición

El Reglamento<sup>(35)</sup> aprobado por el Decreto Supremo N.º 022-2016-VIVIENDA, en su art. 96, anota que la gestión de desarrollo urbano sostenible significa un «proceso que participan el sector estatal, sector privado y población bajo la consigna de implementar la propuesta y el Programa de Inversiones Urbanas. Los encargados de su ejecución a nivel gubernamental son el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, los presidentes de los gobiernos regionales y los alcaldes de los gobiernos locales. En este sentido, los gobiernos regionales y locales brindan facilidades a la inversión privada por medio de creación de un comité de gerentes, regionales o municipales, según corresponda; creación de programas temporales y/o permanentes, dependiendo del tipo de proyecto y designación de un funcionario responsable, de acuerdo a la naturaleza del proyecto, al que le asigna funciones temporales».

## Objetivos de desarrollo sostenible

Como bien sostiene Lescano (2015) dichos objetivos «constituyen un conjunto integrado e indivisible de prioridades mundiales para el desarrollo sostenible. Las metas se definen como objetivos mundiales ambiciosos y cada gobierno establece sus propias metas nacionales». «Las metas y los objetivos integran los aspectos económicos, sociales y ambientales y reconocen los vínculos que existen entre ellos para lograr el desarrollo sostenible en todas sus dimensiones» (p. 218). Tales objetivos son los siguientes: 1) poner fin a la pobreza en todas sus formas en todo el mundo; 2)

---

<sup>(34)</sup> Juan Pablo II. Carta Encíclica Sollicitudo Rei Socialis del Sumo Pontífice Juan Pablo II al cumplirse el vigésimo aniversario e la Populorum progressio, p.93.

<sup>(35)</sup> Véase el Capítulo I del Título VI del Decreto Supremo 022-2016-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.

poner fin al hambre, lograr la seguridad alimentaria y la mejora de la nutrición y promover la agricultura sostenible; 3) garantizar una vida sana y promover el bienestar para todos en todas las edades; 4) garantizar una educación inclusiva, equitativa y de calidad y promover oportunidades de aprendizaje durante toda la vida para todos; 5) lograr la igualdad entre los géneros y el empoderamiento de todas las mujeres y niñas; 6) garantizar la disponibilidad de agua y su ordenación sostenible y el sostenimiento para todos; 7) garantizar el acceso a una energía asequible, segura, sostenible y moderna para todos; 8) promover el crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, el empleo pleno y productivo y el trabajo decente para todos; 9) construir infraestructura resiliente, promover la industrialización inclusiva y sostenible y fomentar la innovación; 10) recudir la desigualdad en y entre los países, y 11) lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles (p. 219).

Por último, afirma Clara Omlad (2013):

El desarrollo estaría ligado a la idea de calidad de vida como necesidad humana. Asimismo, elevar la calidad de vida de las personas denotaría un mejor proceso de desarrollo, y la calidad de vida de las personas denotaría un mejor proceso de desarrollo, y la calidad de vida dependerá de las posibilidades que tengan las personas de satisfacer adecuadamente sus necesidades humanas fundamentales. (p. 94)

#### **4. Conclusiones**

1. Se demuestra que para lograr la formalidad o formalización de la propiedad es necesario que los pobladores comprendan que tal formalidad significa tener la propiedad en regla, es decir, realizar los trámites legales pertinentes para que una vivienda adquiera la calidad formal con la obtención del título de propiedad.
2. Se observa que el 45.56 % de pobladores está en desacuerdo con que la comunicación sobre formalización de viviendas otorgada por la municipalidad es adecuada; mientras que un

20% de funcionarios municipales opina que se debe orientar para establecer una óptima información acerca de la aludida formalización; asimismo, un 20 % refiere que para desarrollar la comunicación se debe utilizar la imagen institucional, haciendo uso de la Web y redes sociales.

3. Se observa que tanto la construcción como el acondicionamiento urbano no cuentan con garantía físico-técnica especializada; por ello, los habitantes o moradores han tomado conciencia del riesgo por el mal estado de sus viviendas y reclaman que la municipalidad se preocupe en hacer una buena gestión de planeación, organización, dirección y control, mediante asesoría profesional especializada para la mejora de dicha construcción y acondicionamiento.
4. Se aprecia que el concepto de «vivienda no formal» consiste en la autoconstrucción ejecutada por personas sin conocimiento técnico. Así, se puede evidenciar en las respuestas de pobladores y dirigentes, quienes un 57.10 % y 80 % expresan que necesitan asesoría profesional especializada en el rediseño durante el proceso de construcción de sus viviendas; el 57.69 % y 100 % demandan asesoría en la construcción de la infraestructura en su localidad: calles, parques, plazas, etc., y, por último, el 51.18 % y 100 % exigen asesoría para la ejecución de obra durante el proceso de reconstrucción de las viviendas aludidas.
5. Se evidencia que el acondicionamiento de vivienda es descrito como un proceso técnico-administrativo, mediante el cual el Gobierno local dirige la ocupación racional y uso planificado del territorio. Así, se advierte que un 46.75 % de pobladores indican que no se visualiza el liderazgo de la autoridad, con relación al proceso de formalización de sus viviendas, mientras que el 80% de dirigentes está totalmente de acuerdo que los pobladores se sienten guiados por la dirigencia del proceso de formalización aludido.
6. Se advierte que el acondicionamiento se extiende a la actividad económico-financiera relacionada con la producción y distribución de los bienes y servicios respectivos; asimismo, pueden

acondicionarse las edificaciones, infraestructura urbana, etc. Las respuestas a la preocupación por la infraestructura urbana los pobladores en un 57.69 % y dirigentes en 60 % son conscientes que urge la asesoría profesional especializada en el diseño de esta misma infraestructura.

7. Se observa la exigencia de una mayor relevancia en la necesidad de fortalecer las capacidades de los gobiernos locales y regionales, de los representantes de las instituciones del país y la participación de ciudadanos y la sociedad civil; esto en materia de gestión sostenible del desarrollo regional y local. Todo ello en un contexto jurídico, político y social.
8. Con relación a los resultados de la encuesta de pobladores, dirigentes y funcionarios municipales, se colige que con una buena gestión de formalización de la propiedad y buen acondicionamiento de la infraestructura de vivienda se puede lograr un anhelado desarrollo urbano sostenible.

## 5. Propuesta

Es urgente y necesario que se atiendan también las poblaciones asentadas en zonas adversas, a través de equipos interdisciplinarios, sin recurrir al facilismo de la reubicación como solución, utilizándola solo en situaciones extremas, por el contrario se debe adaptar o reforzar, es decir, implantar una política de acondicionamiento en concurrencia con profesionales de alto nivel y con capacidad para habilitar dichas zonas ya ocupadas por la población a fin de mitigar el riesgo, desafectar las áreas y otorgar el saneamiento de sus posesiones que tanto urge en tales casos.

## 6. Referencias

- Alzamora V. M. (1977) *Los derechos humanos y su protección*. JUS.
- Arista G. 1973. *El currículum y la dependencia educativa peruana*. Editorial Litográfica. «La Confianza» .

- Arbonés, Á. (2015). *Hacia una cultura social innovadora*. Ediciones Díaz de Santos.
- Alfaro, J. (1977). *Plan de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano*.
- INICAM. Instituto de Investigación y capacitación municipal. <https://cutt.ly/21bzHcd>
- Bernales B. E. (1988). *La Constitución de 1993. Análisis comparado* (4.ª ed.). Editorial RAO.
- Bonilla Castro. *Formación de investigadores. Estudios sociales y propuestas de futuro*. Talleres de Tercer Mundo Editores. División Gráfica.
- Calderón Cockburn, J. (2006). *La formalización de la propiedad en el Perú. Efectoseconómico socio culturales*. <https://cutt.ly/U1bz2ZI>
- Calderón Cockburn, J. (2007). *Titulación masiva de tierras en el Perú 2007-2011. Contexto y resultados*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Calderón Cockburn, J. (2019). El Estado y la informalidad urbana. Perú en el siglo XXI. *Pluriversidad*, 3 (3), 45-64. <https://cutt.ly/Z1bxwa0>
- Castro. M et al. (2010). *El currículum*. Universidad de La Salle.
- Castillo, L. (1966). Instituto Latinoamericano de Ciencias Políticas y Sociales. *Revista de Ciencias Políticas y Sociales*, 1.
- Cornejo Ch., H. (1985). *Código civil IV. Exposición de motivos y comentarios*. Talleres Gráficos de la «Industria Avanzada».
- Cueto S. *La Evaluación estandarizada de la educación ciudadana en América Latina: estado de la cuestión y algunas propuestas. Programa de Promoción de la Reforma Educativa en América Latina y el Caribe*. Grupo de Análisis para el Desarrollo (GRADE). [https://www.grade.org.pe/wp-content/uploads/SantiagoCueto\\_PREAL.pdf](https://www.grade.org.pe/wp-content/uploads/SantiagoCueto_PREAL.pdf)
- Chanamé O., R. (1997). *Glosario de educación cívica*. Editora Derrama Magisterial.



- Decreto Supremo N.º 013-99-MTC. *Aprueban reglamento de formalización de la propiedad a cargo de la COFOPRI.*
- Franciskovic, M. (2011). *Derecho ambiental.* Fondo Editorial Universidad de San Martín de Porres.
- García B., F. (2018). *La construcción informal en el Perú.* Director del Instituto CAPECO. <https://cutt.ly/p1bxzq>
- Godos Rázuri, V. (2008). *Derecho Municipal y Regional. Desarrollo, Planificación y Gestión Municipal y Regional.* Grijley.
- Ignacio U., L. (2017). *Los objetivos de desarrollo sostenible para 2030: Una agenda para que decidamos con sentido.* Fondo Editorial Consejo.
- Jarnes, B. (1972). *El libro de oro de los niños. Un mundo maravilloso para la infancia* (t. 6). Unión Tipográfica Editorial Hispano-Americana.
- Lescano S., J. et al. (2015). *Manual del desarrollo sostenible.* Editorial Macro.
- Mariátegui, J. C. (1980). *Siete ensayos de interpretación de la realidad peruana* (39.ª ed.), Editorial Minerva.
- Matos M., J. (2016). *Estado desbordado y sociedad nacional emergente.* Segunda Reimpresión en agosto de 2016. Universidad Ricardo Palma.
- Meza I. C. (2001). *El derecho a la información.* Gráfica Nuevo Milenio.
- Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento. *Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible* (D. S. N.º 0022-2016-VIVIENDA).
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2011). *Perú: Políticas de vivienda y desarrollo urbano frente a los procesos de ocupación del territorio y el incremento de las condiciones de vulnerabilidad y riesgo de ciudades y poblaciones frente a los efectos de fenómenos naturales.* <https://cutt.ly/01bxU37>

- Ministerio de Educación. (1973). *Reforma de la educación peruana, Informe General*. Editorial Universo.
- Missiris C., Á. (2015). *Gestión territorial y desarrollo*. Editorial UPTC.
- Mixan Mass F. (2006). *Cuestiones epistemológicas y Teoría de la Investigación y de la Prueba (2.ª reimpr.)* Ediciones BLG.
- Mosterín, J. (2011). *Epistemología y racionalidad (3.ª ed.)*. Fondo Editorial de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega.
- Municipalidad de Lima. (2009). *Guía de orientación legal, programa de voluntarios de las Naciones Unidas, PNUD, Lima Perú 2009*.
- Nizama M. (2009). La familia en el derecho romano y en el ordenamiento Normativo Actual. *Revista Docentia et Investigatio*, 11 (2), pp. 25-37.
- Novoa G., Zaniel (2015). *Gestión integrada del territorio para el desarrollo sostenible*. Sociedad Geográfica de Lima.
- Omland, C. (2011). *Biodiversidad y cambio climático ¿Necesidad o Solidaridad Internacional?* Editorial San Marcos.
- Palacios J. (2017). *Agua. Ritual y culto en Yañac (Ñaña): La Montaña Sagrada*. Fondo Editorial Universidad Peruana Unión
- Peñaloza R. W. (2000). *El currículum integral. 2000*. Optimice Editores.
- Quilcate J. (2018). *Necesidad de fomentar una política de formalización complementaria* [entrevista] Andina (Agencia peruana de noticias). Director Ejecutivo de Cofopri. <https://andina.pe/agencia/noticia-peru-necesita-impulsar-una-politica-nacional-formalizacion-entrevista-699092.aspx>
- Ruiz E. (1980). *La Constitución comentada*. Editora Atlántida.
- Saavedra J. (2023). *Estamos tarde. Una memoria para recobrar la educación en el Perú*. Penguin Random House Grupo Editorial.
- Salazar B. A. (1978). *Educación cívica*. Editorial Científica.

Schulz, M. y Omland C. (2013). *La sostenibilidad en Latinoamérica*. Editorial San Marcos.

Soto De H. (1987). *El otro sendero* (7.<sup>a</sup> ed.). Editorial El Barranco.

SUNARP. Reglamento de Ley N.º 27157 y Ley N.º 27333. <https://cutt.ly/71bx0AJ>

Verba, A. (1963). *Cultura cívica*. Instituto Cultural, Instituto Electoral ciudad de México. <https://www.iecm.mx/cultura-civica/>.

Zelada J. (2014). *Derecho constitucional y ciencia política* (2.<sup>a</sup> ed.). Corporación Gráfica Suiza.

### **Carta Encíclica**

Juan Pablo II. (1987, 30 de diciembre). *Encíclica Sollicitudo Rei Socialis del Sumo Pontífice al cumplirse el vigésimo aniversario de la Populorum Progresissio*. Editorial Salesiana – Ediciones Paulinas.



