



Universidad Nacional
Federico Villarreal

Vicerrectorado de
INVESTIGACION

ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

**“CERTIFICACIÓN DE PARÁMETROS
URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS, COMO
PROCESOS, PARA EL DESARROLLO DE LA
ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL DISTRITO
DE SAN MIGUEL - AÑO 2014”**

TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADEMICO:

MAESTRO EN CONSTRUCCIÓN

AUTOR:

JORGE LUIS LA CRUZ AGUIRRE

ASESOR:

DR. ANDRES A. VALENCIA GUTIERREZ

JURADO:

DR. ROMEL MALPARTIDA CANTA

DR. GUSTAVO POZO GUERRERO

MG. LEONIDAS H. ZUÑIGA POLO

LIMA-PERÚ

2018

DEDICATORIA:

A mi padre, en el Oriente
Eterno, por su desprendido amor al
prójimo,

A mi madre, por su dedicación,

A mi esposa, mis hijas y mi
nieto, fuentes para inspirarme con
sentido en la vida

AGRADECIMIENTOS:

Al **ALTÍSIMO**, por darme la oportunidad de concederme vida y ser útil al prójimo,

A mi asesor y jurados, por tener la sencillez de los grandes en brindarme todo su apoyo, en este pequeño aporte.

RESUMEN

La investigación “Certificación de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, como procesos, para el desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel - Año 2014”, fue de tipo básico, con diseños no experimental y transversal.

Utilizó el método estadístico de la regresión y correlación y halló que existe una relación directa y significativa entre la Certificación de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, como procesos, en el desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel.

En la investigación se hace evidencia de las externalidades, a las que se denomina costos, por cuanto al final de los proyectos de construcción de viviendas, se presentan como resultados la escasez de áreas de recreación, los altos costos de los departamentos, por el “parámetro” agregado por la Municipalidad al valorizar el terreno del litoral, y finalmente, contar con las contaminaciones visuales y estéticas.

Palabras claves: Certificación de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.
Externalidades

ABSTRACT

The research "Certification and edifications Urbanistical Parameters such as processes, development of construction activity in the district of San Miguel - Year 2014" was the basic type, with non-experimental, cross-sectional designs.

I use the statistical method of regression and correlation, and I find that there is a direct and significant relationship between Certification and edifications Urbanistical Parameters such as processes, in the development of construction activity in the district of San Miguel.

The research evidence of externalities, which is called the cost, because at the end of the housing construction projects, is presented as results scarcity recreation areas, high costs of the departments, by "parameter "added by the Municipality to enhance the coastal area, and finally, have visual and aesthetic contaminants.

Keywords: Certification and edifications Urbanistical Parameters. Externalities

INDICE

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTOS	iii
RESUMEN.....	iv
ABSTRACT.....	v
INTRODUCCIÓN	ix
CAPITULO I	1
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
1.1 Antecedentes	1
1.2 Problema	2
1.3 Objetivos	7
1.3Justificación e importancia.....	8
CAPITULO II	9
MARCO TEÓRICO.....	9
2.1 Bases Teóricas de la Variable independiente: Certificación de Parámetros Normativos y Urbanísticos.....	9

2.2 Bases Teóricas de la variable dependiente: Desarrollo de la Actividad de la Construcción	20
2.3 Marco Legal	29
2.4 Hipotesis.....	31
CAPITULO III.....	32
MÉTODO.....	32
3.1 Tipo de investigación	32
3.2Diseño de investigación	32
3.3Operacionalizacion de variables	32
3.4 Estrategia de prueba de hipotesis	34
3.5 Población y muestra	35
3.1Instrumentos y procesamiento de datos	35
3.7 Confiabilidad.....	36
CAPITULO IV.....	37
PRESENTACIÓN DE RESULTADOS	37
4.1 Análisis e Interpretación	37
4.2 Contraste de Hipotesis	52
CAPITULO V	55

5.1 DISCUSIÓN	55
5.2 CONCLUSIONES	58
5.3 RECOMENDACIONES	59
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	60
ANEXOS	62
ENCUESTA.....	62
MATRIZ DE CONSISTENCIA “CERTIFICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS, COMO PROCESOS, PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL DISTRITO DE SAN MIGUEL - AÑO 2014”	64

INTRODUCCIÓN

Hemos visto en los últimos años como la construcción de proyectos inmobiliarios de parte del sector privado, ha tenido una participación importante en el desarrollo del sector construcción. Esta participación privada, surge de la evaluación de la necesidad de una parte importante de la población para acceder a la vivienda propia, y que debido a los medianos recursos con que cuenta, aún le es posible financiar su compra.

Por el lado del sector público, el gobierno, ha continuado impulsando ambiciosos programas de financiamiento mediante el sistema de créditos hipotecarios, mejorando de esta manera el acceso a la vivienda formal para sectores de la población no tradicionalmente servidos por la banca comercial, y lográndose hasta el momento un aumento sustancial de la demanda de vivienda dentro del marco del programa gubernamental.

Con relación a los cinco distritos capitalinos con vista al mar, el vivir frente a la Costa Verde, cuesta actualmente un 20% más de lo que podría costar hacerlo en cualquier otra zona de San Miguel, Magdalena, Miraflores o Barranco (Gestión, 27-01-2014). Pero, se aprecia, que desde hace cuatro años no se podía construir en los acantilados, sin embargo, detrás de las pistas, se levantan nuevos edificios.

En el parecer de Alfredo Graf (Gestión, 27-01-2014), se revela, que llama la atención el nivel constructivo alcanzado en el distrito de San Miguel. *“Con las ordenanzas que se han dado, se permite construir hasta 15 pisos y los precios por metro cuadrado alcanzan su punto más alto en la avenida Bertolotto, con US\$ 2,500, y que disminuyen a medida que la vía se acerca a las zonas del Callao”*, agregó el representante Alfredo Romero, gerente

comercial de la agencia inmobiliaria. No obstante, que la zona adolece de mucha inseguridad se requiere mayor inversión en iluminación y en ornato.

La investigación se ha desarrollado por capítulos. El Capítulo Primero describe el problema de investigación, y en el Capítulo Segundo, el marco teórico. El Capítulo Tercero trata sobre el método, y a continuación el Capítulo Cuatro, la presentación de resultados. El Capítulo Cinco, presenta la discusión, y luego se presentan las Conclusiones, Recomendaciones, bibliografía y anexos.

CAPITULO I.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Antecedentes

1.1.1 Antecedentes Nacionales

(Acuña Kuchenbecker & Macciotta Pulisci, 2005), en la tesis “Estudios para el Desarrollo y Construcción de un Proyecto Inmobiliario”, para optar el título de Ingeniero Civil, en la Pontificia Universidad Católica del Perú, realizan las siguientes conclusiones:

La presente tesis tiene como objeto desarrollar un proyecto de viviendas multifamiliares orientado al programa Mivivienda desde su concepción inicial para la compra del terreno, pasando por todas las etapas para el desarrollo del mismo, hasta su venta e inscripción en los Registros Públicos.

El proyecto denominado “Condominio Club Parque Real” está ubicado en el distrito de Jesús María, calle Juan Antonio Ribeyro cuadra 1, sobre un terreno de 1,816.40 m² cuyo frente mide 62.50 ml, y está compuesto por cuatro torres independientes de once pisos de vivienda y un piso de azotea, cada una rodeando un parque central con juegos para niños.

El proyecto contempla un total de 88 departamentos con tres dormitorios en cada uno, dos baños, luz y agua independiente. El condominio cuenta con seguridad en caso de sismo e incendio. El único acceso es a través de la garita ubicada en la parte central en el frente del condominio.

Previo a la compra del terreno se solicitó a la municipalidad de Jesús María el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para ver la zonificación del terreno, a fin de determinar los límites reglamentarios del proyecto a ejecutar.

(**Salazar Tovar & Alegre Lam, 2008**), en la tesis “Estudios Técnicos para el Desarrollo Integral de un Proyecto de Vivivendas Multifamiliares”, para optar el título de Ingeniero Civil, en la Pontificia Universidad Católica del Perú, realizan las siguientes conclusiones:

Esta tesis comprende todos los aspectos relacionados a la construcción y al desarrollo integral del negocio inmobiliario; detallando las diferentes etapas que todo proyecto de construcción - inmobiliario conlleva, desde su concepción hasta la liquidación total del mismo. Sobre la diferenciación de precios de venta consideran necesaria en los proyectos, el valorar la ubicación, las vistas y la accesibilidad.

Esto es porque se debe vender todos los departamentos disponibles los que están mejor ubicados o los que no y se hace la diferenciación de precios de acuerdo a sus atributos.

Se ha comprobado que existe siempre correlación entre los proyectos mejor ubicados y la velocidad de ventas, como está expuesto en los cuadros de rotación de viviendas.

1.2 Problema

1.2.1 Descripción del problema

Hemos visto en los últimos años como la construcción de proyectos inmobiliarios de parte del sector privado, ha tenido una participación importante en el desarrollo del sector construcción. Esta participación privada, surge de la evaluación de la necesidad de una parte importante de la población para acceder a la vivienda propia, y que debido a los medianos recursos con que cuenta, aún le es posible financiar su compra.

Por el lado del sector público, el gobierno ha continuado impulsando ambiciosos programas de financiamiento mediante el sistema de créditos hipotecarios, mejorando de esta manera el acceso a la vivienda formal para sectores de la población no tradicionalmente servidos por la banca comercial, y

lográndose hasta el momento un aumento sustancial de la demanda de vivienda dentro del marco del programa gubernamental.

Dentro de este contexto gubernamental, hemos podido apreciar el desarrollo de importantes proyectos inmobiliarios en los distintos sectores de Lima y Callao (CAPECO, se considera para el año 2013, el desarrollo de un 79% del total de préstamos a nivel nacional), tanto en distritos residenciales como La Molina, San Borja o Surco, y en distritos más populosos como San Miguel, Lince, Jesús María todos ellos entrando dentro del marco del programa de gobierno Mi Vivienda y con la demanda de un gran sector de la población.

El sector construcción tendrá un crecimiento de 12% , considerando que el Perú crecerá un 6%, proyectó Jorge Montero Urbina, gerente general de PMS Desarrollo Inmobiliario (Gestión, 19-01-2014). Ello estaría reflejando un mayor dinamismo en el sector, que entre enero y noviembre del año pasado creció un 9.21% respecto al 2012, según los últimos datos del INEI. En los últimos años el crecimiento del sector fluctuaba entre 15% y 18%, cuando la economía tenía un mayor repunte.

El Caso del Distrito de San Miguel

Con relación a los cinco distritos capitalinos con vista al mar, el vivir frente a la Costa Verde, cuesta actualmente un 20% más de lo que podría costar hacerlo en cualquier otra zona de San Miguel, Magdalena, Miraflores o Barranco (Gestión, 27-01-2014), Pero, se aprecia, que desde hace cuatro años no se podía construir en los acantilados, sin embargo, detrás de las pistas, se levantan nuevos edificios.

En el parecer de Alfredo Graf (Gestión, 27-01-2014), se revela, que llama la atención el nivel constructivo alcanzado en el distrito de San Miguel. “Con las ordenanzas que se han dado, se permite construir hasta 15 pisos y los

precios por metro cuadrado alcanzan su punto más alto en la avenida Bertolotto, con US\$ 2,500, y que disminuyen a medida que la vía se acerca a las zonas del Callao”, agregó el representante Alfredo Romero, gerente comercial de la agencia inmobiliaria. No obstante, que la zona adolece de mucha inseguridad se requiere mayor inversión en iluminación y en ornato.

Arbulú, por otro lado, detalló que en este momento se están construyendo unos seis edificios de viviendas de aproximadamente 75 m² sobre la zona del acantilado de este distrito (Gestion, 27-01-2014),

Figura 1: Inicio de Obras en Acantilados- Distrito de San Miguel



Autorizaciones de Construcción en Zonas de Malecón

Para (DIARIO GESTIÓN., 2014), en el área de los malecones del Callao no se consideraba de construcción, porque aún no se desarrollaba un acceso por la Costa Verde. “El ambiente de la Costa Verde no te lo permite, el nivel constructivo es menor, y eso hace que los constructores no quieran ingresar allí”, destacó.

Actualmente, en un recorrido por el litoral, se puede apreciar, que hubo una época en la que no se vendía bien la zona del malecón, y que ahora en en

San Miguel, el precio del metro cuadrado oscila en promedio entre US\$ 2 mil a US\$ 2,200 por metro cuadrado, pero considerando solo una restricción, como es la altura de las construcciones, pues sólo se puede construir menos de 10 pisos.

En otros distrito que han limitado la altura de las construcciones como en los acantilados de San Isidro, las construcciones deben tener una altura máxima de sólo cinco pisos, y en Miraflores el metro cuadrado con vista a la Costa Verde cuesta un poco más: entre US\$ 4 mil y US\$ 5 mil (Gestion, 2014: En los acantilados de San Miguel se levantan seis proyectos inmobiliarios).

Figura 2: Proyecto Paseo Vistamar



Es importante apreciar, que la ubicación que presentan estos distritos, les da un valor adicional que el mercado aprecia bastante, porque el vivir ahora en

estos distritos, las personas consideran mejorar su estatus, (Saldaña, Consultora Inmobiliaria).

“Existe una fuerte demanda y eso incentiva un mayor interés por parte de las constructoras para desarrollar más proyectos inmobiliarios en tales distritos, y, así, están dispuestos a pagar un mayor valor por metro cuadrado de terreno”, manifestó Víctor Saldaña.

De acuerdo a los parámetros vigentes, en los distritos de ingresos medios es posible construir edificios de viviendas de mayor altura y pisos, lo que generan más retorno a las constructoras, agregó. En San Borja y Miraflores, en cambio, lo usual es que se permita construir edificios de viviendas de hasta siete pisos como máximo, por lo que cada metro cuadrado se vuelve menos rentable para las inmobiliarias, afirmó Saldaña.

Es así que nos motiva realizar la investigación con la finalidad de ver aspectos no solamente relacionados con la construcción sino con el inicio del desarrollo propio de las etapas de un proyecto inmobiliario enmarcado dentro de los alcances de las Ordenanzas al respecto que se desarrollan actualmente en el distrito de San Miguel.

En la observación practicada, con las ordenanzas que se han dado, se permite construir hasta 15 pisos y los precios por metro cuadrado alcanzan su punto más alto en la avenida Bertolotto, con US\$ 2,500, y disminuyen a medida que la vía se acerca a las zonas del Callao.

En la construcción de unos seis edificios de viviendas de aproximadamente, 75 m² sobre la zona del acantilado de este distrito, se aprecia que la zona adolece de mucha inseguridad y requiere mayor inversión en iluminación y en ornato (Arbulu, 2014), son aspectos adicionales, que permiten el formular el siguiente problema de investigación.

1.2.2 Formulación del problema

1.2.1.1 Problema General

¿De qué manera la actual Certificación de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, como procesos, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014?

1.2.2.2 Problemas Especificos

1. ¿De qué manera la actual Certificación de Parámetros Urbanísticos, como proceso, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014?
2. ¿De qué manera la actual Certificación de Parámetros Edificatorios, como proceso, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014?

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo general

Determinar de qué manera la actual Certificación de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, como procesos, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014.

1.2.2 Objetivos específicos

1. Identificar de qué manera la actual Certificación de Parámetros Urbanísticos, como proceso, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014.

2. Identificar de qué manera la actual Certificación de Parámetros Edificatorios, como proceso, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014.

1.3 Justificación e importancia

1.4.1 Justificación

De acuerdo a los parámetros vigentes, en los distritos de ingresos medios es posible construir edificios de viviendas de mayor altura y pisos, lo que generan más retorno a las empresas que desarrollan las actividades de construcción en el distrito de San Miguel.

Lo que no se cautela, son los beneficios de contar con ambientes y construcciones seguras los consumidores de viviendas, y que la Municipalidad debería cautelar, porque muchos de estos proyectos inmobiliarios, sobre todo los de la parte del Acantilado, no se hallan bien enmarcados en las Ordenanzas, que autorizan el desarrollo las actividades de construcción en el distrito de San Miguel.

De la observación practicada, con las ordenanzas que se han dado, se permite construir hasta 15 pisos y los precios por metro cuadrado, por ejemplo, alcanzan su punto más alto en la avenida Bertolotto, con US\$ 2,500, y disminuyen a medida que la vía se acerca a las zonas del Callao.

1.3.2 Importancia

Actualmente, se construyen unos seis edificios de viviendas de aproximadamente, 75 m² sobre la zona del acantilado de este distrito, y es notoria que la zona presenta mucha inseguridad para la construcción, y debe requerir de una mayor inversión en iluminación y en ornato, a menos que parte de esa inversión se desarrolle de parte de la municipalidad, cubriendo de esta manera las externalidades contenidas en la ordenanza.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Bases Teóricas de la Variable independiente: Certificación de Parámetros Normativos y Urbanísticos

2.1.1 Breve historia del Distrito de San Miguel

Entre los años 100 al 600, después de Cristo se desarrolló, en el actual territorio San Miguelino, la cultura Limac, que edificó una importante ciudad con cientos de viviendas y numerosos templos. Entre los años 900 al 1100, descendieron desde Huancavelica y Ayacucho la población Wari, pueblo aguerrido y trabajador que realizó trabajos en la agricultura, la pesca y la construcción en adobe.

Figura 3: Plaza San Miguel



Luego, desde el siglo XII hasta la llegada de los españoles, floreció el curacazgo de Maranga, que significa en quechua: “Lugar donde se muele el maíz”, dirigido por el Curaca Don Diego Chayavilca. La Religión de los Marangas, es la misma de las demás culturas limeñas, con sede en Pachacamac, incluso se explica que en la Huaca “Tres Palos” de San Miguel, se encontraba el oráculo del Rímac.

Durante la época de la colonia, San Miguel y Magdalena componen un solo distrito, dividido en haciendas, chacras, granjas y establos; como el fundo Pando y la hacienda Maranga.

Fundación:

San Miguel fue creado, con categoría de Villa, el 10 de Mayo de 1920, por Ley N° 4101, siendo Presidente de la República: Don Augusto B. Leguía, donde se divide el distrito de Magdalena en tres: San Miguel, Magdalena del Mar y Magdalena Vieja (Hoy Pueblo Libre).

En ese entonces se estimaba la distancia de San Miguel a Lima en 08 Kilómetros. Fueron forjadores y fundadores, de esta Villa sobria y elegante: Don Federico Gallese y Don Juan Bertolotto, quienes construyeron grandes casonas.

Figura 4:**LEY N° 4101**

El presidente de la República ha dado la Ley Siguiente:

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA HA DADO LA LEY SIGUIENTE :

ARTICULO N° 01: Divídase el distrito de la Magdalena de la Provincia de Lima, que se denominara: San Miguel, Magdalena del Mar y Magdalena Vieja.

ARTICULO N° 02: El distrito de San Miguel, tendrá como Capital pueblo de su nombre, que se elevará a la categoría de Villa y sus límites serán: El Océano Pacífico, Las Huacas de San Miguel y Magdalena del Mar, el Camino Real que va de Magdalena al Callao y los linderos entre los fundos Pando, Cayetano y Maranga.

ARTICULO N° 03: El distrito de Magdalena del Mar tendrá como Capital el pueblo de su nombre y estará limitado por el Océano Pacífico, una línea recta perpendicular a la plaza, paseando por la Casa del Fundo Pando, Santa Cruz, otra que partiendo desde ese punto encuentra la intersección del camino al Callao, con el lindero entre San Miguel y la Magdalena del Mar.

ARTICULO N° 04: El distrito de Magdalena Vieja, cuya Capital será el pueblo de su nombre, comprenderá el resto del actual distrito de La Magdalena.

COMUNÍQUESE AL PODER EJECUTIVO Y DISPONGA LO NECESARIO PARA SU CUMPLIMIENTO:

DADO EN LA SALA DEL CONGRESO A LOS DIEZ DIAS DEL MES DE MAYO.

AUGUSTO BEDOYA JUAN M. RODRIGUEZ

Primer Vicepresidente del Senado Vicepresidente de la Cámara de Diputados

ALBERTO FRANCO ECHENDIA

Senador Secretario

AL SEÑOR PRESIDENTE DE LA REPUBLICA, POR TANTO MANDO A IMPRIMIR, PUBLICAR Y CIRCULAR Y SE LE DE EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.

Dado en la Casa de Gobierno de Lima, el 10 de Mayo de 1920.