## CAPÍTULO 3

### **Formalidad de la vivienda y su convergencia con un territorio o sociedad ambientalmente sostenible**

DR. CARLOS ARMAS MORALES<sup>(1)</sup>

#### **1. Introducción**

Este capítulo engarza la relación de la vivienda formalizada en un territorio o ciudad que se aprecie de ambientalmente sostenible. Desde un ángulo específico, trata de ligar la problemática de gestión de formalización de viviendas en el Perú que han asumido un crecimiento urbanístico espontáneo, es decir, sin reparar aspectos legales ni técnicos en su localización y construcción y sujeto a los impactos ambientales y climáticas que son frecuentes y están causando daños materiales y vidas humanas. Si bien este estudio sustancia al caso concreto de investigación del A. H. Nicolás de Piérola (Quirio), es igualmente válido para una problemática mayor relacionados con los pueblos formados en los últimos 80 años en el Perú, que provienen a decir de diversos estudiosos, de las migraciones del campo a la ciudad para escaparse de la pobreza que cogió desprevenido a las políticas del espacio para uso urbano (viviendas) de los gobiernos de turno. Situación que se replica en otros países de Latinoamérica como México donde familias de bajos recursos al llegar a la ciudad adquieren lote no regulados o por invasión (Valtierra-Guevara, Vásquez, 2021). En tal sentido, este trabajo si bien en cierta forma

---

(1) Profesor principal de la Facultad de Ciencias Económicas de la UNMSM

satisface una cuestión académica, de otro lado postula a que las autoridades pertinentes asuman la necesidad de tomar medidas de ordenamiento y planificación u otras para acondicionar la construcción o reconstrucción de ciudades y viviendas formales, sostenibles, resilientes, seguras e inclusivas, de conformidad con el objetivo n.º 11 del desarrollo sostenible para el 2030<sup>(2)</sup>.

Ahora bien teniendo como marco temporal los años entre los cuarenta y sesenta del siglo XX en Lima y en todo el Perú, subsistía dos lógicas de transformación del espacio urbano, una sustentada en la propiedad y el mercado sobre el suelo ciudadano tradicional o histórico; y otras, basado en la violación de la propiedad por migrantes, al acceder estos a ella, a través de invasiones de suelos de la periferia o alejadas de las ciudades resolviendo los requerimientos del habilitación urbana (Mato, 2012, p. 79), predominado lo que expresa otro estudioso de estos temas la existencia de «la barriada por invasión» (Calderón, 2016, p. 37). En Lima, Trujillo u otras ciudades, esta ha sido la forma de adquirir la propiedad para vivienda; sin planificación y ordenamiento, lo cual fue determinante para que las viviendas se asienten en lugares de suelos inadecuados y ordenados con la naturaleza, por lo que a lo largo de este último siglo han habido situaciones de desastres debido a los fenómenos naturales tales como la corriente de El Niño y La Niña, terremotos y otros, que han descubierto la debilidades de la localización de los asentamientos humanos con la producción de daños materiales y humanos. Mas estos desastres no es solo son un problema del Perú, sino del mundo, lo cual se sigue acentuando y produciendo desastres en las ciudades y pueblos. En tal sentido, en el caso peruano y especialmente en Lima, hay necesidad urgente de revertir esta situación de tener una vivienda ambientalmente sostenible que concuerde con un orden y planificación estatal, y de otro lado, internalizar en la conciencia ciudadana el cambio de actitud no solo en la obtención de la vivienda si no en su edificación que involu-

---

(2) Acuerdo de París sobre cambio climático y los Objetivos de Desarrollo sostenible, aprobados por la Asamblea de Naciones Unidas.

cra, en paralelo, tanto habitantes y autoridades una concienzuda y eficiente gestión para su formalización y acondicionamiento de la infraestructura.

El artículo se desarrolla en cinco puntos, además de esta introducción. Un segundo acápite se ocupa de «La formalización de vivienda como supuesto de territorio o ciudad ambientalmente sostenible». El tercero se ocupa de «Las consideraciones de un territorio o ciudad ambientalmente sostenible». En el cuarto acápite se desarrolla: «Experiencias de ciudades sostenibles en el mundo y algunas referencias para el Perú». Finalmente, el último o quinto acápite tiene el título de «A manera de revisión final. Luego las conclusiones, recomendaciones y referencias.

## **2. La formalización de vivienda como supuesto de territorio o ciudad ambientalmente sostenible**

Como se expresa en el Colegio de Ingenieros del Perú, el 75 % de los predios del país no tienen licencia, al no tener licencia no tiene declaratoria de fábrica, al no tener declaratoria de fábrica, no tiene propiedad. Se trata de predios en la informalidad» (Quequezana, 2022), es decir, es construcción y edificación informal. Ahora bien, si no hay ordenamiento legal de vivienda, se carecería de una ciudad o territorios ambientalmente sostenible o, en otras palabras, dichos territorios o ciudades serían proclives a sufrir impactos graves dado los eventos destructivos del cambio climático y de otros orígenes, pues sin formalización o gestión de formalización para el acondicionamiento de la infraestructura de viviendas sus habitantes serían vulnerables y, de otro lado, no tendrían una calidad de vida adecuada, debido que la gestión de formalización influye en el acondicionamiento de la infraestructura (Pobladores, tabla 45).

En el caso peruano, esbozamos una explicación histórica en el sentido de que, a mediados del siglo XX hasta el presente siglo, en el Perú, la formación de los pueblos tiene una forma singular de ocupar una vivienda, a saber: primero, se ocupa el terreno o se invade y, luego, después de años, se legaliza la posesión, así como los servicios

públicos. Ello debido que gobiernos de turno o grupo que detenta el poder político al diseñar sus políticas de vivienda, no han tenido en cuenta a los sectores populares, más aun, cuando los gobiernos carecerían de una planificación y ordenamiento territorial solvente (no existe una ley de ordenamiento territorial) que fundamente una ciudad legalmente ordenada. En tal sentido, se entendería que la necesidad de vivienda impulsó a estos sectores a invadir u ocupar terrenos por mutuo propio u ofrecidos por inescrupulosos y, desde luego, sin respaldo legal ni técnico con relación a idoneidad del suelo. Sin embargo, ello no importó, pues solo trato de resolver el problema de inmediatez de vivienda, que más tarde generaría otros como la legalización de la posesión y conversión a propiedad o también la implantación de servicios públicos en áreas ilegales.

Obtenida la posesión, el poblador o la familia construye, edifica sin normas (Funcionarios municipales, tabla 103), es decir, conforme le dicta la razonabilidad de su lógica, ya sea por el mismo o con el albañil del barrio. No obstante, en muchas ocasiones no han utilizado ni un plano, menos aún han realizado estudio de suelos para edificar la vivienda, pues solo les interesa edificar (algunas veces solo una parte de la vivienda). Asimismo, inclusive han hecho sus talleres o negocios informales, lo que incrementa el tejido informal. Esto último es más grave. En definitiva, el Estado carece o tiene una limitada capacidad para actuar, ya sea por desidia, economía, ineficacia o incapacidad, lo que consolida en el Perú un sistema pernicioso de informalidad de vivienda. La investigación del A. H. Nicolás de Piérola encuentra que el 40 % de los funcionarios municipales indican que no cuenta con programas y presupuestos para la ejecución de formalización de las viviendas, al que se le agrega un 20 % que desconoce (Funcionarios Municipales, tabla 104).

Como es lógico, ello ha ocurrido y ocurre porque no hay una idónea gestión de formalización de vivienda por los estamentos del Estado. Precisamente, el más próximo es la municipalidad; pero también existiría responsabilidad en las regiones y el Gobierno nacional, ya que un asentamiento humano, barrio, pueblo o ciudad no



es una isla, sino la continuidad de un pueblo o una ciudad próximo y, por tanto, debe estar en armonía con otros pueblos. Ello, en buena cuenta, significaría planificación, organización, dirección y control del territorio; y donde subyace un orden jerárquico físico, político, legal etc. Estos aspectos no han sido atendido por el Estado, tal como se refleja en las encuestas del estudio a los pobladores (Pobladores, tabla 47, 48 y 49).

De otro lado, la población, al invadir o posesionarse en forma irregular, se apoya en la legitimidad y legalidad constitucional de tener una vivienda y actúa con facilidad, puesto que no existen controles por la autoridad política y pública, por lo que disponen, ocupan y construyen, sin reparo en las leyes y disintiendo el orden establecido.

Y lo que es más grave, cuando ocurre con la anuencia de la autoridad y legaliza la posesión de viviendas, ya sea por dinero (corrupción) o prebendas políticas (legalización por voto en elecciones municipales). En muchos casos una combinación de las dos formas. Concurriendo lo que se denomina legalización de la informalidad. Al respecto, algunos expertos sostienen que existe escaso conocimiento tanto de la autoridad como la población de viabilidad del suelo para vivienda (Yamasaki, 2022).

Es por eso que, si se apunta a un territorio o ciudad ambientalmente sostenible, estas deficiencias y anomalías de viviendas construidos en las laderas inseguras de un cerro o las riberas inmediatas de un río o construir sin normas técnicas no tendrían lugar. Además, se tendría funcionarios eficientes y escrupulosos, ya que la coexistencia de una vivienda formalizada es concurrente con un territorio o ciudad sostenible.

Esto es un recuento de la problemática de vivienda en el Perú, sobre todo en los pueblos nacientes integrantes de las capas pobres que no alcanzan la política gubernamental formal, porque la línea de pobreza es muy alejada de lo que han ofrecido y ofertado en materia de vivienda los gobiernos de turno.

### **3. De las conclusiones de un territorio o ciudad ambientalmente sostenible**

Parafraseando a Rodríguez Salas, la definición de «territorio» o «ciudad ambientalmente sostenible» apunta a la capacidad de este territorio o ciudad de satisfacer las necesidades de la población, pero sin comprometer el equilibrio natural, lo cual se relaciona con el concepto de «desarrollo sostenible», en el sentido de que «satisface las necesidades actuales sin poner en peligro las necesidades de las generaciones futuras» (Maya, 2006). Esta coexistencia debe ser armónica y equilibrada, es decir, rechazando todo tipo de situación que altere o modifique este equilibrio. Por tal motivo, debe existir un garante tal como el Estado que planifique y gestione el territorio o ciudad en cuanto a los intereses ambientales, sociales y económicos que están relacionados, a no dudarlos con una vivienda formalizada. No obstante, se pone en tapete que la sostenibilidad ambiental y sus políticas si bien es una competencia del sector público lo es también de la sociedad civil (Cunya et al., 2022).

Más aún, acota en términos de gobernanza que se debe incluir la participación de las comunidades locales.

Ahora bien, si hacemos un recuento de los territorios o ciudades a nivel mundial, en cuanto a la degradación de su medio ambiente, se recurre en primera instancia a la perspectiva tecnológica de la gesta humana, en el sentido de que el hombre, debido a su creatividad, ha creado herramientas, equipos, sistemas, etc., que les han servido para subsistir y convivir a través de su devenir histórico desde su aparición a la vida terráquea, lo cual no ha estado libre de sendas, transformaciones sociales, económicas y o culturales; empero, desde hace algunas centurias, al integrar a la producción industrial con el uso excesivos e irracional del carbón y el petróleo, es decir, energía fósil para atizar sus procesos industriales, más aún sin tener en cuenta su protección, ha generado el efecto invernadero y la aceleración del cambio climático.

El cambio climático, como su nombre lo indica, es una variación del clima que actualmente es brusco pues altera las condiciones

naturales del clima donde vive el hombre en todas las partes del planeta (Ministerio de Ambiente, 2009). Cabe reiterar que esto se debe por el aumento exagerado de la temperatura de la superficie de la tierra debido al modelo económico productivo implantado, que se ha constituido como una amenaza actual para la estabilidad del planeta.

En consecuencia, las ciudades o territorios habitados por grupos humanos se ven concretamente impactados por diversos problemas derivados del cambio climático, sobre todo las capas empobrecidas que han localizado y ocupado sus viviendas en sitios inadecuados, por lo que constituyen de esta manera informales. Al no haber sido regulados por la administración pública, cuentan con características de mala ubicación, deficiente diseño y construcción, etc., además de considerarse, ante escenarios caóticos de crisis económicas o desastres ambientales, más vulnerables, y sin capacidad de respuesta o «resilientes», definido este vocablo como la capacidad de recuperación o el incremento de espectro de capacidades de recuperación para superar situaciones álgidas (Ikeda, 2014).

Estos escenarios son actuales, pues a lo largo de las últimas décadas se ha incrementado. Así, para el año 2020, se registraron 980 catástrofes en el mundo que causaron daños económicos por el valor de 210 000 millones dólares. El Perú ha tenido huaycos que han destruido viviendas, con costos humanos (2017), e igualmente terremotos. En consecuencia, estos efectos son reales y evidentes en las ciudades de manera que hay que afrontarlos con una dirección diferente a lo que se ha estado haciendo, lo que significaría pasar de una ciudad insostenible a una sostenible, o también de una ciudad desvalida o débil a una ciudad o territorio que tenga poder de superar inmediatamente las debacles naturales que les afecte, es decir, tener una ciudad resiliente.

Ahora bien, para hablar de sostenibilidad de las ciudades, previamente desarrollamos los conceptos de «desarrollo sostenible». Así, asumiendo la postura clásica que «Es aquel que satisface las exigencias del presente sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones» (Beltrami, 2001, p. 89). Este concepto, según otros autores, con ópticas más moderna incluyen la mantención de condi-

ciones «energéticas, informacionales, físico-químicas que hacen sostenibles a todos los seres, especialmente a la tierra viva, a la comunidad de vida y a la vida humana», que equivale a preservar la generación presente sin desarmar el equilibrio y la continuidad de las futuras generaciones. Apuntando que «El capital natural se mantenga y se enriquezca su capacidad de regeneración, reproducción y coevolución»<sup>(3)</sup>.

Definido así, y aplicado a los territorios y o ciudades, la sostenibilidad se refiere a aquellos procesos y sistemas físicos determinados en un entorno territorial, llámese asentamiento humano, barriada, pueblo o ciudad, en la que se tiene una población organizada, donde observamos dos planos. El primero, la parte física o capital natural y los procesos de acumulación del capital inherente a mantener la vida o el bienestar de las generaciones actuales y las del futuro. El segundo, sin sesgar nuestra inclinación a lo antropológico, involucra el bienestar del habitante, es decir, del hombre que habita ese territorio, que debe ser de la mejor calidad, pues si no es así, deberá modificarse o innovarse el modo que opera el primer plano. Y esto involucra la organización del territorio, la institucionalidad, las políticas y/o gobernanza.

Bajo estas reflexiones, podemos identificar lo que algunos expertos especialistas determinan cuando una ciudad es sostenible, tal como Julio Kuroiba, que en una ponencia del «Congreso Nacional de Planificación» (Ceplan, 2012) expreso algunas de estas características, que se fueron incrementando en los próximos años: «*Seguras, ordenadas y saludables, además atractiva cultural... físicamente*». Asimismo, eficiente en su funcionamiento y desarrollo, sin afectar el medio ambiente, *gobernable, competitiva y resiliente*. Este último agregado posteriormente, dado la problemática del cambio climático.