AUGUSTO B. LEGUIA

Presidente de la República

Figura 5:



2.1.2 La Zona Costera Marítima

(MENESES RIVAS, 1998) Explica que el proceso de litoralización,

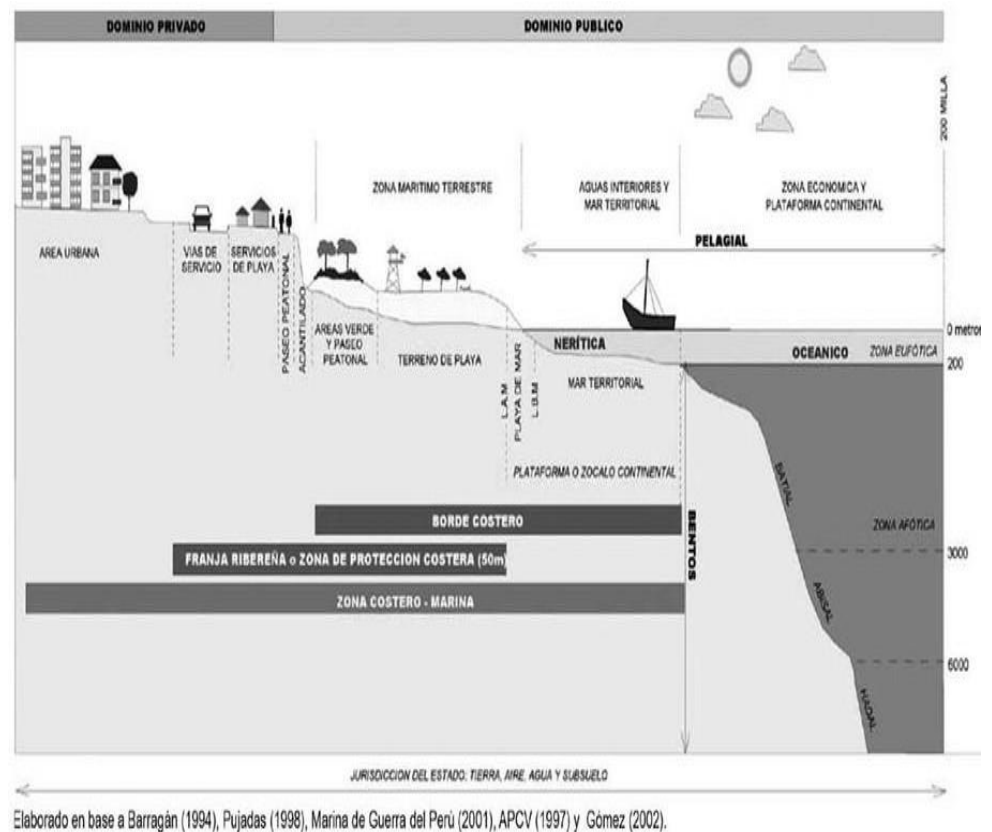
definido como la despoblación relativa del área andina a favor de la costa viene ejerciendo presión sobre la Zona Costera Marina, desnaturalizando porciones del dominio público litoral; generando contaminación producto

del vertido incontrolado de aguas servidas y residuos sólidos, deteriorando la calidad de las aguas del mar y las playas de la Metrópoli.

En general, la incidencia negativa es producto de la presión edificatoria, los usos indebidos de suelo y actividades económicas poco reguladas que vienen generando en el medio natural daños de muy difícil y costosa recuperación, en algunos casos irreparables (Figura 1).

Según (AYALA GUTIERREZ, et al.2007.) Aproximadamente 4,924.83 hectáreas están sometidas a conflictos de uso de suelo, el cual representa el 12% del área considerada como ámbito costero de la ZCMLC. Estos conflictos se identificaron en gran parte en las unidades ambientales Chorrillos–Lurín y Ventanilla–La Punta. Asimismo Ayala, identificó ocho zonas ambientalmente críticas, ocasionadas principalmente por la invasión urbana a la franja ribereña, pérdida del libre acceso a las playas, contaminación de aguas de mar, playas y ríos, carencia de áreas verdes, pérdida de áreas de recreación, desaparición de especies litorales, pérdida de paisaje natural, entre otros.

Figura 6: Perfil de Zonificación longitudinal y transversal



Los conflictos de uso del suelo en la ZCMLC fueron determinados por Ayala, mediante la superposición del Mapa de Ordenamiento físico espacial metropolitano, elaborado por el IMP (1992), y la información de Uso Actual del Suelo obtenido mediante el análisis de imágenes satélite Landsat de los años 1997 y 2000. Adicionalmente, utilizando la matriz de conflictos de uso del suelo (Tabla 1), se logró cruzar la información del uso potencial y real del suelo urbano.

Tabla 2: Matriz de Conflictos de Uso del Suelo

Uso de Suelo Actual	Ordenamiento físico espacial metropolitano (IMP 1992)			
	Suelo urbano*	Suelo urbanizable	Suelo urbanizable	Eriazo
Area Urbana*	0	0	1	0
Area Agricola	1	1	0	0
Area Franca Costera	1	1	0	0
Area Reserva Ecologica	1	1	0	0
Eriazo	0	0	0	0
Categorías; 0= Sin conflictos. 1: Presenta conflictos *La clase area/suelo urbano agrupa los usos comerciales, industriales, recreacionales y de servicios				

Para el suelo urbano de la franja costera se determinó una categoría de (1),

que significa “Presenta Conflictos”, conflictos de uso, y en ellas pueden encontrarse:

- a. Las pérdidas de áreas agrícolas,
- b. Pérdida de áreas de recreación,
- c. Pérdida de reserva ecológica;
- d. Ocupación de áreas de servidumbres de protección del litoral, ocupación de áreas arqueológicas, etc.

Estos conflictos son consecuencia de los continuos procesos de urbanización, a través de los permisos que otorgan las Municipalidades en el área de investigación.

Las invasiones masivas, la aparición de asentamientos humanos no planificados y los cambios en la zonificación urbana fomentados por las

municipalidades, en especial en los distritos colindantes con el mar, han generado la ocupación irracional, generando conflictos ambientales, sociales y económicos.

2.1.3 Descripción del Certificado de Parámetros Normativos y Urbanísticos

El Certificado de Parámetros Normativos y Urbanísticos, es el documento formal que emiten las Municipalidades Distritales en sus jurisdicciones; de parte de las Provinciales es en el ámbito del Cercado, la que certifica las condiciones urbanísticas y edificatorias de un terreno y/o predio, para el trámite de licencia de edificación de obra nueva, ampliación y/o remodelación. Asimismo se utiliza en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica e inscripción en los Registros Públicos de Lima, de conformidad con la Ley 27157. El ámbito del certificado es a nivel del distrito o de provincia, donde se encuentre el predio.

El certificado de Parámetros Normativos y Urbanísticos debe determinar:

1. La normatividad urbanística

Que esté referida a la clasificación del territorio urbano y de las áreas de actuación urbanística, a la zonificación, a los índices de usos compatibles y a las densidades.

2. Los índices edificatorios

Que están referidos al área y frente de lote normativo, alineamiento de fachada, coeficiente de edificación, las alturas máximas permitidas, el porcentaje mínimo de área libre, los retiros y el número de estacionamientos exigidos dentro del lote.

El certificado puede ser solicitado por el propietario o por cualquier ciudadano, por cuanto es información pública.

Las Municipalidades, conforme al inciso c) del artículo 6 del D.S. 024-2008-VIVIENDA – Reglamento de la Ley 29090 así como del artículo 14° de la Ley 29566 que modifica la Ley 29090, están obligadas a publicar en sus páginas web la información de zonificación, parámetros e índice de usos de suelos, para conocimiento general.

Figura 7: Trámite a Realizar en La Municipalidad del Distrito de San Miguel

Retornar	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN MIGUEL
Nombre del Trámite	CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS.
Objetivo del Trámite	CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS.
Documentos a Presentar	8.2.1 Solicitud simple indicando la ubicación exacta <u>del</u> lote y dirección oficial, carta poder simple del responsable del trámite En caso de independización, adjuntar los datos del lote matriz. NOTA: Consignarse la numeración oficial certificada sea manzana y lote, de ser el caso, el ó los números asignados oficialmente 8.2.2 Pago por el derecho de tramitación. 8.2.3 Plano de ubicación del lote, indicando la sección vial del frente del lote para facilitar el contenido del documento
Pasos a seguir	
Donde se realiza el trámite	<u>Ciudad:</u> LIMA Horario de atención : No disponible Dirección : Av. Bertolotto N° 856 - San Miguel Distrito : SAN MIGUEL Teléfono : 460-7480 / 460-7490 / 460-7570 Email : webmaster@munisanmiguel.gob.pe

Costo Costo UIT S./ 3800	8.2.2 En %UIT: 0.92% En S/ : S/33.00
Calificación	Silencio Positivo - 5 días hábiles Cuando transcurrido el <u>plazo</u> la institución no ha emitido un pronunciamiento expreso al trámite o servicio solicitado, este se da como aprobado.
Inicio del Trámite	Sub Gerencia de Administración Documentaria y Archivo
Unidad que evalúa el trámite	
Informes <u>sobre</u> el estado del Trámite	
Instancia que resuelve el Trámite	Sub Gerente de Estudios y Obras Privadas
Instancia que resuelve <u>recurso</u> impugnatorio	Reconsideración: Dirigida Al Sub Gerente de Obras Privadas, 15 Requisitos: Nueva prueba Resuelve: Sub Gerente de Obras Privadas, 30 días Apelación: Dirigida al <u>Gerente de Desarrollo Urbano</u> , 15 días Resuelve: Gerente de <u>Desarrollo Urbano</u> , días
Base Legal	R.N.E (09-06-08) y su modificatoria DS 010-2009(09-05-09) Ley 29090(25-09-08) y D.S.Nº 024-2008-VIVIENDA(27-09-2008)-ART. 44 Ordenanza Nº 1076-Anexo 3(MML-08 Octubre-2007) Ordenanza Nº 1098(MML - 12 Dic 2007)

Figura 8: Tramite Realizado en La Municipalidad del Distrito de San Miguel

CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

CERTIFICADO N° 415 - 2010-SGOPR-GDU/MDSM

EXP N° 03495 - 2010 - MELGAR RAMIREZ, JOSE LUIS

LA SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS, DE LA GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

CERTIFICA:

Que el inmueble ubicado en Avenida Universitaria N° 337-339-343 esquina Calle Manuela Estacio Mz. F1-2 Lote 1 de la Urbanización Pando del distrito de San Miguel Provincia y Departamento de Lima, presenta los siguientes Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:

ÁREA TERRITORIAL	DISTRITO DE SAN MIGUEL
ÁREA DE TRATAMIENTO	II
ÁREA LOTE SOLICITADO (m ²)	366.15m ²
ZONIFICACION	C-Z (COMERCIO ZONAL)
USO COMERCIAL	De acuerdo a Cuadro de Indices de Uso Municipalidad Metropolitana de Lima - Ordenanza 1015-2007
USOS RESIDENCIA COMPATIBLE (Se permitirá utilizar hasta el 100% del área de los lotes comerciales para uso residencial)	RDA : RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA RDM: RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
TAMAÑO DE LOTE (m ²)	Existente
FRENTE MINIMO (m)	Existente
AREA LIBRE MINIMA	No exigible para uso comercial. Los pisos destinados a Vivienda, dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial compatible. $h = 1.5 (a+r) (1)$
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (pisos)	h = Altura máxima de edificación en metros. a = Ancho de Vía. r = Retiro Municipal establecido para ambos lados de la Vía
RETIRO MUNICIPAL (m)	•Avenida Universitaria: 5.00 m (con respecto al límite de propiedad). •Calle Manuela Estacio: 3.00 m (con respecto al límite de propiedad).
ALINEAMIENTO DE FACHADA (m)	•Deberá respetar la Sección Vial de la Habilitación Urbana de la Avenida Universitaria t mas el retiro municipal. •Deberá respetar la Sección Vial de la Habilitación Urbana de la Calle Manuela Estacio mas el retiro municipal.
ESTACIONAMIENTOS	COMERCIAL.- Uno (01) cada 50 m ² . Requerimientos de Estacionamiento para los Usos siguientes: ACTIVIDADES UN ESTACIONAMIENTO POR CADA: Supermercados 100 m ² de área de venta Tiendas de Autoservicios 100 m ² de área de venta Mercados 25 Puestos Cines, Teatros y Locales de Espectáculos 20 Butacas Locales Culturales, Clubes e Instituciones Similares 75 m ² de área techada Locales de Culto 30 m ² de área de Culto
TERMINO DE VIGENCIA	18 de Junio del 2013

- (1) Válido si la altura calculada no exceda la permitida en la Ley 27261; para lo cual deberá contar con la "Autorización Para Las Construcciones y/o Instalaciones De Las Áreas Cubiertas Por Las Superficies Limitadoras de Obstáculos De Los Aeropuertos y/o Aeródromos Públicos y Privados" - Ley 27261 Ministerio de Transportes y Comunicaciones.
- (2) Conforme a Ordenanza 14-98/MDSM.

•La altura máxima de piso a piso de los departamentos en edificios multifamiliares sera de 3.00 m de acuerdo al Numeral A.12 del Anexo 02 de la ORD. N° 1098-MML.

•La altura máxima para quintas es de tres (3) niveles según Cap. IV Art. 31° del RNE.

NOTA: El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios se otorga a la totalidad del área del lote, no a las Areas Independizadas.

DOCUMENTO OTORGADO EN BASE A LA ORDENANZA N°1098-MML QUE APRUEBA EL REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO DEL DISTRITO DE SAN MIGUEL QUE ES PARTE DEL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II DE LIMA METROPOLITANA DEL 12/12/2007 Y ORDENANZA N°1076-MML DEL 18/10/2007.

Por lo tanto, se extiende el presente CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS, en base a los datos indicados en la solicitud y al Croquis de Ubicación adjunto al expediente, para el trámite que estime necesario.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN MIGUEL
SUB-GERENCIA OBRAS PRIVADAS

Arq. ANITA DIAZ RODRIGUEZ
SUB-GERENTE

San Miguel, 18 de Junio del 2010

El trámite se realiza en la Municipalidad Distrital donde se ubique el predio, y tiene como requisitos,

1. Solicitud o Formato de solicitud.
2. Copia de DNI del solicitante.
3. Plano de ubicación referencial.
4. Pagar derecho de trámite.

El Costo del tramite asciende a 1.00 % de la UIT. (Conforme lo determina EL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL Artículo 31 de la Ley 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones).

2.2 Bases Teóricas de la variable dependiente: Desarrollo de la Actividad de la Construcción

2.2.1 Segmentación de mercado

La segmentación del mercado apunta a dirigir el producto a un público que tenga cierta capacidad para adquirir un departamento. Es por lo anterior que básicamente el producto de viviendas en los acantilados de San Miguel, apunta a los estratos medio y medio alto.

De esta manera se realiza una segmentación socioeconómica de los hogares que pertenecen a dichos estratos. En base al Censo poblacional del 2007 y las proyecciones realizadas por CAPECO (2012) se muestra la distribución de hogares según estrato socioeconómico para Lima Metropolitana y el Callao:

Tabla 3. Distribución de hogares según estrato socioeconómico

ESTRATO	N° HOGARES	%
Alto	115 997	6.08
Medio Alto	224 418	11.77
Medio	270 280	14.17
Medio Bajo	500 434	26.24
Bajo	796 126	41.74
Total	1 907 255	100.00

Fuente: CAPECO. El Mercado de edificaciones urbanas en Lima metropolitana y el Callao 2010

Por otro lado, la inclusión de la clase media alta implica en cierta medida que ellos no tendrán problema por el tema económico, por tanto la elección pasará más por el desprendimiento del lujo que puedan encontrar en otras viviendas al alcance de sus posibilidades económicas ya que jugará un papel importante la variable descrita a continuación.

Finalmente debe realizarse una segmentación psicográfica que consiste en resaltar atributos relacionados con la forma de pensar y comportarse de las personas. A menudo se incluyen dimensiones de personalidad, características de estilo de vida y valores de los consumidores.

2.2.2 El consumidor

Posterior a la segmentación de mercado, el consumidor se define como persona individual o también entendido como hogar perteneciente al estrato socioeconómico medio y medio alto de Lima Metropolitana y el Callao que más allá del estrato al que pertenezca tiene preferencias debido a su estilo de vida alineado con el tema ambiental. La adquisición de una vivienda sustentable

representará para él un paso (Stanton, 2007) importante en su contribución por el cuidado del medio ambiente ya que es capaz de identificar que las viviendas son activos participantes en el proceso de contaminación.

Una característica muy importante del consumidor es que más que los lujos que pueda ofrecerle una propiedad le interesa el equipamiento ecológico y la distribución práctica que tenga el departamento (según la encuesta un 57% indica que es la característica que más le importa en un departamento).

Es por estos resultados que el producto a ofrecer aparte del equipamiento ecológico deberá tener una distribución práctica, que beneficie el aprovechamiento de todas las áreas del departamento. Según la encuesta realizada¹⁰, un 36% estaría dispuesto a pagar un precio de 5% por encima del precio del departamento tradicional con semejantes características de distribución y área construida. Estos resultados se analizarán a más detalle en la determinación del precio a cobrar por el producto.

Por otro lado, en base al estudio de Capeco las preferencias, en cuanto al área del departamento según el estrato indican que para los sectores objetivos el área de los departamentos debiera estar en el rango de 76 a 100 metros cuadrados y de 101 a 150 metros cuadrados.

**Tabla 4. Preferencia de área de la vivienda multifamiliar
(en Rango de área)**

Estrato	N. I.	RANGO DE AREA					
		Hasta 50 m ²	De 51 a 75 m ²	De 76 a 100 m ²	De 101 a 150 m ²	Más de 150 m ²	Total (%)
Alto	5	0	0	13	50	32	100
Medio alto	6	0	0	62	32	0	100
Medio	5	0	10	57	29	0	100
Medio bajo	8	8	0	62	23	0	100
Bajo	18	9	9	55	9	0	100

Fuente: CAPECO. El Mercado de edificaciones urbanas en Lima metropolitana y el Callao 2010

2.2.3 La Ubicación

De acuerdo a los parámetros vigentes, en los distritos de ingresos medios como el de San Miguel, es posible construir edificios de viviendas de mayor altura y pisos (incluyendo los cercanos a los acantilados de la Costa Verde), los que generan más retorno a las constructoras.

En San Borja y Miraflores, en cambio, lo usual es que se permita construir edificios de viviendas de hasta siete pisos como máximo, por lo que cada metro cuadrado se vuelve menos rentable para las inmobiliarias, afirmó Saldaña.

El crecimiento económico del Perú está generando, no solo la construcción sino también la Comercialización de Proyectos inmobiliarios, sobre todo del tipo multifamiliar, los cuales a pesar de que estarían cumpliendo con las reglamentaciones municipales, al mismo tiempo ocasionan problemas ambientales a la zona urbana colindante, los cuales deberían ser evitados con medidas que orienten una adecuada planificación de desarrollo urbano para finalmente lograr de manera total los beneficios de nuevos proyectos que darán solución a uno de los problemas que necesita ser solucionado prontamente por el estado peruano.

En este orden de ideas es necesario, que la Gerencia, mejore y comprenda las regulaciones y normas para aprobación de proyectos y otorgamiento de licencias de construcción, minimizar los impactos negativos (externalidades provocadas por edificar en acantilados) en zonas donde hoy se valorizan los precios de venta, y por ello la gerencia gestiona ante la Municipalidad, de éstos proyectos inmobiliarios.

En general, la Empresa en cualquier latitud se comporta como una unidad productiva necesaria para quienes conviven en ella, y como una fuente indiscutible de empleo (Villarán, 1989).

La influencia en la Construcción de Proyectos Inmobiliarios implica manejarse en el mercado inmobiliario ya que la organización será la comercializadora del producto y a su vez gestionará el proyecto desde su concepción. Es importante también indicar que en el mercado inmobiliario la competencia es muy ardua ya que ésta se refleja de manera creciente en la colocación en el mercado de proyectos con mayor valor agregado.

Por lo tanto, la gestión debe ser un modelo de gestión preventivo, secuencial, integral y cualitativo, y en su aplicación, debe tener amplio conocimiento de los factores críticos de éxito de la industria de la

construcción y, en la actualidad, el resultado de la gestión se debe evaluar mediante la Calidad de Construcción y Comercialización de Proyectos Inmobiliarios.

Según (CAPECO, 2010), en el distrito de San Miguel, se tiene una preferencia de alrededor de un 6.32%, y se presenta el multifamiliar denominado Paseo Vista Mar, y también el Multifamiliar Residencial La Paz.

Tabla 5. Preferencias de vivienda multifamiliar en San Miguel

DISTRITO	PARTICIPACION (%)
San Juan de Miraflores	7.37
Chorrillos	6.32
Jesus Maria	6.32
Los Olivos	6.32
San Miguel	6.32
San Juan de Lurigancho	4.74
Ate – Vitarte	3.16
La Victoria	2.63
Magdalena del Mar	2.63
Comas	2.11
Pueblo Libre	2.11
Santa Anita	2.11
Surco	2.11
Villa El Salvador	2.11
Otros	37.37
NI	6.32
TOTAL	100.00

Fuente: CAPECO- Encuesta de Hogares.