Otros criterios sobre ciudad es el que está ligado con algunas características y ciertas aspiraciones, tales como ofrecer a sus ciudadanos una alta calidad de vida, sobre todo las capas más

---

(3) Encontrado en 05 de agosto 2016 en <http://www.servicioskoinonia/org>

deprimidas direccionando sus políticas a menguar las emisiones de carbono de las edificaciones que afectan a la sostenibilidad del medio ambiente (Adiperú Inmoba, 2018), y más que políticas, una alta capacidad de aplicarlos (contrario a políticas de gabinete o estancadas en las oficinas) en el sentido de llegar al pueblo, ya que este, como es en muchos casos en el Perú, necesita ser orientado o asesorado para sus problemas sociales, tal como se observa en la tabla 25 (pobladores), en la que 57.69 % de los pobladores de 338 consideran que siempre necesitan asesoría por parte de la municipalidad acerca el acondicionamiento de la infraestructura en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio).

Asimismo, que se cuente con un gobierno local con capacidad de gestión en el sentido de procurar los ingresos necesarios y suficientes para mantener la ciudad o pueblo sostenible y resiliente. Con relación a este último aspecto, que cuente con liderazgo para gestionar los riesgos con prontitud para evitar los efectos adversos (Barrantes, 2022).

Con las autoridades que se tiene en el Perú, esta labor deberá ser muy ardua, pues el funcionario público del gobierno local, además de poseer capacidades de gestión este, debe tener condiciones éticas y morales que permitan cumplir con tal aspiración, muy necesaria en una ciudad sostenible y resiliente.

Desde la óptica de la vivienda y encuadrada en el territorio y la sociedad misma, la obtención de una vivienda sostenible debe pasar por el factor económico relacionado con la distribución de la riqueza, en el sentido de que permita a nivel individual y social, el acceso a tener una vivienda digna; y, de otra parte, que su desarrollo e implementación debe asentarse en políticas, leyes realistas y equitativas de vivienda, sobre todo que estas se apliquen y se cumplan, para lo cual se necesita que el Estado como institución asuma la capacidad de implantarlo.

El mensaje es que una ciudad sostenible concuerda con una vivienda sostenible. En ese sentido, ¿qué es una vivienda sostenible? Cabe expresar que es aquel espacio habitable por los seres humanos

o familias, donde interactúan de manera natural con las condiciones de la naturaleza, de tal manera que puedan palear diversos impactos sobre el medio ambiente, tales como disminuir el gasto de agua, energía y aprovechar el calor, el viento de acuerdo a las necesidades y condiciones del clima o hacer un óptimo uso de los materiales que utiliza de manera circular. Asimismo, fija también una serie de características tales como una buena localización, que involucra un adecuado nivel de planificación territorial (ordenamiento territorial) y modelo de ciudad sostenible.

#### **4. Experiencias de ciudades sostenibles en el mundo y algunas referencias para el Perú**

Se seleccionó algunos trabajos en el mundo sobre ciudades sostenibles. En el caso de China se seleccionó a la ciudad de Tianjin en China (Serenó, 2018), con iniciativa del grupo Edisur y la colaboración de los gobiernos de China y Singapur. Es una ciudad completamente ecológica con una superficie de 30 km<sup>2</sup>. La ciudad se levantó utilizando los parámetros más exigentes de sostenibilidad, con transporte ecológico, sistemas eléctricos y vías exclusivas para ciclistas y tranvías. Garantizándose igualmente la calidad del aire y el agua. Sin embargo, en los últimos años, incluso antes de la pandemia de coronavirus, está ciudad está decayendo económicamente por causa del alto endeudamiento y la falta de inversiones privadas, aspectos que deben tener en cuenta los planificadores de ciudades.

En el caso de los Emiratos Árabes Unidos, se está construyendo la ciudad de Masdar (construcción acabada) en *Abu Dabi*, es denominada como la primera ciudad sostenible del mundo. Se sitúa a 17 km al este-sudeste de la ciudad de *Abu Dabi* (Xataka, 2014). Esta ciudad ha sido planificada y diseñada para sostenerse con energías alternativas y sus residuos sólidos ascenderían a cero. Constituye por otra parte un modelo de ciudad que pese a tener a su alrededor pozos petroleros sus habitantes conviven un ambiente ecológico (Innovotics, 2018).

En el caso del Perú, existió el proyecto: «Ciudad Paraíso Ecológico de Paracas» avalado por el Vicerrectorado de Investigación

de la UNMSM (UNMSM, 2012). El proyecto conto con el apoyo de la Municipalidad de Paracas, el Congreso dela República, el Gobierno Regional de Ica y el Colegio de Ingenieros del Perú. El objetivo de este proyecto fue crear la ciudad ecológica autosostenible más grande del mundo. Cubre una extensión de 3312 hectáreas de tierras eriazas en el distrito de Paracas (Pisco); extensión que supera a la de Masdar, en los Emiratos Árabes, con apenas 620 hectáreas. El proyecto se ubica a 1.6 km del margen derecho del balneario de Paracas (altura del km 256 de la carretera Panamericana Sur).

De otro lado, todos aspiran a una ciudad ordenada, integradas y acondicionadas a una buena infraestructura, para lo cual deba concordar con las innovaciones y manifestaciones de diseño urbano en función de la realidad del siglo XXI. Esta concepción debe ser una tarea de todos, desde el ciudadano común, hasta los máximos dirigentes políticos de un país, teniendo en cuenta que una ciudad sostenible o vivible es concordante con una ciudad equilibrada con la naturaleza y entiende que integra una opción de desarrollo y bienestar no solo de la ciudad, sino del país. Desde esta óptica, se comenta que otras ciudades han sido diseñadas o acondicionadas con propósitos esenciales, como, por ejemplo, Songdo de Corea del Sur, que decidió apuntar a ser una ciudad inteligente, posee una aplicación masiva de sensores, la conversión de desechos en energía con proceso subterráneo, por lo que tiene una conectividad permanente y accesible. Actualmente, es la sede del Fondo Verde Climático de la ONU. Esta ciudad inspiró a la ciudad de Pango, también en Seúl (Corea del Sur), para ser considerado una ciudad Techno Valley equivalente a Silicon Valley de USA, es decir, donde radican industrias de alta tecnologías, centros de investigación y universidades y caracterizándose por el desarrollo de sus starup. Igualmente, en Ruanda, la ciudad de Kigali decidió ser una ciudad tecnológica para atraer inversiones cuya actividad económica sigue creciendo con la manufactura y los servicios con sustento tecnológicos de alto nivel y su crecimiento ha sido en la última década de 7 % anual (Kamiya, 2020).

Ahora bien, abordando el Perú y sus ciudades, las investigaciones de las universidades u otras instituciones son numerosas; sin embargo, están fundamentadas en diagnósticos y recomendaciones, loables por cierto, pero insuficientes para un cambio concreto y real. No obstante, se rescatan algunas referencias académicas que vislumbran cierta preocupación sobre estos temas, como la tesis de Maestría de Jorge Antonio Ríos Velarde, sustentada en la Universidad Nacional de Ingeniería: «Planificación estratégica y desarrollo local. Modelo para la gestión Urbana Ambiental Local», que realiza un diagnóstico amplio dando respuesta a la pregunta: ¿es posible plantear un modelo de ciudad que garantice sostenibilidad urbana local en los nuevos escenarios generados por la globalización? El autor se embulle en lo que acontece en la realidad peruana de tener como costumbre o mala costumbre de adquirir un terreno en forma ilegal e inadecuada (territorio y unidades de vivienda), con lo que plantea la necesidad de revertir este orden de cosas, mas ello no será posible sin el mecanismo de acceso al poder político de líderes que permita cambiar esta realidad (inadecuada, informal, deficiente y desfasada), ante las nuevas necesidades y realidades como son los impactos del cambio climático.

No obstante, se rescata de este estudio algunas recomendaciones sugeridas, tal como estudiar las ciudades (pueblos o asentamientos humanos) de una manera concienzuda y real, de tal manera que, si no cumple con ciertos parámetros para la habitabilidad, declararlo ciudades o pueblos en emergencia ambiental, siendo más, considera que sería mejor declararlas ciudades en *emergencia por insostenibilidad y resiliencia ante desastres*.

En otro estudio, de la Universidad el Pacífico y PNUD, sobre la cuenca del río Lurín, en un acápite denominado «Lecciones para el futuro», se recomienda abordar experiencias urbano-ambientales que integren las «cuatro» dimensiones de la sustentabilidad: economía, sociocultural, ambiente y gobernabilidad. Se advierte que se agrega a las clásicas dimensiones de sostenibilidad: la gobernabilidad, lo que abre licencia para incrementar otras sostenibilidades, además de la económica, ambiental y sociocultural, tal como la sostenibilidad mental o supra sostenibilidad (Armas 2011), que es aquella fundamentada en



la educación, ética, comportamientos del ser humano. El estudio de investigación apunta a la formalización de las viviendas e infraestructura, entendido, en el sentido de que se debe cambiar la mentalidad de las autoridades y ciudadanos en cuanto a actitudes y comportamiento morales, pues todo pasa por la mente de los seres humanos, es decir, si no hay cambios en la mente (sostenibilidad mental) para entender y comprender lo que es legal, ético y moral en relación a la adquisición, edificación y formalización de las viviendas, nada o poco se podrá lograr en los aspectos económicos, socioculturales y ambientales de acondicionar la infraestructura de un territorio o ciudad.

## **5. A manera de revisión final**

Bajo el marco expuesto en los acápite anteriores, se colige la necesidad urgente en el Perú de asumir medidas urgentes y suficientes para ordenar y acondicionar la infraestructura de las viviendas en el país asimilable a una vida digna. Relaciones que solo se dan en un país donde se aprecia y respeta el Estado de derecho.

Lo anterior corresponde a sugerir que el ser humano deba aspirar a poseer una vivienda sostenible, pero además que dicha vivienda tenga la calidad de resiliente, de tal manera que permita recuperarse de los embates de la naturaleza, ya sea un terremoto, tifón, huayco, etc., ya que el cambio climático no es solo un decir vacío, sino una evidencia a tener presente en los proyectos de acondicionamiento de infraestructura de ciudad.

De tal manera, cobra sentido desechar la nefasta lógica de que primero se ocupe un terreno por invasión o venta ilegal y después se construya como sea y donde sea, para eso está la científicidad y la ley, que permite la planificación y diseño de ciudades ordenadas y ambientalmente sostenibles.

En el caso peruano, nuestra división política territorial está dividido en regiones, provincias, distritos, los cuales técnicamente deben tener una interacción e integración armónica dentro de un ordenamiento territorial y modelo territorial elegido inherente a las características de la región o país.

Con relación a lo anterior, el modelo territorial sostenible concebido por Massiris se colude «a partir de la integración de cuatro dimensiones claves: geográfico, ambiental, humano y político» (2015, p. 89). Este debe engarzarse con una política de ordenamiento territorial para materializar el Desarrollo Territorial Sostenible (DTS), y en lo posible a través de una política de ordenamiento territorial integrado y sostenible, lo cual apunta a un desarrollo equilibrado. De ahí que el ordenamiento territorial tenga, según Massiris, un valor estratégico para el DTS, porque estaría fundamentado en el conocimiento científico de las «potencialidades, limitaciones y problemas de territorio y en su visión integral, en la que se puede planificar la utilización del territorio, de manera que se reduzcan, controlen eviten o reviertan los problemas y conflictos existentes por usos incompatibles» (2015, p. 102).

No obstante, para desarrollar ello se necesita el poder político que tenga visión hacia una ciudad sostenible y resiliente, con el compromiso de que las unidades de vivienda se ajusten a ellos, lo que implica un abordaje concienzudo de diversos estudios y desde muchos ángulos: sociales, educativo, económico, sociológicos, éticos, etc. De esta manera, se busca alinear las relaciones indispensable del gobierno y el ciudadano, en el sentido de apuntar a un nuevo orden, una nueva actitud y pensamiento en pos de diseñar una ciudad concordante con la construcción de sus unidades de vivienda dentro de un orden constitucional y legal. Esto es fundamental en el sentido de que es evidente que, si no se hace así, el cambio climático y sus secuelas seguirán destruyendo ciudades, así comodestando muerte en la población. Es por ello que se reitera la convergencia de un cambio profundo en nuestro sentir y actuar mental (sostenibilidad mental), que es el sostén de las demás sostenibilidades.

Lo anterior es concordante con la respuesta de los habitantes del A. H. Nicolás de Piérola cuando se le pregunta: ¿qué acciones considera usted que serían necesarias para mejorar la gestión formalización de las viviendas? Un 20 % indica que «la concientización». Dicha respuesta insta a asumir un cambio en la mentalidad de los funcionarios municipales, que en realidad es más importante que las otras respuestas: «Diagnóstico o mejorar las ordenanzas» (Funcionarios municipales, tabla 115).

Ello nos llevará a encumbrar el sentido de una ciudad ordenada, acondicionada o planificada, como una ciudad formal y con familias habitadas por ciudadanos que han adecuado formalmente su vivienda y viven legalmente en una ciudad sostenible y resiliente. No obstante, el rol de los políticos, científicos e ingenieros será de apoyo continuo y multidisciplinario junto con los interesados de las comunidades locales; todos tendrán labores activas en el proceso de análisis de riesgos que pueda generarse en una ciudad o comunidad (Córdova et al., 2022).

Desde otro ángulo, se sabe que el Perú es uno de los países de mayor riesgo por su ubicación geográfica en el mundo, y sobre todo por la cultura de algunos peruanos que asumen con normalidad la informalidad e incumplimiento de las leyes arrullado por la escasa institucionalidad de quienes tienen el deber de hacerlo cumplir. Aspecto importante para asumir la formalidad en la realidad peruana, pues hoy más que nunca el cambio climático acelerado nos ha hecho crear otro vocablo, que igualmente no es solo una referencia académica o institucional sino una realidad, pues es evidente la ocurrencia de estragos y desastres que genera el cambio climático en el mundo y en Perú, lo cual cuesta vidas e infraestructura. En concreto, se necesita que los territorios o ciudades, además de estar prevenidos ante una ocurrencia insalvable, sepan levantarse de la desgracia. En tal sentido, la resiliencia de los pueblos no es otra cosa que el poder de recuperación del pueblo o ciudad ante una desgracia. En otras palabras, se necesita tener en el Perú ciudades sostenibles y resilientes, pues no se desea ciudades ni seres humanos sorprendidos por un huaico, terremoto u otro, sino que cuenten con capacidad de asumir respuesta inmediata para mitigar o minimizar los impactos humanos, económicos, sociales, más aún con la posibilidad de beneficiarse de esta situación, como aprovechar el agua para la agricultura si es un huaico. Si se llega a ese nivel, se podría decir que se vive en una ciudad o pueblo sostenible y resiliente.