Figura 9. Proyecto Paseo Vista Mar**Figura 10: Ubicación: Av. La Costanera N° 2438, San Miguel.**

Plano de Distribución

Plano de Ubicación

Su Precio es de S/. 179,000.00 (US\$ 69,000.00 aproximadamente) / S/. 443,700.00 (US\$ 171,000.00), y presenta como *Características Generales*:

- Área de terreno: 3,912.40 m² Pisos: 15
- N° de departamentos: 173 N° de ascensores: 06 (02 Por torre)
- Estacionamiento: 88 En superficie. Dormitorios: 01, 02 y 03
- Baños: 02 y 03 Sala Comedor: Si
- Cocina: Si Lavandería: Si
- Cuarto de servicio: No Baño de servicio: No
- Área promedio de dptos.: Desde 64 m² a 80 m² / Dúplex 122 m² a 160 m²

Figura 11: Residencial La Paz



Características Generales:

- Área de terreno: 820 m²
- N° de departamentos: 77
- Estacionamiento: 36 (20 Superficie y 13 sótano).
- Dormitorios: 03
- Sala Comedor: Si
- Lavandería: Si
- Baño de servicio: No
- Precio: Desde S/. 252,556.00 ó US\$90,487.00
- Pisos: 12
- N° de ascensores: 02
- Baños: 02
- Cocina: Si
- Cuarto de servicio: No
- Área promedio de Dptos.: 80 m².

Figura 12: Plano de Ubicación: Av. La Paz N° 112, Urb. Miramar - San Miguel.



2.3 Marco Legal

El marco normativo que regula la certificación ambiental de proyectos de construcción se explican por las siguientes tres normas:

A. Reglamento Nacional de Edificaciones (2006)

El Reglamento Nacional de Edificaciones, norman los criterios y requisitos mínimos para el diseño y ejecución de las habilitaciones urbanas y las edificaciones, y establece explícitamente casos específicos para los cuales se exige la presentación de EIA.

B. Modifican Reglamento de la Ley N° 27157 Decreto Supremo N° 032-2006-Vivienda (31-10-2006)

La Ley N° 27157 "Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común".

Establece los procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva, así como el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común;

Mediante Decreto Supremo N° 008-2000-MTC se aprobó el Reglamento de la Ley N° 27157, modificado por los Decretos Supremos N° 011 y N° 013-2005-Vivienda, y el N° 003-2006-Vivienda;

De conformidad con los principios de celeridad, eficacia y simplicidad administrativa consagrados en la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento

Administrativo General, resulta necesario aprobar modificaciones al procedimiento de obtención de Licencia de Obra en cuanto al valor de la misma, la supervisión de obra, el plazo de expedición del Certificado de Parámetros Urbanísticos y edificatorios y requisitos y plazos para la obtención de las licencias de obra y reducción del plazo del anteproyecto en consulta:

Artículo 63°.- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

63.5. El Certificado tiene plena validez jurídica y otorga derecho al interesado respecto a los índices y parámetros contenidos en el mismo.

El certificado será emitido por la dependencia municipal competente en el plazo máximo de dos (2) días hábil, contados desde la recepción de la solicitud, bajo responsabilidad. Tendrá una vigencia de dieciocho (18) meses.

C. Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones (21-09-2007)

Define cuatro modalidades para la obtención de licencias de habilitación urbana o de edificación (A, B, C o D). Entre ellas, las modalidades C y D comprenden habilitaciones o edificaciones de mayor envergadura, a las cuales se les exige un mayor número de requisitos que pueden incluir la aprobación de su respectivo EIA, de conformidad con el Reglamento Nacional de Edificaciones y sujeto a lo establecido por la Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental y su Reglamento.

Titulo III: Procedimientos Administrativos de Otorgamiento de Licencias de Habilitacion Urbana y Edificacion

D. Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental (Ley 27446, 2001)

Regula, de forma general, los requisitos para la obtención de certificaciones ambientales para diversas actividades que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

La Ley dispone que su ámbito de aplicación comprende “(...) las políticas, planes y programas de nivel nacional, regional y local que puedan originar implicaciones ambientales significativas; así como los proyectos de inversión pública, privada o de capital mixto, que impliquen actividades, construcciones, obras, y otras actividades comerciales y de servicios que puedan causar impacto ambientales negativos significativos (...).

El Reglamento señalará los proyectos y actividades comerciales y de servicios que se sujetarán a la presente disposición”.

2.4 Hipotesis

2.4.1 Hipotesis general

La Certificación de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, como procesos, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014.

2.4.2 Hipotesis específicas

1. La Certificación de Parámetros Urbanísticos, como proceso, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014.

2. La Certificación de Parámetros Edificatorios, como proceso, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014.

CAPITULO III

MÉTODO

3.1 Tipo de investigación

El Tipo de Investigación es Básica (Sánchez, 2011), porque ha consiste fundamentalmente, en la recolección de información teórica a través de encuestas para identificar y evaluar el tramite de Certificación de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, y de su influencia en la construcción de proyectos inmobiliarios y en el Distrito de san Miguel.

3.2 Diseño de investigación

El Diseño de investigación es No Experimental, y se llevó a cabo una investigación de carácter Descriptivo- Correlacional (**HERNANDEZ SAMPIERI, 2010**), y Comparativo con el fin de obtener información, a través de encuestas (Diseño Transversal), sobre los diversos factores relacionados con la Certificación de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, y de su influencia en la construcción de proyectos inmobiliarios y en el Distrito de San Miguel.

3.3 Operacionalizacion de variables

3.3.1 Variable Independiente: Certificación de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

3.3.1.1 Definición conceptual

El Certificado de Parámetros Normativos y Urbanísticos, se define conceptualmente como el documento formal emitido por las Municipalidades Distritales en sus jurisdicciones; que certifican las condiciones urbanísticas y edificatorias de un terreno y/o predio, para el trámite de licencia de edificación de obra nueva, ampliación y/o remodelación.

3.3.1.2 Definición Operativa

El Certificado se define Operativamente por los parámetros, Normativos y Urbanísticos.

Tabla 6: Operacionalización Variable Independiente

Variables	Dimensiones	Medición
Variable Independiente: Certificación de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios	- Certificación de Parámetros Urbanísticos - Certificación de Parámetros Edificatorios.	Cuantitativa

3.3.2 Variable dependiente: Desarrollo de la Actividad de la Construcción

3.3.2.1 Definición conceptual

El Desarrollo de la Actividad de la Construcción, se define conceptualmente como el mercado de empresas encargadas de la gestión del proyecto desde su concepción, el cumplimiento de la normatividad urbanística y edificatoria, la ejecución y comercialización de viviendas.

3.3.2.2 Definición Operativa

El Desarrollo de la Actividad de la Construcción se define de manera operativa mediante las externalidades.

Tabla 7: Operacionalización Variable Dependiente

Variables	Dimensiones	Medición
<p>Variable Dependiente:</p> <p>Desarrollo de la Actividad de la Construcción</p>	<p>Externalidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Control de ruido. - Disponibilidad de parqueo vehicular, de áreas de recreación, luminosidad y luz natural en el día, calidad estética urbana, fluidez del tráfico vehicular. 	<p>Cuantitativa</p>

3.4 Estrategia de prueba de hipótesis

Se seleccionó el área de los acantilados del distrito de San Miguel donde se se evaluaron dos proyectos inmobiliarios, para luego recolectar los datos necesarios, para el procedimiento de trabajo de campo y gabinete, realizado en el mes de setiembre 2014, tales como:

- a) Identificación de la zona de estudio.
- b) Determinación de características generales mediante reconocimiento de campo y obtención de información técnica pertinente.
- c) Grado de cumplimiento de la normatividad correspondiente al ámbito urbano ambiental establecida en los planes urbanos.
- d) Encuesta a vecinos por construcción de proyectos inmobiliarios
- e) Preparación de plantillas de cálculos, para el ingreso de datos.

f) Se seleccionará el software estadístico SPSS Versión 22.

g) Licencias de construcción de proyectos inmobiliarios.

3.5 Población y muestra

3.5.1 Población

La Población en la investigación, es de seis edificios, y se evaluaron la documentación de los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, luego la disponibilidad de la luz solar o iluminación natural, la congestión de tránsito, y la disponibilidad de parqueo vehicular.

3.5.2 Muestra

Se consideraron, como muestra intencionada (Mejia, 2008), sólo dos edificios, de manera aleatoria, y se tomaron encuestas a treinta compradores de viviendas de los nuevos edificios para obtener su apreciación cualitativa del bien adquirido.

3.1 Instrumentos y procesamiento de datos

Se utilizó como técnica para la recolección de datos, a la encuesta, y luego se aplicó el Cuestionario a treinta compradores de las viviendas.

Luego de recolectada la información, se procesó la información, mediante el software SPSS Version 22, y se obtuvieron las siguientes estadísticas:

- a. Tabla de Distribución de Frecuencias
- b. Diagrama de Barras
- c. Modelo de regresión y correlación, para el contraste de hipótesis.

Para el contraste de hipótesis, se utilizó el Criterio del Valor p teórico, versus el Valor p calculado:

- a. Si el valor p calculado es mayor o igual (\geq) a 0.05, se aceptara la Hipotesis Nula (H_0).
- b. Pero, si el valor p calculado es menor ($<$) a 0.05, se aceptará la Hipotesis Alternativa (H_a).