Por lo tanto, es de necesidad inmediata que todo peruano que integre grupo, asentamientos, pueblo, ciudad posea el conocimiento del significado actual de una ciudad sostenible y resiliente, informándolo,

educándolo, etc., en un marco real, de tal manera que se internalice su preocupación por la necesidad de formalizar las unidades de vivienda en cuanto a su ubicación, adquisición y edificación. Solo así se podría transformar al Perú como un país con ciudades o pueblos sostenibles y resilientes para vivir con dignidad.

## 6. Conclusiones

- La comunidad mundial tiene una preocupación seria sobre los desastres, calamidades y otras desgracias producto del cambio climático, que es una evidencia real en cualquier parte del mundo donde se incluye al Perú.
- Se demuestra la necesidad urgente por el gobierno peruano de adoptar una política seria para la adecuación de ciudades y viviendas sostenibles y resilientes en las diferentes regiones del país.
- Los ciudadanos que habitan las ciudades actúan en una realidad informal que les parece bien, sin embargo, este pensar y actuar mental se ha convertido en un peligro en estos tiempos de globalización y cambio climático, donde se hace necesario una nueva actitud que integre una conciencia de respeto a las leyes.
- El modelo de actuar de los habitantes de Quirio es casi igual a todos los pueblos del Perú actúan por espontaneidad ante la anomia del Estado que carece de capacidades para actuar, más aún, con políticas y leyes bien intencionadas, pero por incapacidad, corrupción, es imposible mejorar a la miopía convenida de los grupos dominantes que lideraron el país de expedir leyes de descentralización que no dieron la talla de sus propósitos.

## 7. Recomendaciones

- No habrá cambios si no se cambia la mentalidad o conciencia ciudadana, sean estas autoridades públicas o ciudadanos de a pie.
- El cambio sobre cómo hacer las ciudades le corresponde al poder político, así como normar las edificaciones; pero al ciudadano le corresponde internalizar y concienciar que los cambios son

necesarios para su protección ante las calamidades dañosas del cambio climático y otros sucesos.

- Buscar mecanismo administrativo y/o penales para disuadir o castigar al promotor ilegal de viviendas informales e igualmente según corresponda medidas idóneas al ciudadano que ocupa estas viviendas inadecuadas a reinstalarse en otros lugares más seguros, ecológicos y resilientes.

## 8. Referencias bibliográficas

- ADI Perú Innova (2018, 30 de diciembre). «Ciudades sostenibles es para todos». Diario oficial *El Comercio*.
- Barrantes (2022, 22 de enero). «Desastres y autoridad». Diario *El Comercio*.
- Beltrani, C. (2001). *La contaminación*. Logseller.
- Calderón J. (2016). *La ciudad ilegal Lima en el siglo XX*. Magreb Producciones SAC Punto Cardinal, 398 p.
- Cordova, M. Menoscal, J. y Puga E. (2022). Prevención del riesgo futuro - Ambiente de respaldo para la toma de decisiones (DSE) Tomorrow's cities Casa de Doctorados FLACSO.
- Cunya, P., Barbarán, H., Arévalo, C., Vásquez, H. y Lozano P. (2022). Modelo de ordenamiento territorial para el desarrollo ambiental sostenible de la región San Martín. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 6(1). [https://doi.org/10.37811/cl\\_rcm.v6i1.1589](https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v6i1.1589) p1395
- Comisión de Reforma de la Educación peruana Informe General (1970). Editorial Universo.
- Kamiya M. (2020, 21 de marzo). «Tres ciudades: Masdar, Songdo, Kigali». Diario *El Comercio*.
- Ikeda D. (2014). *Construir sociedades sostenibles y resilientes*. Ediciones Civilización Global.

- Kuroiba J. (2012). Ciudades sostenibles: hoja de ruta 2012-21021 para capitales regionales y municipios provinciales y distritales del Perú. *Mesa temática de cambio climático y gestión de riesgo*. Congreso Nacional de Planificación, Lima, CEPLAN.
- Maya, T. (2006). Reflexiones en torno a la relación ciudad territorio. *Revista Bitácora*, 10(1), pp. 106-134.
- Álvarez, L. J. (Coord). (2009). *Cambio climático y desarrollo sostenible en el Perú*. Ministerio de Ambiente. Unidad Ejecutora del Proyecto Segunda Comunicación Nacional a del Perú a la CMNUCC.
- Massiris (2015). *Gestión territorial y desarrollo*. Universidad Pedagógica Tecnológica de Colombia.
- Matos J. (2012). *Estado desbordado y sociedad nacional emergente*. Universidad Ricardo Palma, Centro de Investigación.
- Torres, P.; Castro, G. y Torres P. (2021). «Asentamientos informales y resiliencia comunitaria itinerario para su evaluación ante riesgos y desastres». *Revista Ciudades, Estados y Política*, 8(1), 2021, pp. 129-146.
- Quequezana, G. (2022). El 75 % de los predios del país no tiene licencia, ni declaratoria de fábrica, ni propiedad. Programa Consultorio de la Construcción. <https://mail.google.com/mail./u/1/#inbox/>
- Ríos, V. (2012). *Planificación estratégica para el desarrollo local. Modelo para la gestión urbano ambiental local* [tesis para obtener el grado de maestro]. Universidad Nacional de Ingeniería.
- Serena, E. (2018). Comentario del 28 de junio del 2018: «China proyecta la ciudad ecológica más grande del mundo». <https://ecologismos.com/china-proyecta-la-ciudad-ecologica-mas-grande-del-mundo>
- Statista Research Departmen. (2022). *Los desastres en el mundo - Dato estadísticos*. [https://es.statista.com/temas/3597/desastres-na-turales/#topicHeader\\_wrapper](https://es.statista.com/temas/3597/desastres-na-turales/#topicHeader_wrapper)

Yamasaki, M. (2022, 20 de marzo). *¿Cómo impedir la construcción de viviendas en zonas de riesgo?*

Universidad el Pacifico, PNUMA. (2006). *La experiencia peruana en planificación y gestión urbano marginal*. [www.urbanistasperu.org](http://www.urbanistasperu.org).

Valtierra-Guevara J., Vásquez L. (2021). «La vivienda informal y su impacto ambiental desde la sustentabilidad». *Revista Internacional de Desarrollo Regional Sustentable*, Vol. 6 (1.2): 184-201.

Universidad Nacional Mayor de San Marcos (2012). *Informe San Marcos - COP*.

(2012, 12 de febrero). Presentación del quinto informe evaluación grupo intergubernamental de expertos sobre el cambio climático. <http://www.unmsm.edu.pe/noticias/>.





## CAPÍTULO 4

### **Leyes que regulan las zonas de alto riesgo no mitigable en la experiencia de los asentamientos humanos «Nicolás de Piérola» y «Los Cañaverales» de Lurigancho-Chosica**

DR. ANTONIO ALFONSO PEÑA JUMPA<sup>(1)</sup>

#### **1. Introducción**

En setiembre del año 2017, tras la experiencia de lluvias torrenciales, inundaciones y huaicos que afectaron en el mes de marzo de ese año a muchas regiones del Perú, visitamos dos zonas vulnerables del distrito de Chosica, en la provincia de Lima: la quebrada Quirio, identificada formalmente como el A. H. «Nicolás de Piérola», y una parte del lecho del río Rímac, donde se encuentra ubicado el A. H. Los Cañaverales.

Tras esta visita, pudimos comprender qué distante está el derecho y sus normas especiales sobre propiedad, posesión, regulación urbana, reasentamiento, zonade riesgo, entre otros conceptos semejantes, y la necesidad de vivienda de la población. Por esta necesidad, o búsqueda de comodidad, es que la población de Chosica ha ocupado todo posible espacio de la quebrada y el lecho del río. Ambas son zonas de riesgo o alto riesgo, y la población adulta lo sabe; sin embargo, no tiene otro lugar a donde ir o alguna alternativa de reubicación de parte de las autoridades.

---

(1) Profesor de la Facultad de Derecho y Ciencia Política: UNMSM y de la PUC del Perú.

En este contexto es que en las líneas siguientes queremos reflexionar las normas especiales que se promulgaron para regular las zonas de alto riesgo no mitigable (Ley N.º 29869) y la constitución de la autoridad para la reconstrucción con cambios y normas complementarias de zonas de alto riesgo (Ley N.º 30556).

Partimos de la siguiente hipótesis: las leyes o normas en general que buscan controlar a la población que ocupa zonas de riesgo son desbordadas por la realidad que refleja la necesidad de vivienda de esta población. La población de los A. H. de Nicolás de Piérola y Los Cañaverales son un reflejo de esta limitación normativa sobre la realidad.

En las siguientes páginas presentaremos, primero, los dos asentamientos humanos de nuestro estudio, para luego analizar las normas que regulan el concepto de zonas de riesgo no mitigable. Paralelamente buscaremos analizar el cumplimiento de las normas en la realidad de los asentamientos humanos mencionados.

## **2. El distrito de Lurigancho-Chosica y sus asentamientos humanos Nicolás de Piérola y Los Cañaverales**

El distrito de Lurigancho-Chosica es uno de los 43 distritos de la provincia de Lima, ubicado en la parte este, en frontera con los distritos de la provincia de Huarochirí. Su población estimada el año 2007 fue de 169 359 habitantes, de los cuales 84 654 fueron censados como hombres y 84 705 fueron censados como mujeres. Diez años después, el año 2017, la población ascendió a 240 814, de los cuales 118,926 han sido censados como hombres y 121 888 como mujeres (INEI, 2019, p. 53).

Al año 2017, el total de viviendas fue de 60 883. De este total, el régimen de tenencia que se censó fue el siguiente: el número de viviendas alquiladas fue de 9 980 viviendas, el número de viviendas con título de propiedad fue de 27 471 y el número de viviendas sin título de propiedad fue de 18 473. Adicionalmente, se censó un número de viviendas «cedidas» por un total de 4 887 y un grupo pequeño

de otras formas de tenencia integrada por 72 viviendas (INEI, 2019, p. 70). De estas cifras puede comprenderse que la mayoría de las propiedades que carece de títulos de propiedad se encuentran en los asentamientos humanos del distrito. Pero, además, también puede afirmarse que la propiedad que cuenta con títulos no necesariamente se tiene saneados o bajo posesión de sus titulares (Peña, 2008).

En este contexto del distrito Lurigancho-Chosica, los asentamientos humanos y la construcción informal de viviendas es común o normal. Las dos muestras de nuestra investigación dan a conocer esa realidad, los asentamientos humanos Nicolás de Piérola y Los Cañaverales.

El asentamiento humano Nicolás de Piérola se encuentra ubicado en la quebrada Quirio, a 32 km aproximadamente de la ciudad de Lima y a un kilómetro aproximadamente de la plaza de armas de Chosica. Con una población que supera los 10 000 habitantes, y más 20 000 viviendas alrededor de la quebrada. El asentamiento humano continúa en crecimiento. Muchos de los pobladores cuentan ya con título de propiedad respecto a sus viviendas, otorgado por los alcaldes municipales en años pasados. Otros solo tienen como documento un certificado de posesión (visita de setiembre y octubre de 2017).

El asentamiento humano Los Cañaverales se ubica en el lecho del río Rímac, al otro lado de la quebrada Quirio, altura del kilómetro 33 de la carretera central, bajo la zona urbanizada conocida como La Cantuta, al lado de la quebrada del mismo nombre. Constituye un asentamiento humano de más de 100 familias y viviendas, todas ellas en riesgo de inundación cuando el río Rímac se acrecienta. Dado el extremo riesgo de ubicación de las viviendas del asentamiento humano, desde el municipio de Lurigancho-Chosica, nos informaron que no aprueban sus planos de lotización (setiembre de 2017), por lo que ninguno de los pobladores cuenta con título de propiedad, solo tienen constancias de posesión (visita de setiembre y octubre de 2017).

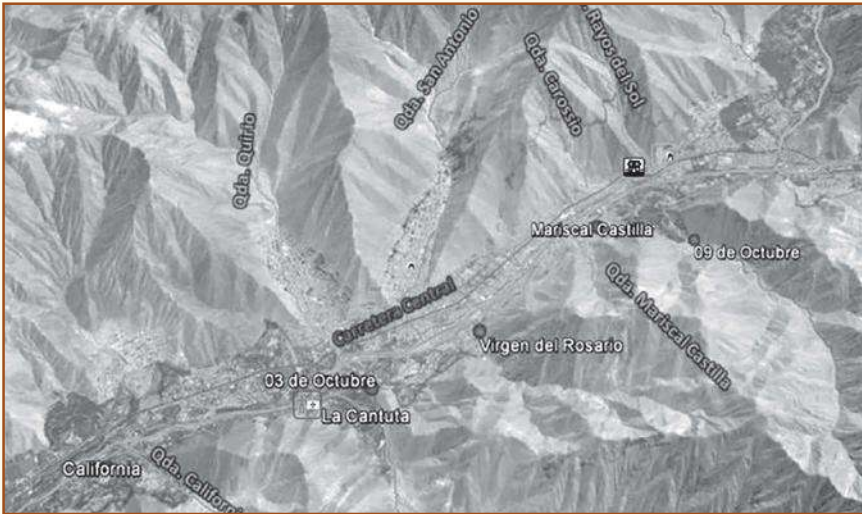


Imagen donde se ubican las quebradas Quirio y La Cantuta, donde se ubican alrededor cerca al río los A. H. de Nicolás de Piérola y Los Cañaverales (Fuente: Mapa elaborado por INDECI, 2015).