3.7 Confiabilidad

La confiabilidad del instrumento, determinado por el Alfa de Cronbach, es de 0.809

Estadística de Confiabilidad

Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
,809	,779	14

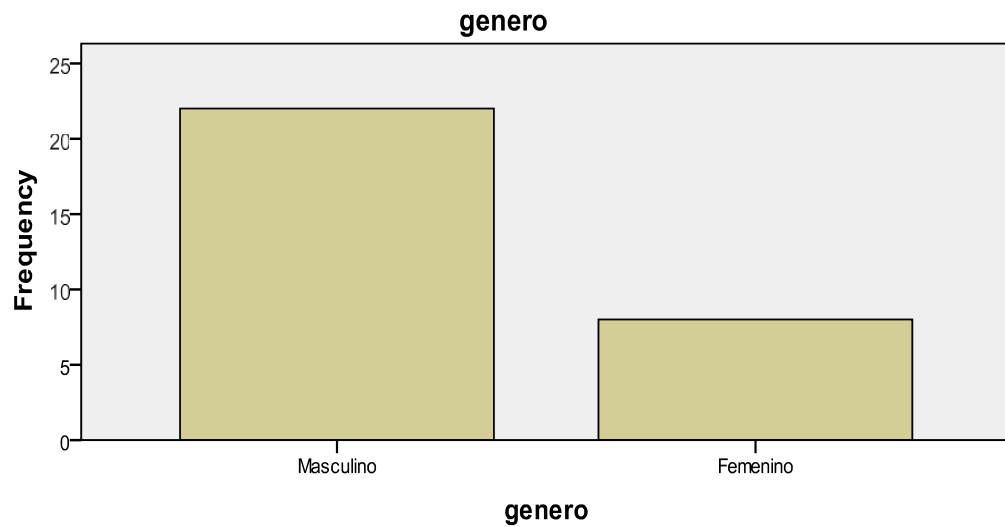
CAPITULO IV

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

4.1 Análisis e Interpretación

Encuestados por género

		genero			
		Frecu encia	porc entaje	Porcenta je valido	Porcentaj e acumulado
V álido	Masc ulino	22	73,3	73,3	73,3
	Feme nino	8	26,7	26,7	100,0
	Total	30	100, 0	100,0	



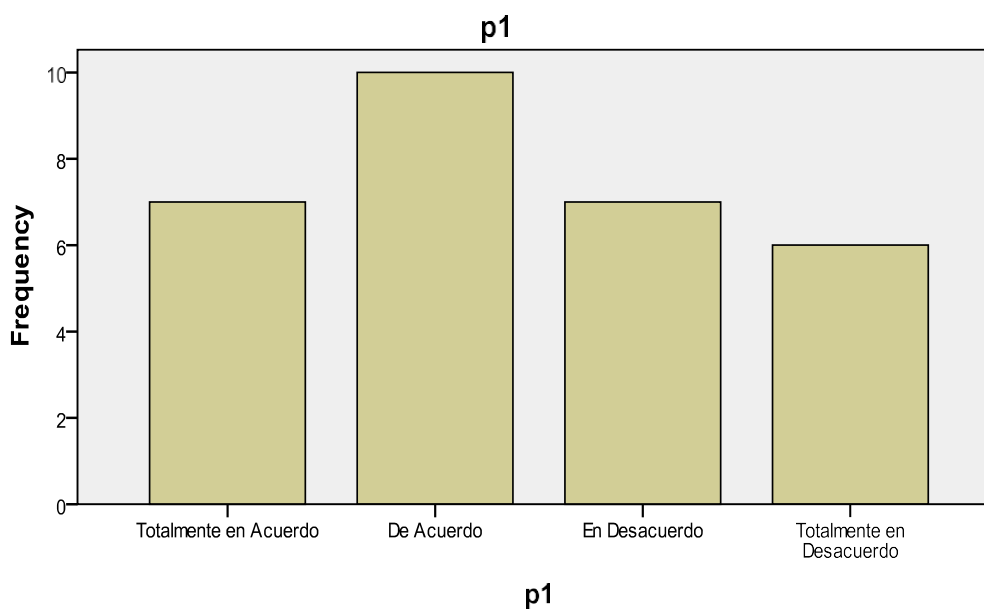
De los profesionales encuestados, el 73% fueron del género masculino; y el 27%. del género femenino.

Certificación de Parámetros Urbanísticos

- 1- Considera usted que la actividad de certificación de parámetros urbanísticos a cargo de la municipalidad, se desarrolla según la Ordenanza al respecto

p1

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje valido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en Acuerdo	7	23,3	23,3	23,3
	De Acuerdo	10	33,3	33,3	56,7
	En Desacuerdo	7	23,3	23,3	80,0
	Totalmente en Desacuerdo	6	20,0	20,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

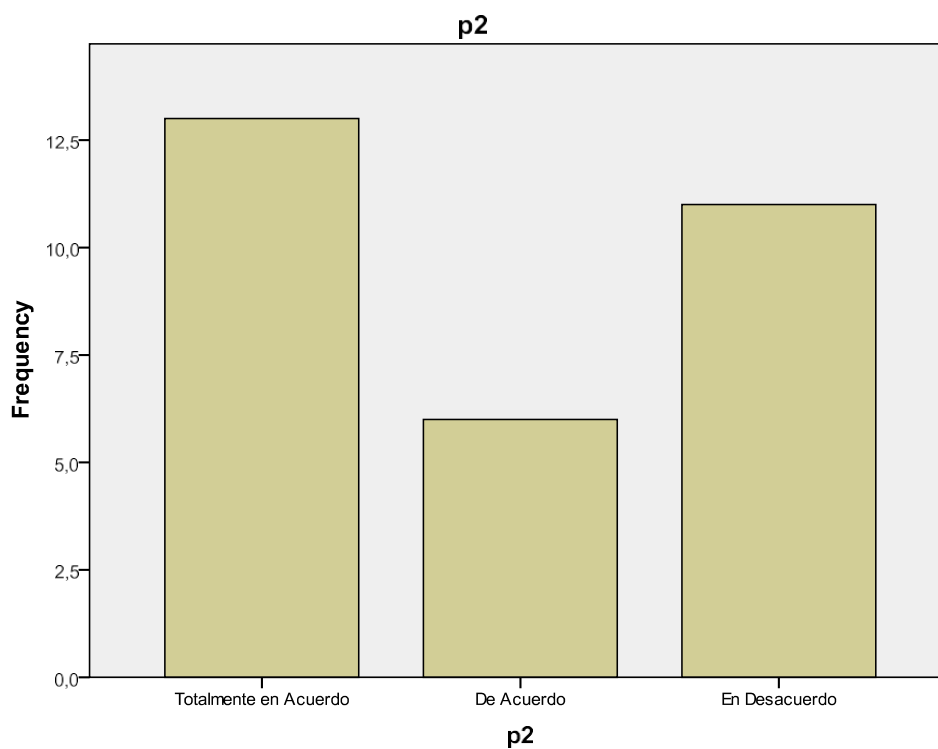


El 56.7 % de encuestados están de acuerdo que la actividad de certificación de parámetros urbanísticos a cargo de la municipalidad, se desarrolla según la Ordenanza al respecto.

2- Considera usted que la actividad de certificación de parámetros, en edificaciones en parte del litoral de San Miguel, se desarrolla según lo determina la Ordenanza al respecto.

p2

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje valido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en Acuerdo	13	43,3	43,3	43,3
	De Acuerdo	6	20,0	20,0	63,3
	En Desacuerdo	11	36,7	36,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

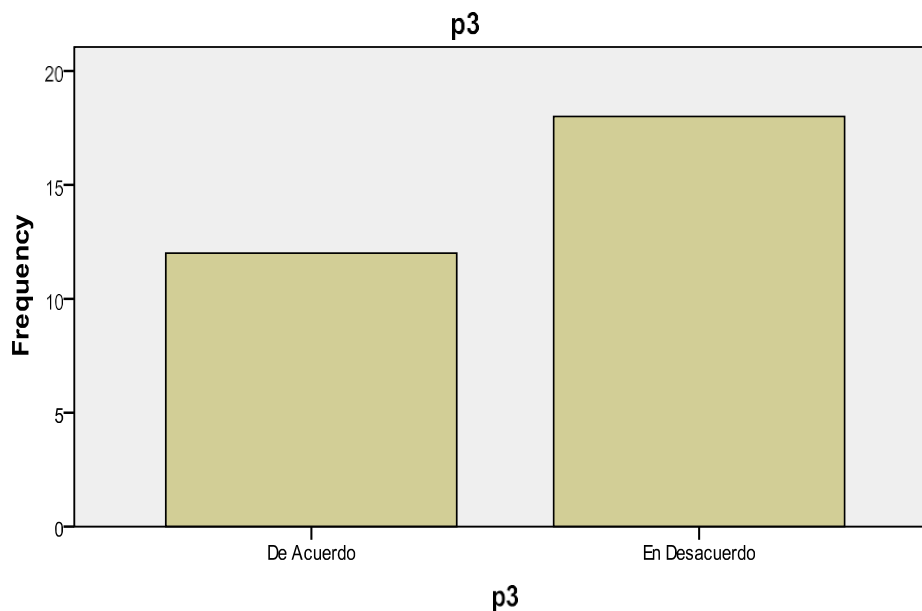


El 63.3. % de encuestados están de acuerdo que la actividad de certificación de parámetros, en edificaciones en parte del litoral de San Miguel, se desarrolla según lo determina la Ordenanza al respecto.

3- Considera usted que la actividad de certificación de parámetros, en edificaciones en parte del litoral de San Miguel, contribuye a la mejora urbanística del distrito.

p3

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje valido	Porcentaje acumulado
Válido De Acuerdo	12	40,0	40,0	40,0
En Desacuerdo	18	60,0	60,0	100,0
Total	30	100,0	100,0	



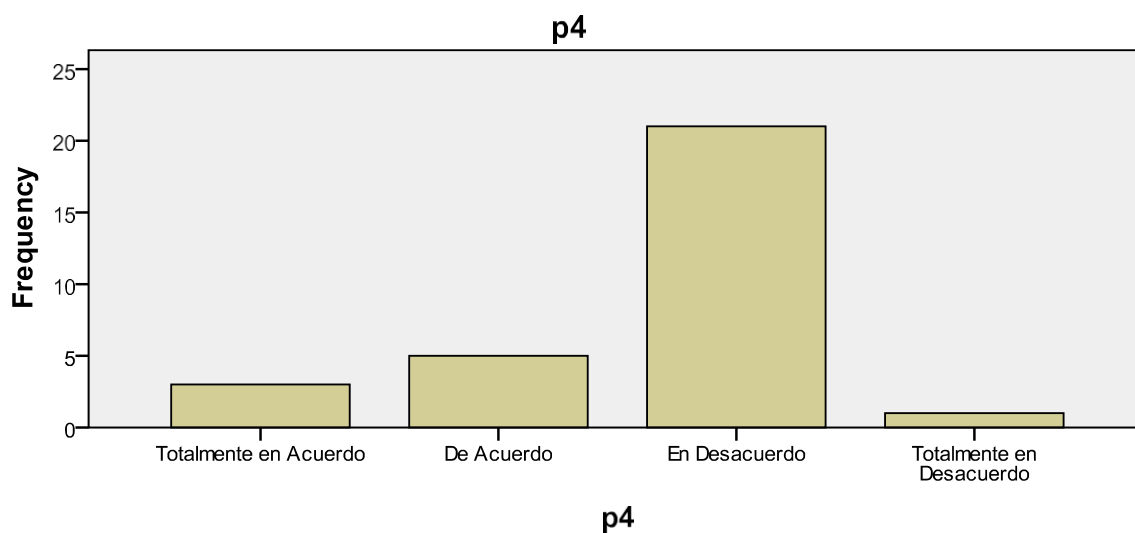
El 40 % de encuestados estan de acuerdo que la actividad de certificación de parámetros, en edificaciones en parte del litoral de San Miguel, contribuye a la mejora urbanística del distrito.