### 3. Las normas de zonas de riesgo y su prohibición

Históricamente se ha buscado regular la ocupación de zonas de riesgo en el Perú, y de manera particular las quebradas de riesgo del distrito de Lurigancho-Chosica. Sin embargo, ha sido recién hasta el año 2012 que se regula de manera especial lo que constituye una zona de alto riesgo no mitigable.

La Ley N.º 29869, publicada el 29 de mayo del 2012, conocida como la Ley de reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, es la que define y regula el concepto. En el art. 4. de dicha ley se regula el concepto de «zona de alto riesgo no mitigable», al lado de dos conceptos previos igualmente importantes: «zona de peligro» y «zona de riesgo». Veámoslos a continuación:

- **Zona de peligro.** «Aquella expuesta a un evento de origen natural o socionatural o a causas humanas que, por su magnitud y características, pueden causar daño. El nivel del peligro depende de la intensidad, localización, área de impacto, duración y período de recurrencia».

- **Zona de riesgo.** «Aquella donde existe la probabilidad de que la población o sus medios de vida sufran daños en forma recurrente, como consecuencia de los constantes deslizamientos, huacos y desbordes de ríos, entre otros».  
  
«Dicha zona, aunque es mitigable en el corto plazo, debido a la recurrencia del desastre natural, resulta de mayor costo y complejidad que llevar a cabo solamente la reubicación de las viviendas y equipamiento urbano respectivo. El riesgo se evalúa en función del peligro, la vulnerabilidad y recurrencia» (modificatoria de la Ley N.º 30645, del 17 de agosto del 2017).
- **Zona de alto riesgo no mitigable.** «Aquella donde existe la probabilidad de que la población o sus medios de vida sufran daños o pérdidas a consecuencia del impacto de un peligro, y que la implementación de medidas de mitigación resulta de mayor costo y complejidad que llevar a cabo la reubicación de las viviendas y equipamiento urbano respectivo».

Como puede observarse, se tratan de tres conceptos complementarios. El primero, sobre el peligro, identifica el evento o fenómeno que ocasiona el daño. El segundo, sobre la zona de riesgo, añade al concepto de peligro la recurrencia del mismo exponiendo a la población a un daño probable (recurrente). El tercero, sobre la zona de alto riesgo no mitigable, suma a los conceptos anteriores los altos costos de mitigación del peligro, puesto que aplica un análisis costo-beneficio: si la mitigación del peligro es mayor que la reubicación de las personas y sus viviendas, conviene aplicar esto último.

Teniendo en cuenta estos conceptos, el art. 21 de la Ley N.º 29869 reguló en forma expresa la norma de prohibición:

Artículo 21. Prohibición de ocupar zonas de muy alto riesgo no mitigable

Está prohibido ocupar zonas declaradas de muy alto riesgo no mitigable para fines de vivienda o cualquier otro que ponga en riesgo la vida o integridad de las personas. Corresponde a la

municipalidad distrital ejecutar las acciones administrativas y legales que correspondan para el cumplimiento de la ley y a la municipalidad provincial brindar el apoyo necesario.

Se ordena a la municipalidad distrital cautelar el cumplimiento de la norma de prohibición, y a la municipalidad provincial prestarle su apoyo. Para ello, la misma Ley N.º 29869 suma como obligaciones la elaboración de un plan de reasentamiento poblacional, en donde se indique, como instrumento de gestión, «las acciones, las entidades intervinientes y sus responsabilidades, el plazo de ejecución y los costos, así como la información relacionada a la zona declarada de muy alto riesgo no mitigable, la evaluación de la población a reasentar [...] la evaluación de la zona de acogida» (art. 9 de la Ley N.º 29869).

En el mismo sentido, la Ley N.º 29869 prevé el financiamiento del plan de reasentamiento. El art. 24 de la ley regula el financiamiento del plan de reasentamiento a través de «los recursos que reciben por concepto de canon y sobre canon y de regalía minera», así como de otros recursos del gobierno central.

Teniendo en cuenta esta normatividad, notamos que los tres conceptos y sus normas citadas se aplican al caso de los A. H. de Nicolás de Piérola y Los Cañaverales.

En el caso del asentamiento humano Los Cañaverales, su territorio ocupado corresponde a la calificación de una zona de alto riesgo no mitigable. En tanto, en el asentamiento humano Nicolás de Piérola se ubican viviendas bajo los tres conceptos: hay una zona, la más alejada de la zanja natural de la quebrada, que se ubica como zona de peligro; hay otra zona intermedia a la zanja natural de la quebrada, que se ubica como zona de riesgo, y hay una zona cercana o al lado de la zanja natural de la quebrada, que se ubica como zona de alto riesgo no mitigable.

Sin embargo, a pesar de esta normatividad y la situación objetiva de peligro y de riesgos de los asentamientos humanos, no ha sido posible la aplicación de la solución de la norma: el reasentamiento de la población con sus viviendas, ¿por qué?

#### **4. La nueva alternativa legal: inexistencia de derechos en zonas de riesgo**

Tras la experiencia del fenómeno de La Niña costera, en forma complementario al fenómeno de El Niño, se han ido modificando las normas sobre zona de riesgo. El último acontecimiento de desastre que correspondió a La Niña del año 2017 trajo consigo nuevas modificaciones.

Dado que la legislación anterior, liderada por la Ley N.º 29869, antes citada, no contemplaba formas efectivas de obligación de las personas y las autoridades frente a la solución al problema de la ocupación de zonas de peligro o riesgo, salvo la obligación de elaboración de planes de reasentamiento poblacional voluntario o involuntario, la nueva ley que reguló la reconstrucción del desastre que nos dejó el fenómeno de La Niña del 2017 sumó normas específicas.

Así, se promulgó la nueva Ley N.º 30556, denominada: «Ley que aprueba disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios», publicada el 29 de abril del 2017. En esta ley se regula el plan, las funciones y responsabilidades de la autoridad para la reconstrucción con cambios, pero además, en su parte final, se precisan derechos sobre la posesión en zonas de alto riesgo no mitigable, sumando responsabilidades a funcionarios servidores y a magistrados, así como a personas naturales y jurídicas en general.

Respecto al tema de la zona de riesgo, que nos corresponde en el presente artículo, la nueva regulación se encuentra en la QUINTA disposición complementaria final de la ley. En esta norma se regula la prohibición de la posesión en las zonas de alto riesgo no mitigable, identificándolo también como zona intangible:

**QUINTA.** Posesión en zonas de riesgo no mitigable y zonas intangibles.

La posesión debe ejercerse sobre zonas consideradas habitables. Es ilegal el ejercicio del derecho de posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable. (...) Se comprende dentro de esta

categoría la zona de muy alto riesgo no mitigable y la zona de alto riesgo no mitigable».

«Las zonas de riesgo no mitigable son declaradas intangibles por la autoridad competente, para lo cual se identifica el polígono respectivo y se inscribe como carga en el Catastro Urbano y Rural y en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP, de ser el caso. Las zonas de riesgo no mitigable tienen los siguientes efectos:

1. La posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable no configura un derecho susceptible de acciones judiciales en el fuero constitucional civil o cualquier otra. No resulta procedente demanda judicial sobre dichos predios, bajo responsabilidad.
2. Son nulos de pleno derecho los contratos que se celebren respecto de predios ubicados en zonas declaradas de riesgo no mitigable, a partir de que dichos predios sean declarados como tales.
3. Adolecen de nulidad los actos administrativos emitidos sobre otorgamiento de derechos en zonas declaradas de riesgo no mitigable.

Las zonas declaradas de riesgo no mitigable, quedan bajo administración y custodia del Gobierno Regional de la jurisdicción, el que preserva su intangibilidad, bajo responsabilidad del titular del Gobierno Regional y de aquella autoridad que se designe. El Gobierno Regional, con opinión del Gobierno Local correspondiente, se encuentra facultado a disponer la desocupación y/o demolición de toda edificación.

Conforme a la mencionada norma, la zona de alto riesgo no mitigable adquiere el carácter de ZONA INTANGIBLE. Esto significa que el alto riesgo no mitigable en un área de terreno produce una situación jurídica particular sobre los actos que practique una persona sobre ese terreno. Se convierte en una zona donde aparentemente no hay derechos o existen especiales obligaciones. Así, la posesión, como cualquier acto jurídico o administrativo sobre esta zona previamente declarado como de alto riesgo no mitigable se torna en ilegal o es nulo.



La primera disposición de la norma citada prohíbe cualquier demanda judicial de defensa de derechos de la posesión sobre un predio declarado de riesgo no mitigable. La segunda disposición de la misma norma anula los actos jurídicos celebrados en relación con un predio ubicado en la zona declarada previamente como de alto riesgo no mitigable. Por último, la tercera disposición de la norma igualmente anula los actos administrativos que otorgan derechos en zonas declaradas en riesgo no mitigable.

Al final, se compromete al titular del Gobierno Regional y a la autoridad que designe como responsables de la administración y custodia de las zonas declaradas de riesgo no mitigable. En esta labor interviene el titular del Gobierno Local como órgano de apoyo.

En suma, desde el 29 de abril del 2017, en que entró en vigor la Ley N.º 30556, las zonas de alto riesgo no mitigable de los Nicolás de Piérola y Los Cañaverales en Lurigancho y Chosica, deben estar declarados como tal y ser desocupados. Su población habría perdido sus derechos de posesión y debía reasentarse en otro lugar bajo un plan municipal y la administración y custodia del Gobierno Regional.

En los 5 años transcurridos, hasta el presente año 2022, ¿se ha cumplido con la norma jurídica de la Ley N.º 30556? Más aún, tras cerca de 10 años de vigencia de la Ley N.º 29869 sobre reasentamiento poblacional, ¿se ha cumplido con la norma? ¿Alguna municipalidad y/o Gobierno Regional ha cumplido con las obligaciones de las citadas normas?

En las zonas de alto riesgo no mitigable de los A. H. de Nicolás de Piérola y Los Cañaverales, el problema continúa. La posesión u ocupación de dichas zonas por la población sigue teniendo como parámetro la necesidad, desbordando las funciones del gobierno local y regional. ¿El contenido de las leyes citadas desbordarán en algún momento esa necesidad real de la población local?

## 5. Balance y conclusiones

El análisis presentado nos muestra cuán difícil es aplicar las leyes que regulan los reasentamientos poblacionales y las zonas de alto riesgo no mitigable. No bastan leyes o una nueva ley coyuntural, dotada de los mejores mecanismos administrativos para hacerla cumplir. La realidad que se pretende regular siempre desborda el contenido de la norma.

Si bien la Ley N.º 29869, de reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, y la Ley N.º 30556, que crea la Autoridad de Reconstrucción con Cambios y complementa la regulación anterior, son conjuntos normativos que favorecen a la población vulnerable, tienen limitaciones en la realidad.

Según pudimos mostrar, son las necesidades de vivienda en la población de los A. H. de Nicolás de Piérola y Los Cañaverales las que orientaron la ocupación de zonas de alto riesgo no mitigable. Las leyes analizadas no focalizan esta necesidad, lo que hace difícil su cumplimiento.

A partir de lo analizado podemos concluir que las normas vigentes en un problema de vivienda bastante complejo como la ocupación de zonas de alto riesgo no mitigable, tienen que acercarse más a realidades concretas como las de los A. H. de Nicolás de Piérola y Los Cañaverales de Lurigancho-Chosica. Es necesario diagnosticar y trabajar con la población damnificada o potencialmente damnificada antes de la elaboración de las normas aplicables.

## 6. Propuesta

Dado el balance y la conclusión anterior, corresponde señalar como propuestas las siguientes:

1. Las autoridades de los gobiernos locales y regionales que tienen la responsabilidad de cumplir con el contenido de las leyes 29869 y 30556, deben tener un equipo especial para facilitar dicho cumplimiento.

2. La primera función de las autoridades citadas es iniciar la elaboración de planes de riesgo y de reasentamiento poblacional. Para ello, es importante un diagnóstico social y antropológico en la población al lado del saneamiento físico-legal que corresponde.
3. Las autoridades legislativas tienen como obligación cautelar el cumplimiento de las leyes citadas. Si las autoridades locales y regionales no han dado cumplimiento a sus normas, es urgente que diagnostiquen sus causas y, de ser posible elaborar nuevas normas priorizando la necesidad de la población.

## 7. Referencias

Instituto Nacional de Defensa Civil (INDECI). (2015). Informe de emergencia N.º 262 - 26/03/2015/COEN-INDE- CI/18:30 HORAS (Informe N.º 09), Activación de quebradas en el distrito de Lurigancho Chosica - Lima metropolitana. <https://cutt.ly/x1QcHWp>.

Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). (2019). *Compendio estadístico del año 2019, provincia de Lima*. INEI.

Ley N.º 29869 (2012, 29 de mayo). Ley de reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable.

Ley N.º 30556 (2017). Ley que aprueba disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios.

Peña Jumba, A. (Coord.). (2008). *Informe de la situación jurídica de predios rurales en Pisco, tras el terremoto del año 2007*. Documento elaborado para la Cruz Roja Internacional, en convenio con la PUCP.



## CAPÍTULO 5

### APUNTES DE CATASTRO y LA FORMALIZACIÓN

ING. MANUEL GODOFREDO ARIAS ESPICHÁN<sup>(1)</sup>

#### 1. Introducción

El presente estudio de investigación se centra en plano real en el asentamiento humano Nicolás de Piérola, ubicado en la quebrada Quirio, perteneciente al distrito de San Antonio y Chosica. Esta zona se considera de alto riesgo y vulnerable, ya que está ocupada por viviendas informales y los pobladores originales tienen alrededor de 60 años (datos proporcionados por los dirigentes y habitantes del asentamiento humano Nicolás de Piérola). A lo largo de los años, han experimentado la furia de la naturaleza en forma de intensas lluvias, que han causado grandes deslizamientos de tierra y desastres conocidos como huaycos o llocllas, lo que resultó en pérdidas económicas considerables y pérdidas de vidas humanas. Estos incidentes generan preocupación en el Estado, ya que implican un gasto recurrente de recursos para enfrentar los daños causados,

En respuesta a esta situación, el gobierno ha establecido normas que prohíben la concesión de permisos para el desarrollo de áreas urbanas en zonas de alto riesgo, como es el caso de Chosica, donde las construcciones se han venido realizando en los lechos naturales de la mayoría de las quebradas presentes en este distrito. Esto se debe a la pronunciada pendiente del terreno y a la

---

(1) Profesor de la Facultad de Ingeniería Geológica, Minera, Metalúrgica y Geográfica. UNMSM.

poca estabilidad del suelo, compuesta principalmente de material aluvial con baja capacidad de soporte, lo que provoca su ruptura y deslizamiento, que pone en peligro tanto a los habitantes de la zona como a los visitantes. Estos riesgos se intensifican durante los meses de diciembre a marzo, que constituyen el periodo de mayor precipitación en el área de estudio.

Como parte fundamental de una gestión eficiente y planificación adecuada de cualquier obra en beneficio de la población local, es esencial contar con un catastro urbano. Esto permite obtener un diagnóstico de las condiciones físicas y legales de cada propiedad, con el fin de tomar medidas correctivas que ayuden a superar los problemas asociados dentro de ellos la formalización de los predios.

Matizando este caso concreto de investigación, que ocurre muy cerca de Lima La capital de la Republica del Peru, aunque existen otros similares a lo largo y ancho del país, se considera además para una mayor comprensión, algunos temas relacionados con el sustento teórico y conceptual del catastro y sus teorías, el catastro urbano y la formalización en el Perú, así como la legislación pertinente, entre otros.

## **2. Concepto de catastro y algunas teorías**

El catastro es un registro público que contiene información sobre los bienes inmuebles de un área geográfica determinada. Las técnicas modernas de catastro incluyen el uso de tecnología de información geográfica (GIS), sistemas de información catastral (CIS) y la utilización de imágenes satelitales para la identificación y registro de propiedades. Según Zurita (2013), el catastro puede definirse como un registro de las fincas rústicas y urbanas, representado en un mapa o plano topográfico. En términos más prácticos, se trata de un inventario de bienes inmuebles en áreas urbanas, rurales y mineras, georreferenciados en el sistema WGS84 y debidamente identificados mediante un Código Único Catastral (CUC), según las normas técnicas establecidas por la Ley N.º 28294 El catastro también considera aspectos físicos, legales y fiscales dentro del territorio nacional (Arias, 2016).

Asimismo en el campo del catastro, existen diversas teorías modernas y enfoques que se utilizan en diferentes países para mejorar la gestión y la calidad de la información catastral. Estas teorías o enfoques son:

- **Catastro multipropósito.** Se basa en la idea de desarrollar un sistema catastral único y multifuncional que integre información sobre la propiedad, la infraestructura, el medio ambiente y otros aspectos relacionados. El objetivo es crear una base de datos geoespaciales completa y precisa que pueda ser utilizada por múltiples sectores y entidades gubernamentales, lo que facilita la toma de decisiones y la planificación del desarrollo sostenible.
- **Teoría del catastro electrónico.** Esta se centra en la digitalización y la utilización de tecnologías de información geográfica (SIG) para la gestión catastral. Implica el uso de herramientas como la captura de datos mediante dispositivos móviles, la implementación de sistemas de información catastral en línea y la utilización de bases de datos geoespaciales. Esto permite una gestión más eficiente, actualizaciones en tiempo real y un acceso más amplio a la información catastral.
- **Teoría de la gestión basada en el valor.** Se enfoca en establecer un sistema de valoración de propiedades más preciso y justo. Se basa en la idea de que el valor de una propiedad refleja su verdadero potencial económico, por lo que tiene en cuenta factores como la ubicación, el acceso a servicios y las características del entorno. Este enfoque permite una recaudación de impuestos más equitativa y una mejor planificación del desarrollo territorial.
- **Teoría de la gobernanza catastral.** Apunta a la importancia de establecer un marco legal e institucional sólido para la gestión catastral. Concuere con la creación de políticas claras, la definición de roles y responsabilidades, la participación de los diferentes actores involucrados y la promoción de la transparencia y la rendición de cuentas en la gestión catastral.

Estas son solo algunas de las teorías y enfoques modernos que se utilizan en países de todo el mundo para mejorar la gestión catastral. No obstante, su aplicación es variable el contexto y los recursos

### 3. El catastro en el Perú problemas y soluciones

El catastro en el Perú es un tema muy relevante y presenta desafíos significativos. El catastro se refiere al inventario de bienes inmuebles y sus características, como la ubicación, la extensión y los límites de las propiedades. Es fundamental para el desarrollo urbano, la planificación territorial, la administración de impuestos y la seguridad jurídica de la propiedad.

Sin embargo, en el Perú, el catastro enfrenta varios problemas que dificultan su eficacia y precisión, a saber:

- **Desactualización.** Uno de los mayores desafíos es la falta de actualización del catastro. Muchas propiedades no están registradas o no se han actualizado en décadas, lo que genera información inexacta y desactualizada.
- **Falta de coordinación.** Existe una falta de coordinación entre las entidades encargadas del catastro, lo que dificulta la consolidación y actualización de la información. Los gobiernos locales, los registros públicos y otras instituciones no trabajan de manera integrada.
- **Informalidad.** La alta tasa de informalidad en la tenencia de la tierra también afecta el catastro. Muchas propiedades informales no están debidamente registradas ni incluidas en el catastro, lo que genera incertidumbre sobre los derechos de propiedad.
- **Limitaciones tecnológicas.** La falta de tecnología adecuada y sistemas de información geográfica modernos dificulta la recopilación y gestión de datos precisos.
- **Recursos limitados.** La falta de recursos financieros y humanos necesarios afecta la capacidad de llevar a cabo actualizaciones y mejoras en el catastro.



Para abordar estos problemas, se requieren soluciones integrales y con una mirada prospectiva es decir con un horizonte al largo plazo:

- **Actualización y digitalización.** Es necesario llevar a cabo un programa de actualización masiva del catastro, utilizando tecnología moderna como imágenes satelitales, drones y sistemas de información geográfica. Esto permitirá obtener datos precisos y actualizados sobre las propiedades.
- **Coordinación institucional.** Es fundamental establecer mecanismos de coordinación efectivos entre las entidades responsables del catastro, como los gobiernos locales, los registros públicos y el Instituto Geográfico Nacional. Esto facilitará la consolidación y actualización de la información.
- **Regularización de la propiedad informal.** Se deben implementar programas de regularización de la propiedad informal, brindando incentivos y apoyo técnico a los propietarios para que registren sus propiedades y las incluyan en el catastro.
- **Capacitación y recursos.** Es necesario invertir en capacitación y formación del personal encargado del catastro, así como asignar recursos financieros adecuados para llevar a cabo las actualizaciones necesarias.
- **Promoción de la conciencia ciudadana.** Se debe fomentar la importancia de la inscripción y actualización de las propiedades en el catastro, tanto a nivel de los propietarios como de las comunidades, para crear conciencia sobre la importancia de la seguridad jurídica de la propiedad.

Estas soluciones refuerzan un esfuerzo conjunto de las autoridades, la sociedad civil y los ciudadanos. Sin embargo, una vez implementadas, mejorarán la eficacia y precisión del catastro en el Perú, lo que contribuirá al desarrollo urbano sostenible, la seguridad jurídica y la planificación territorial adecuada.

Los organismos que participan en el catastro de la siguiente manera:

- **Gobiernos Distritales y Provinciales.** Los gobiernos distritales y provinciales son responsables de gestionar el catastro a nivel local. Participan en la actualización y mantenimiento de la información catastral en sus jurisdicciones, así como en la emisión de certificados de información catastral para los predios ubicados en su territorio.
- **Gobierno Regional.** El gobierno regional tiene un rol importante en la coordinación y supervisión de las actividades catastrales a nivel regional. Puede brindar apoyo técnico y financiero a los gobiernos locales en la implementación de sistemas catastrales eficientes y actualizados.
- **Secretaría de Gestión del Riesgo de Desastres (Presidencia del Consejo de Ministros - PCM).** La Secretaría de Gestión del Riesgo de Desastres tiene la función de promover y coordinar la gestión del riesgo de desastres a nivel nacional. En relación al catastro, participa en la identificación de zonas de riesgo y en la implementación de medidas de prevención y reducción de riesgos en áreas catastrales vulnerables.
- **Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres (CENEPRED).** El CENEPRED es el organismo encargado de brindar asesoramiento técnico y científico en la gestión del riesgo de desastres. En relación al catastro, participa en la evaluación de los riesgos asociados a los predios y en la implementación de medidas de mitigación para reducir la vulnerabilidad de las áreas catastrales.
- **Instituto Nacional de Defensa Civil (INDECI).** El INDECI tiene la responsabilidad de coordinar y ejecutar acciones de prevención, respuesta y rehabilitación frente a situaciones de emergencia y desastres. En relación al catastro, participa en la identificación y monitoreo de áreas de riesgo, así como en la promoción de la cultura de prevención y la implementación de planes de contingencia en zonas catastrales.

- **Ministerio de Economía y Finanzas (MEF).** El MEF tiene un papel importante en la gestión catastral en términos de valoración y fiscalidad de los predios. Participa en la determinación de los impuestos y tasas relacionadas con la propiedad inmobiliaria, así como en la elaboración de políticas y normativas para la gestión eficiente de los recursos catastrales.
- **Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS).** El MVCS es el entero rector en materia de vivienda, construcción y saneamiento. Participa en el desarrollo de políticas y programas relacionados con el catastro, especialmente en lo referente a la formalización de la propiedad y la planificación urbana.
- **Ministerio de Cultura.** El Ministerio de Cultura participa en el catastro en relación a la protección del patrimonio cultural y arqueológico. Colabora en la identificación y registro de predios que contengan bienes culturales y en la promoción de su conservación y tuvieron en el marco del catastro.
- **Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables.** El Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables tiene un enfoque específico en la protección y promoción.

#### 4. El catastro urbano y la formalizaciones de los predios en el Perú

Ahora bien, en cuanto al catastro urbano, este tiene como principal función ubicar y registrar bienes inmuebles de uso múltiple. Este catastro es más complejo ya que el uso de construcciones y predios son muy diversos, por lo que la propiedad puede destinarse a fines sociales, comerciales o industriales.

Desde otro ángulo el catastro urbano es una herramienta que permite la identificación y registro de los bienes inmuebles de una ciudad o territorio. En Latinoamérica, el catastro urbano se ha utilizado para la planificación y gestión del territorio, así como para la recaudación de impuestos y la regulación de la propiedad privada.

En Latinoamérica, la mayoría de los sistemas catastrales registran tres tipos de datos según el modelo económico-físico-legal tradicional: el valor económico, la ubicación y forma de la parcela y la relación entre la propiedad y el propietario u ocupante.

Además, existen diversas metodologías para la realización del catastro urbano en Latinoamérica. Por ejemplo, la OICRF ha publicado un documento que describe las aplicaciones del catastro multifinanciado en la definición de políticas de desarrollo urbano en Latinoamérica.

El catastro y los predios están relacionados, ya que el catastro es el registro que contiene información detallada sobre los predios o bienes inmuebles de una determinada área geográfica. A continuación, se describe una de las principales relaciones entre el catastro y los predios:

- **Identificación y ubicación.** El catastro proporciona un sistema de identificación único para cada predio, generalmente mediante un Código Único Catastral (CUC) o un número de identificación. Esto permite una ubicación correcta y referencia de cada predio dentro del territorio. Además, para solventar esta relación con la función social, se puede afirmar de acuerdo a estudios de investigación que existe una relación significativa entre catastro urbano y calidad de vida ( Fernández, 2023).

En el contexto peruano, la informalidad en la titularidad de los predios es un problema importante que afecta tanto a los propietarios como al desarrollo del país. A continuación, se presentan algunos de los problemas asociados a la informalidad de los predios en el Perú, así como posibles soluciones:

Si enumeramos los problemas, esto se resume en los siguientes tópicos:

- **Falta de seguridad jurídica.** La informalidad implica la falta de títulos de propiedad registrados y reconocidos legalmente, lo que genera inseguridad para los propietarios y dificulta la realización de transacciones legales, como la venta o el acceso a créditos hipotecarios.

- **Limitado acceso a servicios básicos.** Los predios informales a menudo carecen de acceso a servicios básicos, como agua potable, alcantarillado, electricidad y transporte público, lo que afecta la calidad de vida de las personas que viven en esas áreas.
- **Dificultades para el desarrollo urbano planificado.** La informalidad dificulta la planificación y el desarrollo urbano adecuado, ya que los asentamientos informales suelen ubicarse en áreas no adecuadas para la vivienda, como zonas de riesgo o sin infraestructura básica.
- **Evitación del pago de impuestos.** Muchos predios informales no están registrados y, por lo tanto, sus propietarios no pagan impuestos o contribuciones al municipio, lo que afecta los ingresos del Estado y limita la capacidad de financiamiento para proyectos de infraestructura y servicios públicos.

Asimismo, las soluciones las encuadramos en los siguientes:

- **Programas de formalización.** El gobierno peruano ha implementado programas de formalización, como el Programa de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), que busca otorgar títulos de propiedad a los propietarios de predios informales, brindando seguridad jurídica y acceso a servicios básicos.
- **Simplificación de trámites.** Es importante simplificar y agilizar los procesos de titulación y registro de propiedades, reducir la burocracia y los costos asociados. Esto facilitará que los propietarios informales puedan acceder a la formalidad de manera más rápida y sencilla.
- **Mejora de la gestión municipal.** Los gobiernos locales desempeñan un papel fundamental en la formalización de los predios. Es necesario fortalecer la capacidad de gestión de los municipios, brindándole recursos y herramientas adecuadas para llevar a cabo procesos de titulación y planificación urbana.
- **Integración de servicios básicos.** Es importante llevar servicios básicos a las zonas informales, promoviendo la integración de

agua potable, alcantarillado, electricidad y transporte público. Esto mejorará las condiciones de vida de los residentes y fomentará un desarrollo más equitativo.

- **Educación y concientización.** Promover la educación y la concientización sobre la importancia de la formalización de la propiedad es esencial. Esto puede incluir campañas de información, talleres y programas de capacitación para los propietarios informales, así como para los funcionarios públicos y los profesionales del sector inmobiliario.