Certificación de Parámetros Edificatorios

- 4- Considera usted que la actividad de certificación de parámetros edificatorios a cargo de la municipalidad, de aumento de los niveles de edificación hasta 15 pisos, permite contar con más cocheras

p4

			Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje valido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en	Acuerdo	3	10,0	10,0	10,0
		De Acuerdo	5	16,7	16,7	26,7
		En Desacuerdo	21	70,0	70,0	96,7
	Totalmente en	Desacuerdo	1	3,3	3,3	100,0
		Total	30	100,0	100,0	

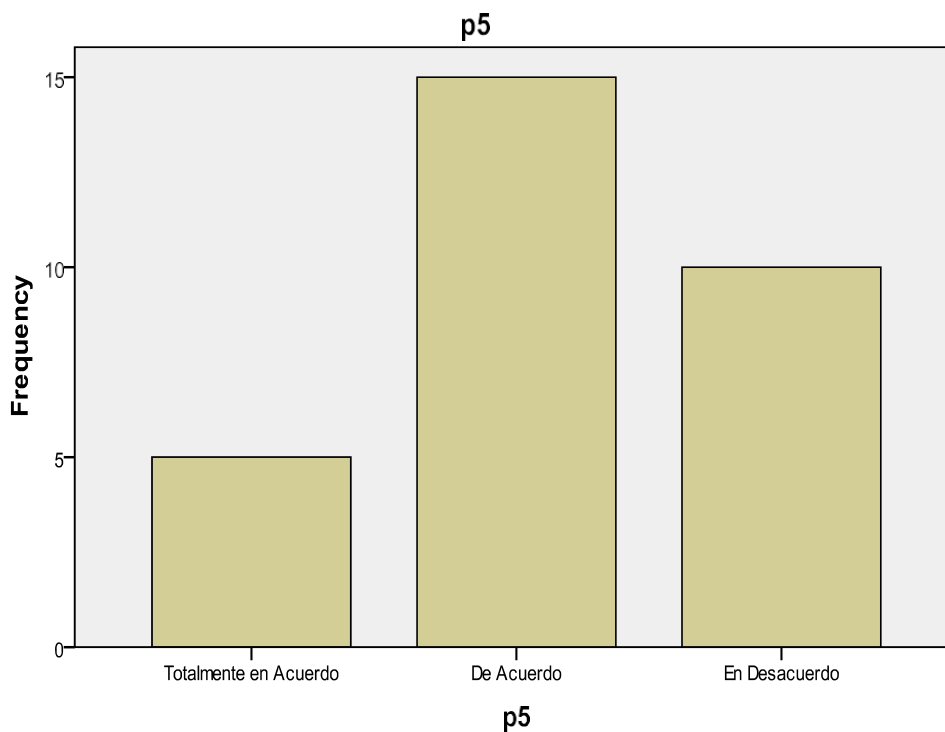


El 26.7 % de encuestados están de acuerdo que la actividad de certificación de parámetros edificatorios a cargo de la municipalidad, de aumento de los niveles de edificación hasta 15 pisos, permite contar con más cocheras.

5- Considera usted que la actividad de certificación de parámetros edificatorios en el litoral, a cargo de la municipalidad, se relaciona con un menor valor del metro cuadrado por construcción

p5

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje valido	Porcentaje acumulado
Válido Totalmente en Acuerdo	5	16,7	16,7	16,7
De Acuerdo	15	50,0	50,0	66,7
En Desacuerdo	10	33,3	33,3	100,0
Total	30	100,0	100,0	

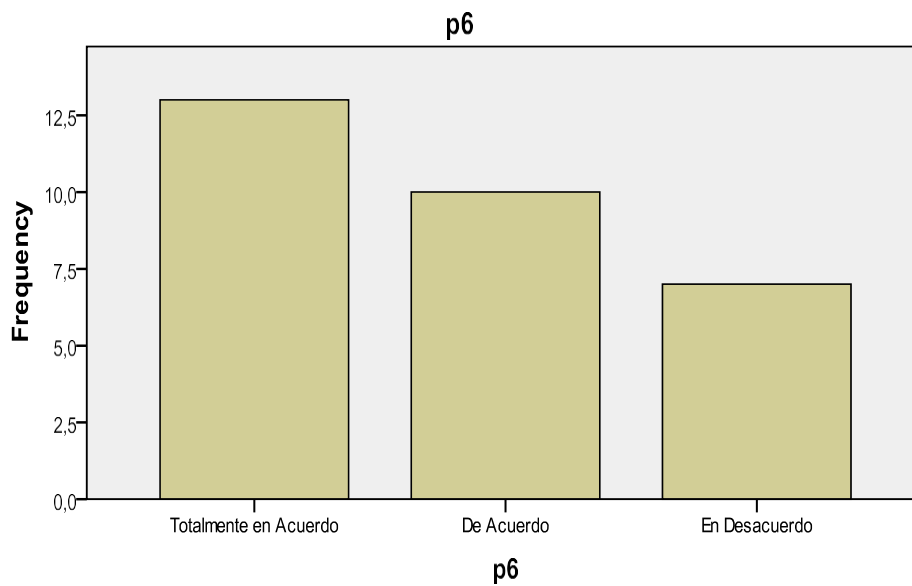


El 66.7 % de encuestados están de acuerdo que la actividad de certificación de parámetros edificatorios en el litoral, a cargo de la municipalidad, se relaciona con un menor valor del metro cuadrado por construcción

6- Considera usted que la actividad de certificación de parámetros edificatorios a medida que se aleja del litoral, a cargo de la municipalidad, se relaciona con un menor valor del metro cuadrado por construcción

p6

			Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje valido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en Acuerdo		13	43,3	43,3	43,3
	De Acuerdo		10	33,3	33,3	76,7
	En Desacuerdo		7	23,3	23,3	100,0
	Total		30	100,0	100,0	

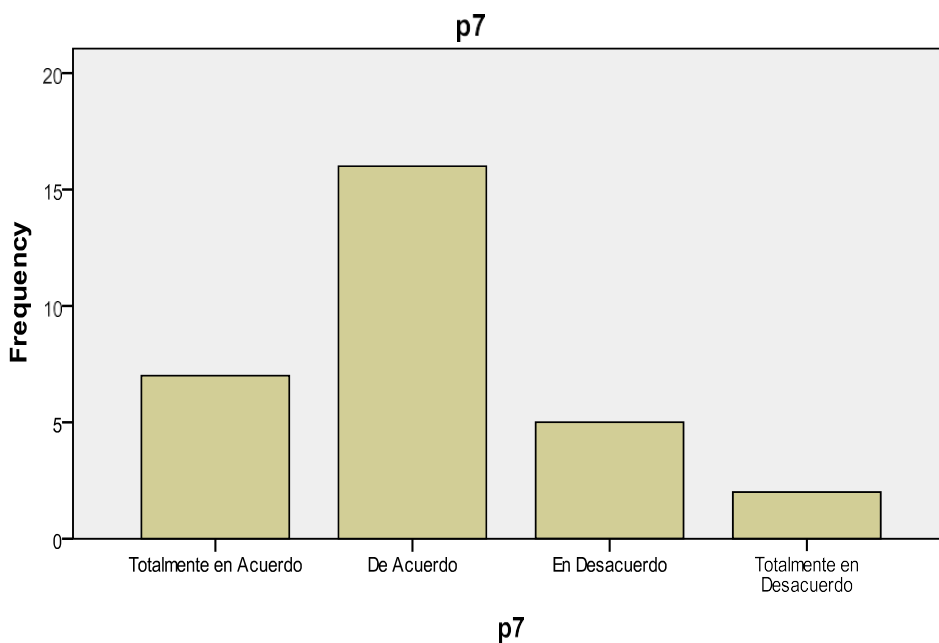


El 76.7 % de encuestados están de acuerdo que la actividad de certificación de parámetros edificatorios a medida que se aleja del litoral, a cargo de la municipalidad, se relaciona con un menor valor del metro cuadrado por construcción

7- Considera usted que en el desarrollo de la actividad de la construcción del edificio donde vive, esperaba que las externalidades sean beneficiosas para su familia

p7

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje valido	Porcentaje acumulado
V álido	Totalmente en Acuerdo	7	23,3	23,3	23,3
	De Acuerdo	16	53,3	53,3	76,7
	En Desacuerdo	5	16,7	16,7	93,3
	Totalmente en Desacuerdo	2	6,7	6,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

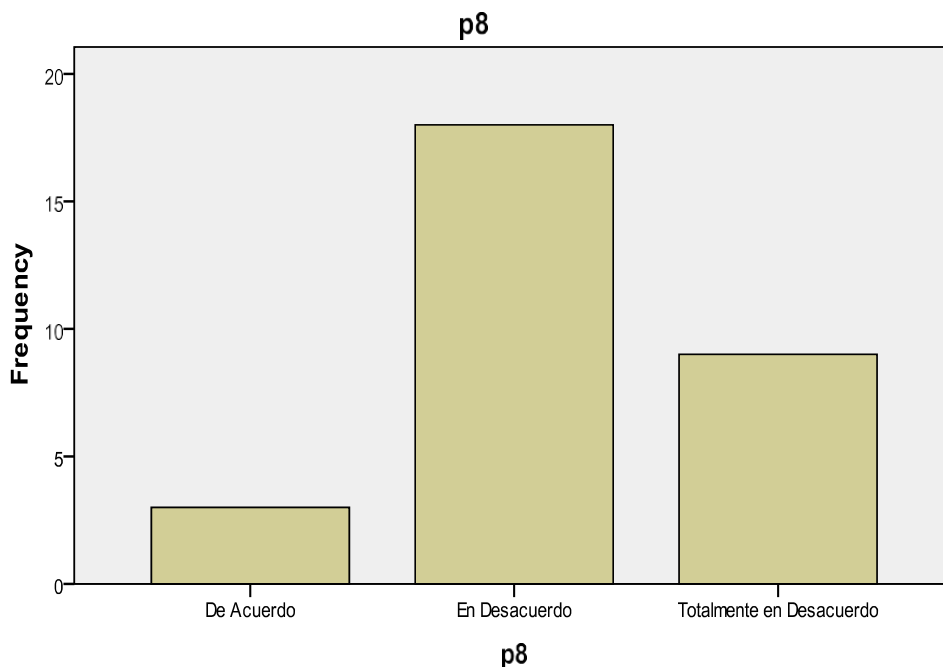


El 76.7 % de encuestados están de acuerdo que en el desarrollo de la actividad de la construcción del edificio donde vive, esperaba que las externalidades sean beneficiosas para su familia