Estas medidas son lo mínimo que se puede adoptar para abordar el problema de la informalidad de los predios en el Perú, si bien es un problema complejo vale la pena intentar su solución a la postre que los beneficios son múltiples (Yamamoto, 2022)

## 5. Aspectos normativo de la formalización urbana en el Perú

La formalización urbana en el Perú está respaldada por una serie de aspectos normativos que buscan regularizar y legalizar las propiedades informales. Algunas de las principales normativas relacionadas con la formalización urbana en el país son las siguientes:

- **Ley N.º 27333, Ley de Regularización de Edificaciones.** Esta ley establece los procedimientos y requisitos para la regularización de las edificaciones informales, es decir, aquellas construcciones que no cuentan con la debida autorización o que no cumplen con las normas técnicas y urbanísticas. Establece un marco legal para la regularización de estas edificaciones, siempre y cuando cumplan con ciertos requisitos y no representen un riesgo para la seguridad de las personas.
- **Decreto Supremo N.º 008-2013-VIVIENDA, Reglamento de la Ley de Regularización de Edificaciones.** Este reglamento complementa la Ley N.º 27333 y establece los procedimientos detallados para la regularización de edificaciones informales. Define los requisitos, plazos y trámites administrativos que de-

ben seguir los propietarios para obtener la regularización de sus propiedades.

- **Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.** Esta ley tiene como objetivo establecer los criterios y requisitos para la aprobación de habilitaciones urbanas y la construcción de edificaciones. Busca regular el proceso de urbanización y construcción, asegurando que se cumplan las normas técnicas y urbanísticas para garantizar la seguridad de las personas y la sostenibilidad urbana.
- **Decreto Supremo N.° 022-2013-VIVIENDA, Reglamento de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.** Este reglamento complementa la Ley N.° 29090 y establece las disposiciones técnicas y administrativas para la aprobación de habilitaciones urbanas y la construcción de edificaciones. Define los requisitos, plazos y trámites que deben cumplir los proyectos de construcción y urbanización.

Además de estas normativas, existen otros instrumentos legales y programas específicos que buscan fomentar la formalización urbana en el Perú, como el Programa de Regularización de Predios Rurales y Urbanos (RUR) y el Programa de Catastro y Titulación (PCT).

## 6. El caso del asentamiento humano Nicolás de Piérola

Ubicado en la quebrada Quirio, perteneciente al distrito de San Antonio y Chosica en las visitas a la Municipalidad de Chosica para averiguar si habían realizado el catastro nos encontramos que no tienen un catastro realizado, solamente tienen información de los predios por declaraciones juradas de los posesionarios y de algunos propietarios; por esta razón, se puede concluir que no tienen una base de datos eficiente con información real de las edificaciones y de la propiedad de los terrenos, porque los pobladores confunden la compra de la posesión de un terreno con el título de propiedad. Por tanto, concordando estudios anteriores, se establece que la ubicación no es adecuada y constituye un peligro ante el cambio climático que traerá riesgos de inundaciones y lluvias, es por ello que a través de

la ordenanza de la Ordenanza N.º 254-MDL, publicado en el boletín del diario oficial *El Peruano*, la Municipalidad de Lurigancho-Chosica prohibió la construcción de viviendas, habilitaciones urbanas y similares en las fajas marginales del río Rímac, quebradas y riberas.

Con dicha medida el gobierno local busca proteger la faja marginal y las quebradas, así como utilizar las riberas solo para uso público con fines recreativos, paisajísticos y turísticos. Por esta razón se realizarán las defensas ribereñas y limpieza del desmonte acumulado, residuos sólidos y otros. La municipalidad también advirtió que se retirará de forma inmediata las instalaciones eléctricas informales y clandestinas que ocupan la faja marginal, quebradas y riberas. La ordenanza se aplicará y abarcará en todo el distrito de Lurigancho-Chosica a personas naturales y jurídicas que sean propietarios y/o poseionarios de bienes inmuebles ubicados en esta jurisdicción, aun si sus dominios fiscales o legales se ubiquen fuera de este distrito.

## **7. Conclusiones**

En general es importante que las soluciones se enfoquen tanto en el otorgamiento de títulos de propiedad como en la mejora de las condiciones de vida en las zonas informales, promoviendo un desarrollo urbano sostenible y equitativo.

Es igualmente importante tener en cuenta que los aspectos normativos son fundamentales para impulsar la formalización urbana en el país, pero también se requiere una adecuada implementación y coordinación entre las entidades responsables, así como el apoyo y participación activa de los propietarios y la sociedad civil para lograr resultados efectivos.

## **8. Recomendaciones**

En cuanto al caso planteado, el distrito de Chosica debe realizar su catastro urbano de acuerdo a la Ley Orgánica de municipalidades. El art. 79, en el numeral 1, indica las funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales, el numeral 1.4.2 la elaboración y mantenimiento del catastro urbano y rural. Además, de acuerdo al



Decreto Ley N.º 776, art. 20, se establece que el 5 % de lo recaudado del impuesto se debe destinar exclusivamente para financiar el desarrollo y mantenimiento del catastro del distrito. Aspecto que tiene que gestionar para las necesidades que correspondan a las medidas que se adopten para solucionar la problemática del lugar en cuestión investigada.

## 9. Referencias

- Arias, M. (2016). Curso levantamiento catastral dictado en el año 2016. UNMSM.
- Fernández, R. (2023). *Catastro urbano y calidad de vida en el distrito de San José de Sisa San Martín, 2022* [tesis de maestría].
- Parco, J. (2021). *Tributación municipal. El deber de contribuir IDEMSA*. Editorial Moreno.
- Ramos, M. (2002). *Constitución política del Perú comentada*. Berrio Ediciones y distribuciones.
- Ramos, M. (s. f.) *Descentralización y regionalización en el Perú*. Berrio ediciones y distribuciones.
- Utrera, I. (2017). *Los objetivos del desarrollo sostenible para el 2030*. Fondo editorial del Consejo.
- Yamamoto, C (2022) La formalización de la propiedad en el Peru. *Revista Lucerna iuris et investigation*, (3), pp. 135-145
- Zurita, L. (2013). *La gestión del conocimiento territorial*. Alfa-Omega Grupo editor.



## Capítulo 6

# Salud mental, formalización de viviendas y acondicionamiento de la infraestructura en zonas vulnerables post desastre

DR. MARTÍN NIZAMA VALLADOLID<sup>(1)</sup>

### 1. Introducción

La vivienda precaria en zonas vulnerables y la salud mental negativa constituyen una triada normalizada en las poblaciones periurbanas inmigrantes de pobre condición socioeconómica, mayormente en estado de abandono por parte del gobierno central y del gobierno municipal. Esta situación amerita la máxima atención durante los pos desastres naturales, cuando se planifica la construcción de viviendas y la restauración de la infraestructura de las zonas desbastadas por el desastre natural; en el presente caso, lluvias copiosas con secuencia de huaico, como sucedió en el A. H. Nicolás de Piérola, en el distrito de Lurigancho, Chosica (Lima, 2018), una zona altamente vulnerable.

Al respecto, el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, «Perú: Territorio para todos», reconoce que la escasez de infraestructura de servicios y equipamiento social hacen difícil la accesibilidad, que asociadas a la baja densidad poblacional convierten en onerosa la atención del Estado, cuya política es generar ciudades sostenibles y competitivas (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento,

---

(1) Profesor Principal de la Facultad de Medicina de San Fernando. UNMSM.

2006-2015). Estas desatenciones del gobierno nacional y de los gobiernos locales obligan a los habitantes a la autoconstrucción de viviendas precarias en los asentamientos humanos, incumpliendo con la Ley Orgánica de Municipalidades y la normatividad vigente del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con la inexplicable ausencia de políticas de salud mental, competencia del Ministerio de Salud (MINSA); no obstante que la Constitución Política del Perú, en su art. 7 establece que «Todos tienen derecho a la protección de su salud, la del medio familiar y de la comunidad; así como el deber de contribuir a su promoción y defensa» (Constitución Política del Perú de 1993, art. 7; Vilca, 2014, p. 10).

Por su lado, el origen del nombre de Asentamiento Humano se remonta a 1981. Hasta entonces, las invasiones de terrenos para viviendas precarias que efectuaban las poblaciones migrantes eran estigmatizadas con la etiqueta de barriadas; luego se les denominó eufemísticamente pueblos jóvenes, según lo apunta Matos Mar (2016) en su obra *el Estado desbordado*, donde él al respecto comenta que «La política en estos momentos es denominarlas oficialmente como «asentamientos humanos», adscribir las a los municipios como parte de los distritos y trasladar a los alcaldes la tarea de resolver sus problemas» (p. 236). Desde aquella época comenzó a ponerse progresivamente un difícil orden en semejante anomia habitacional.

En el desarrollo de la presente investigación, se procura conocer la influencia de la gestión de «formalización» de las viviendas en el «acondicionamiento» de la infraestructura existente en la zona periurbana, donde se encuentra el antes referido asentamiento humano (Matos, 2016, pp. 236 y 238). Es más, por tratarse de una zona de alto riesgo —estimo que—, es de sumo interés considerar la perspectiva de salud mental en la gestión de los procesos de formalización de la construcción de las unidades inmobiliarias y el acondicionamiento de la infraestructura. En particular, es relevante introducir en el estudio programas de promoción y prevención de la salud mental, así como programas para la detección precoz de los trastornos psíquicos, destinados a promover un entorno saludable en esta población migrante, originaria de la sierra central, sujeta a

múltiples privaciones, carencias, necesidades y expectativas insatisfechas, causantes de conformismo, resignación, frustración crónica, ansiedad, irritabilidad, inestabilidad emocional, conflictos familiares, tristeza, depresión, alcoholismo, adicción a la marihuana y a los videojuegos y, a menudo, de desesperanza, todos los cuales afectan el entorno familiar y el desarrollo sostenible la referida comunidad (Utrera, 2017, pp. 46 y 171).

## **2. Relación de la gestión de formalización de la construcción de vivienda y la salud mental de la población del asentamiento humano «Nicolás de Piérola» (quebrada Quirio-Chosica)**

Si bien es cierto que en 1965 —señala Matos Mar y otros observadores sociales— se inicia la formalización con una grave crisis y fuerte déficit fiscal, sorprendió al país la publicación del libro *El otro sendero* de Hernando De Soto sobre informalidad urbana con la tesis de que dicha informalidad se originaba por el alto costo que implicaba formalizarse por los excesivos números de leyes y procedimientos que demandaba el logro de un título de propiedad (Matos Mar, 2016, p. 239). Así las cosas, no era posible incluir a los pobres en la economía, dado que los terrenos y vivienda sin título no podían ser actores de crédito. De esa forma el Estado intentó detener la ola de invasiones: la formalización (Matos Mar, 2016, p. 239).

Es más, el gobierno encargó a las municipalidades aprobar los planos perimétricos y lotización de los pueblos jóvenes establecidos en terrenos municipales o estatales y por más que se creó una Oficina especializada para establecer un «Registro especial» de Pueblos Jóvenes el mismo que resultó un registro especial y singular ininteligible hasta para el mismo registro. Dichos municipios no podían realizar el saneamiento de la tierra por no tener capacidad instalada ni la capacitación cognitiva para dicho fin (Matos Mar, 2016, p. 240). El gobierno intentó mitigar el problema con dos recomendaciones para la mejora de la referida formalización: el Registro Predial y la Hipoteca Popular las mismas que resultaron inviables (Matos Mar, 2016, p. 240).

## 2.1 Factores protectores individuales y familiares

Para impulsar el desarrollo y sostenibilidad de una adecuada salud mental individual y familiar, la ONU y la OMS proponen la construcción de viviendas saludables como parte de la Declaración de los Derechos Humanos caracterizadas, por lo siguiente: 1) seguridad de la tenencia, 2) disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, 3) asequibilidad, 4) habitabilidad, 5) accesibilidad, 6) ubicación y 7) adecuación cultural, aportando viviendas adecuadas y durables con espacio vital suficiente, acceso a agua mejorada y acceso a saneamiento adecuado para prodigar a los residentes los siguientes factores protectores (OMS, 2018 y ONU - Habitat, 2018).

- a) *Autonomía*: Dormitorios individuales para los hijos y demás integrantes de la familia extendida como estrategia para evitar el hacinamiento en aras de una mejor calidad de vida y bienestar.
- b) *Autoestima*: Vivienda modesta confortable y decorosa que permita vivir con dignidad a la persona que con el apoyo de la educación le ayude a desarrollar los componentes básicos de la valoración de sí mismo: autoimagen, autovaloración, autoconfianza, autocontrol, autoafirmación, autorrealización, las metas de superación personal en cada componente y su relación con el autoconcepto (Naranjo Pereyra, 2007, p. 7).
- c) *Identidad*: Que la vivienda se encuentre debidamente inscrita en los Registros Públicos, dándole respaldo legal a la posesión habitacional.
- d) *Seguridad*: Vivienda edificada en zona de tierra firme, no vulnerable y protegida contra los fenómenos naturales. Construida con material noble que pueda resistir sismos, lluvias copiosas y los bruscos cambios climáticos locales.

La vivienda con estas cualidades es un escenario propicio para desarrollar una adecuada salud mental individual y familiar al propiciar intimidad, facilitar reuniones, conversación, encuentros, diversión y la actividad lúdica de los niños, disfrutando cotidianamente

alegría y momentos de felicidad compartida. Esta ventaja habitacional asociada a la educación que estimula el autoconocimiento, la autoestima, la comunicación familiar y la resiliencia promocionan una salud mental positiva en la vida familiar (Cid-Monckton et al., 2011; 19 Spe N.º 738-45).

## **2.2 Salud mental comunitaria**

Existe amplia evidencia de la repercusión negativa sobre la salud integral de las condiciones de precariedad residencial en la que los usuarios presentan los peores indicadores de salud mental y física. Un inadecuado entorno físico y comunitario puede derivar en sufrimiento, desórdenes mentales, conductas de riesgo e incluso mayores tasas de mortalidad (Novoa et al., 2014, p. 28; Supl. 1, pp. 44-50).

La salud mental comunitaria es el mejoramiento paulatino de las condiciones de vida comunal y de la salud mental de la comunidad, mediante actividades integradas y planificadas de promoción de la salud mental, de prevención de malestares y problemas psicosociales y de recuperación y reparación de los vínculos personales, familiares y comunales dañados y quebrados por la pobreza, las relaciones de inequidad y dominación y el proceso vivido durante el conflicto armado interno. Todo esto con la comprensión, el acuerdo y la participación activa de la comunidad. De modo que el enfoque la salud mental comunitaria aborda los problemas de salud mental de manera integral, centrándose en las condiciones emocionales y sociales en las que se encuentran las personas, familias y comunidades (Grupo de Trabajo de Salud Mental de la Coordinación Nacional de Derechos Humanos, 2006).

Con la perspectiva del «sentido de comunidad», el autor propone que la salud mental colectiva es la armonía social cultivada desde el nido familiar, los centros de salud mental comunitarios, organizaciones sociales, clubs deportivos e instituciones públicas y privadas; por lo que esta política debe programarse por la Dirección de Salud Mental del MINSA. Sus principales características deberían ser civismo, comportamiento ético y moral correcto, respeto a

las normas sociales, a la libre circulación peatonal, a las reglas de tránsito, al transporte público fluido y la preservación de la limpieza pública.

## **2.3 Prevención**

La vivienda saludable está exenta de factores de riesgo propiciados por el hacinamiento, la falta de aseo, desorganización, indisciplina e individualismo, desarrollándose entonces miedo, ansiedad, irritabilidad, intolerancia, odio y conflictos que pueden conducir a la detonación de trastornos y enfermedades mentales agudas y crónicas (Nizama, 2020, pp. 223-239).

## **2.4 Detección precoz**

Es la identificación temprana de síntomas de trastornos psíquicos como estrés, ansiedad, estrés postraumático, depresión, psicosis, trastorno bipolar, esquizofrenia, alcoholismo, tabaquismo, juego de apuestas, adicción a los videojuegos, violencia familiar y celotipia, entre otros desórdenes causantes de discapacidad y que constituyen una carga social, emocional y económica significativa para los jóvenes, sus familias y la sociedad. La detección temprana de estos trastornos potencialmente incapacitantes y el tratamiento en el momento del inicio pueden mejorar en gran medida los resultados a largo plazo y generar ahorros significativos, reduciendo su cronificación en favor de una mejora de la calidad de vida. Ya, la investigación clínica ha establecido el intervalo de tiempo entre el comienzo «real» de la enfermedad y el momento del diagnóstico e inicio de tratamiento adecuado. Para tal efecto, es imperativo que el equipo interdisciplinario del Centro de Salud Mental Comunitario, responsable de la atención primaria, ponga atención a los antecedentes personales y familiares del paciente. Igualmente, es necesario eliminar las múltiples barreras administrativas existentes en el proceso de solicitud de ayuda por parte del paciente, minimizado la tardanza en el diagnóstico y el tratamiento del usuario (Erazo. Rev. Méd. Las Condes, V.21, Issue, 5, 2010, pp. 684-695).



### 3. Relación del acondicionamiento de la infraestructura de viviendas y la salud mental

Una vez concluida la infraestructura de la vivienda, continúa el proceso de *acondicionamiento*, entendido como el conjunto de componentes que posibiliten a la población tener una vida digna y decorosa, con el aprovisionamiento de los sistemas de desagüe, agua potable, tendido de la red eléctrica, comunicaciones, relaciones humanas, recolección de residuos. El acondicionamiento de la infraestructura de viviendas comprende además las dimensiones del diseño, construcción, uso de vías públicas, transporte colectivo, saneamiento, salubridad, servicios básicos, seguridad y salud integral. En la gestión del acondicionamiento se considera la vulnerabilidad a los desastres de la zona donde se efectuarán las edificaciones (Ramos, 2015).

De esta forma se considera que la formalización es la variable *independiente* y el acondicionamiento de la infraestructura de viviendas como *variable dependiente*. Ambas se complementan y se gestionan sistemáticamente por el gobierno nacional, regional y local, con la participación comprometida de la comunidad beneficiada.

De igual forma se opina que programar la salud mental en la gestión de estas dos variables asegura el desarrollo homogéneo de la población en aras del progreso, la prosperidad y la felicidad individual, familiar y social; puesto que sin salud mental no hay desarrollo humano, cuyas bases son la equidad y la justicia social que impulsan la iniciativa, el emprendimiento, la creatividad y la actitud innovadora desde la perspectiva holística.

#### 3.1 Conceptos básicos de salud

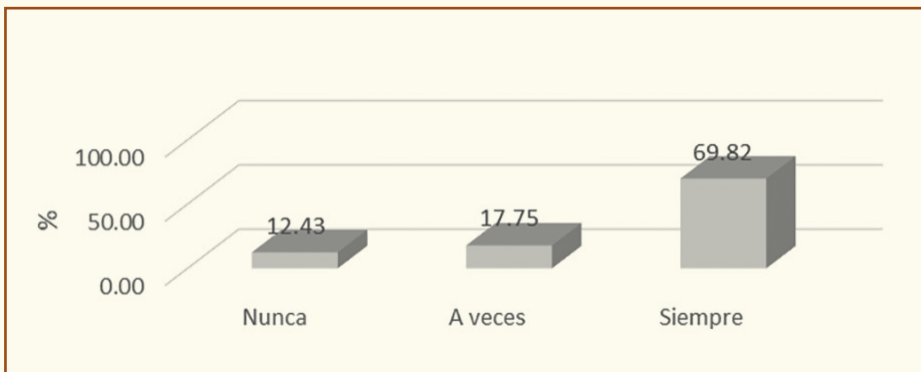
- **Salud.** De acuerdo con la OMS (2020), su concepto alude al «Estado de completo bienestar físico, mental y social, y no solamente la ausencia de afecciones o enfermedades» (Perales et al., 2021, pp. 36-37).

- **Salud mental.** Según la OMS (2020), «Es la capacidad de desarrollar el propio potencial personal y responder de forma positiva a los retos del ambiente» (Perales et al., 2021, pp. 36-37).

Con relación al trabajo de campo realizado *in situ* tenemos que la tabla 39, **Acondicionamiento de la infraestructura según saneamiento, salubridad, ser vicios, seguridad y salud**, los pobladores responden:

	Frecuencia	Porcentaje
Nunca	42	12.43
A veces	60	17.75
Siempre	236	69.82
Total	338	100.00

De la tabla se aprecia que, del total de pobladores 338 (100 %), el 69.82 % considera que siempre necesitaría asesoría por parte de la municipalidad sobre saneamiento, salubridad, servicios, seguridad y salud; el 17.75 % opina que a veces necesitaría asesoría, y el 12.43% opina que nunca necesitaría asesoría parte de la municipalidad sobre saneamiento, salubridad, servicios, seguridad y salud.



Acondicionamiento de la infraestructura según saneamiento, salubridad, servicios, seguridad y salud

## 4. Conclusiones

- Sin salud mental no hay desarrollo personal, familiar ni social.
- La salud mental es la base de la sostenibilidad del progreso socioeconómico.
- La educación en el hogar y en la escuela cultiva la salud mental comunitaria.
- Los instrumentos de gestión administrativa de la formalización y el acondicionamiento de viviendas deben incluir la salud mental de la población para el desarrollo de un entorno saludable.
- Los asentamientos humanos de las zonas vulnerables necesitan apoyo activo del gobierno central y las municipalidades locales con enfoque de salud mental.
- El abandono de las poblaciones migrantes habitantes de las zonas vulnerables las expone a una cultura de pobreza y desesperanza que favorece el desarrollo de patologías psiquiátricas.
- La población residente en zonas de alto riesgo necesita el acceso directo e inmediato a un Centro de Salud Mental Comunitaria del MINSA para la detección precoz y manejo oportuno de los trastornos psíquicos, evitando la cronificación de estos.
- Las olas migratorias con anclaje habitacional en las zonas vulnerables a los desastres naturales poseen escasos recursos económicos, bajo nivel educativo con desatención crónica del Estado y de los municipios locales, lo cual amerita una política activa de promoción y prevención de la salud mental de dichas comunidades.

## 5. Referencias

Cid-Monckton, P. y Pedrão, L. J. (2011). Factores familiares protectores y de riesgo relacionados al consumo de drogas en adolescentes. *Rev. Latino-Am. de Enfermagem*, 738-45.

Constitución Política del Perú de 1993.

- Chirinos, E. (1996). *Constitución de 1993* (3.<sup>a</sup> ed.). *Lectura y comentario*. Empresa Editora PIEDUL.
- Delgado, H. (1961). *El médico, la medicina y el alma*. Editorial científico-médica.
- Erazo, R. (2010). «Hacia un modelo de diagnóstico precoz en las enfermedades mentales». *Revista Médica Clínica Las Condes*, 21, Issue 5, pp. 684-695.
- Grupo de Trabajo de Salud Mental de la Coordinadora Nacional de Derechos Humanos. (2006). *Salud mental comunitaria en el Perú: aportes temáticos para el trabajo con poblaciones*.
- Matos Mar, J. (2016). *Perú: Estado desbordado y sociedad nacional emergente*. Universidad Ricardo Palma. Editorial Universitaria.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2006). *Plan nacional de desarrollo urbano. «Perú: territorio para todos»*. *Lineamientos de política 2006-2015*.
- Naranjo Pereira, M. L. (2007). «Autoestima: un factor relevante en la vida de la persona y tema esencial del proceso educativo». *Actualidades investigativas en educación*, 7(3). <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=44770311>
- Nizama Valladolid, M. (2020). Salud mental en situaciones de desastres. Informalidad en la construcción de unidades inmobiliarias en zonas vulnerables de los asentamientos humanos Nicolás de Piérola y LosCañaverales (Chosica, Lima). En *Informalidad en la construcción de unidades inmobiliarias en zonas vulnerables de los Asentamientos Humanos Nicolás de Piérola y Los Cañaverales (Chosica, Lima)* (cap. 9, pp. 223-239). Legis Ediciones.
- Novoa, A. M., Bosch, J., Díaz, F. y Malmusi, D. (2014). «El impacto de la crisis en la relación entre vivienda y salud. Políticas de buenas prácticas para reducir las desigualdades en salud asociadas con las condiciones de vivienda». *Gaceta Sanitaria* 28, Supl. 1, pp. 44-50.

- ONU-Hábitat. (2018). *Elementos de una vivienda adecuada*. <https://cutt.ly/l1Wyp4X>
- Organización Mundial de la Salud. (2018). *Directrices de la OMS en vivienda y salud*. <https://cutt.ly/C1Wt6DY>
- Perales, A., Mendoza, A., Vásquez-Caicedo, G., Rivera, F. y Bojórquez, E. (2021). Salud mental y psiquiatría. En *Manual de Psiquiatría «Humberto Rotondo»* (3.ª ed) (cap. 2, pp. 36 y 37). Fondo Editorial. Facultad de Medicina.
- Ramos, A. (2015). «Sobre la condición urbana y social de las *infraestructuras*». *Revista Arquitectura e Infraestructura, Proyecto, Progreso, Arquitectura*, (13).
- Utrera, L. I. (2017). *Los objetivos de desarrollo sostenible para 2030. Una agenda para que decidamos con sentido*. EDICON-Fondo Editorial Consejo.



# ANEXO







## MATRIZ DE CONSISTENCIA

Problema general	Objetivo general	Hipótesis general	Variables y dimensiones	Metodología
<p>¿Cómo la formalización de la propiedad influye en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) Chosica: 2018?</p>	<p>Determinar la influencia de la formalización de la propiedad en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) Chosica: 2018.</p>	<p>La formalización de la propiedad influye directamente y significativamente en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.</p>	<p><b>Variables independientes:</b> Gestión para la formalización de la propiedad.</p> <p><b>Dimensiones:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planeación</li> <li>• Organización</li> <li>• Dirección</li> <li>• Control</li> </ul>	<p><b>Método hipotético-deductivo</b> <b>Enfoque</b> Cuantitativo observacional.</p> <p><b>Diseño de la investigación:</b> No experimental, transversal.</p>
Específicos	Específicos	Específicos	<p><b>Dependiente</b> Acondicionamiento de la infraestructura de vivienda.</p> <p><b>Dimensiones:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diseño</li> <li>• Construcción</li> <li>• Uso de vías públicas</li> <li>• Uso saneamiento, salubridad, servicios, seguridad y salud.</li> </ul>	<p><b>Población:</b> La población de la investigación estuvo conformada por 2 800 pobladores, 5 dirigentes y 10 funcionarios.</p> <p><b>Muestra:</b> La muestra estará conformada por 338 pobladores, 5 dirigentes y 10 funcionarios municipales.</p> <p><b>Técnicas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encuesta.</li> <li>• Instrumentos.</li> <li>• Cuestionario.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿Cómo la planeación para la gestión de formalización influye en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) Chosica: 2018?</li> <li>• ¿Cómo la organización para la formalización de la propiedad influye en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) Chosica: 2018?</li> <li>• ¿Cómo la dirección para la formalización de la propiedad influye en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) Chosica: 2018?</li> <li>• ¿Cómo el control para la formalización de la propiedad influye en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio) Chosica: 2018?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identificar la influencia de la planeación para la formalización de la propiedad en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.</li> <li>• Examinar la influencia de la organización para la formalización de la propiedad en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.</li> <li>• Evaluar la influencia de la dirección para la formalización de la propiedad en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.</li> <li>• Apreciar la influencia del control para la formalización de la propiedad en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La planeación como parte de la formalización de la propiedad influye directamente y significativamente en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.</li> <li>• La organización como parte de la formalización de la propiedad influye directamente y significativamente en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.</li> <li>• La dirección como parte de la formalización de la propiedad influye directamente y significativamente en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.</li> <li>• El control como parte de la formalización de la propiedad influye directamente y significativamente en el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en el A. H. Nicolás de Piérola (Quirio): 2018.</li> </ul>		

**E**ste trabajo intenta ser una orientación para quienes se inquietan con el problema de la gestión para la formalización y el acondicionamiento de la infraestructura de vivienda en zonas vulnerables, como sucede en el asentamiento humano “Nicolás de Piérola” (quebrada de Quirio), Lurigancho-Chosica. Constituye una guía que integra a modo de síntesis, los aspectos fundamentales que conforman el planteamiento del problema, antecedentes y fundamentación teórica formal. De dichos tópicos se desprenden las decisiones que el investigador toma en lo que respecta al diseño, unidades de análisis: Población, dirigentes y funcionarios municipales.

No pretende ser una recolección de datos exhaustiva de todos los conceptos relacionados con el tema. Simplemente trata de dar una propuesta que brinda a la ciudadanía algunas pautas para realizar similares trabajos integrados de las que se puedan extraer conclusiones provechosas que signifiquen contribuciones y aportes útiles a la comunidad académica y a la sociedad en general.

ISBN: 978-9972-04-776-3



9 789972 047763