8- Considera usted que en el edificio donde vive, el ruido se controló.

p8

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje valido	Porcentaje acumulado
Válido	De Acuerdo	3	10,0	10,0	10,0
	En Desacuerdo	18	60,0	60,0	70,0
	Totalmente en Desacuerdo	9	30,0	30,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



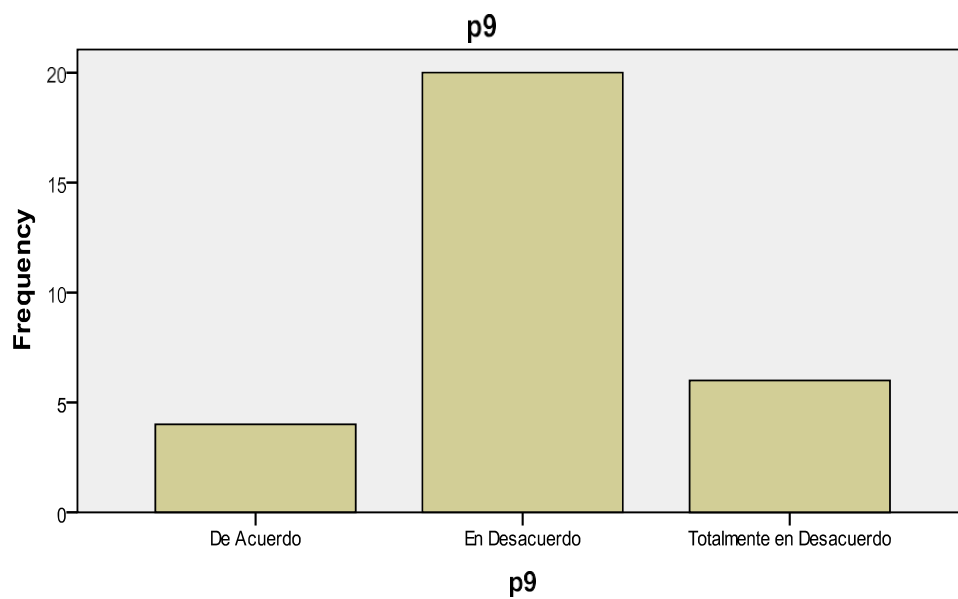
El 10 % de encuestados están de acuerdo que en el edificio donde vive, el ruido se controló.

Otras externalidades

9- Considera usted que la Disponibilidad de parqueo vehicular es buena

p9

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje valido	Porcentaje acumulado
Válido	De Acuerdo	4	13,3	13,3	13,3
	En Desacuerdo	20	66,7	66,7	80,0
	Totalmente en Desacuerdo	6	20,0	20,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

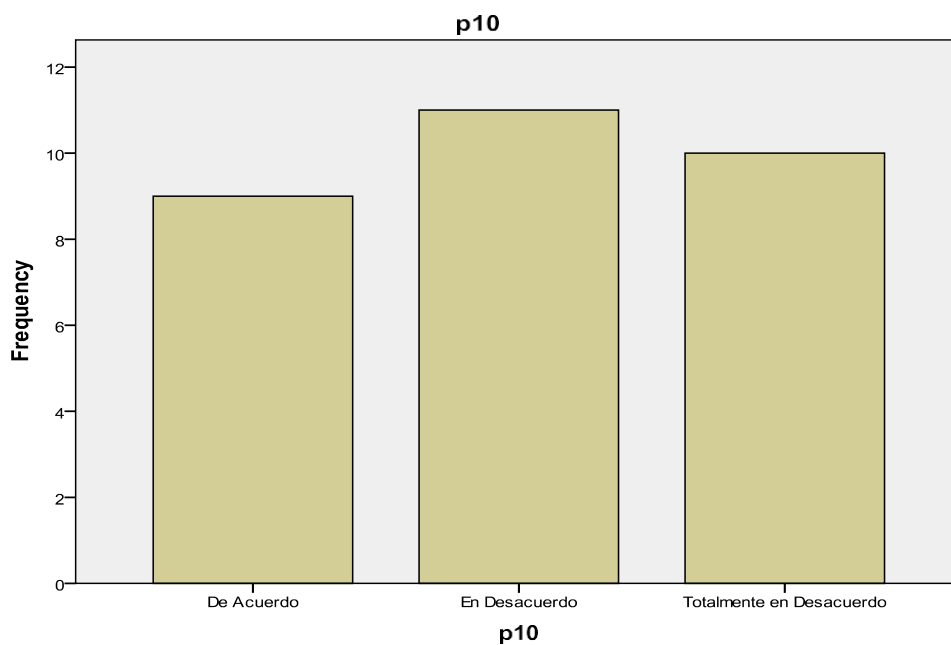


El 13.3% de encuestados considera que la Disponibilidad de parqueo vehicular es buena.

10- Considera usted que la Disponibilidad de áreas de recreación, es buena

p10

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje valido	Porcentaje acumulado
Válido	De Acuerdo	9	30,0	30,0	30,0
	En Desacuerdo	11	36,7	36,7	66,7
	Totalmente en Desacuerdo	10	33,3	33,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

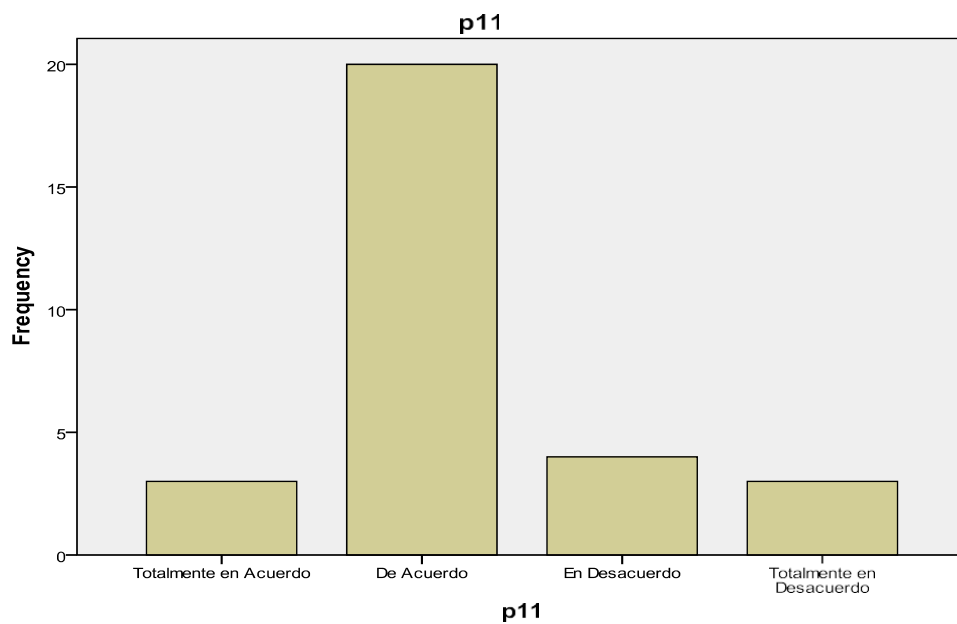


El 30% de encuestados considera que la Disponibilidad de áreas de recreación, es buena.

- 11-** Considera usted que la luminosidad y luz natural en el día ha mejorado su actitud y motivación.

p11

			Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje valido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en	Acuerdo	3	10,0	10,0	10,0
		De Acuerdo	20	66,7	66,7	76,7
		En Desacuerdo	4	13,3	13,3	90,0
	Totalmente en	Desacuerdo	3	10,0	10,0	100,0
		Total	30	100,0	100,0	

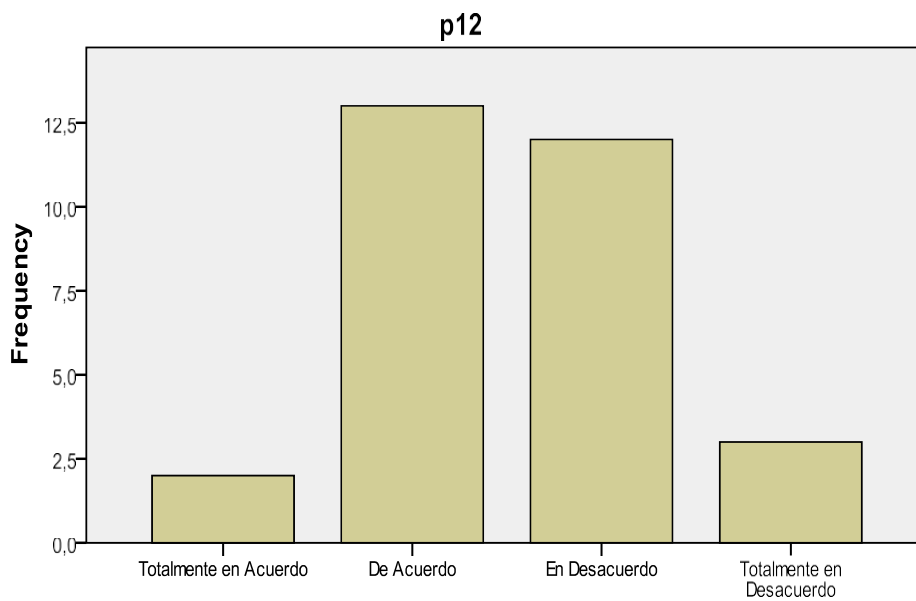


El 76.7% de encuestados considera que la luminosidad y luz natural en el día ha mejorado su actitud y motivación

12- Considera usted que la calidad estética urbana es buena

p12

			Frecu encia	Por centaje	Porcenta je valido	Porcentaj e acumulado
V álido	Totalmente en		2	6,7	6,7	6,7
	Acuerdo					
	De Acuerdo		13	43,3	43,3	50,0
	En Desacuerdo		12	40,0	40,0	90,0
	Totalmente en		3	10,0	10,0	100,0
Desacuerdo						
	Total		30	100,0	100,0	



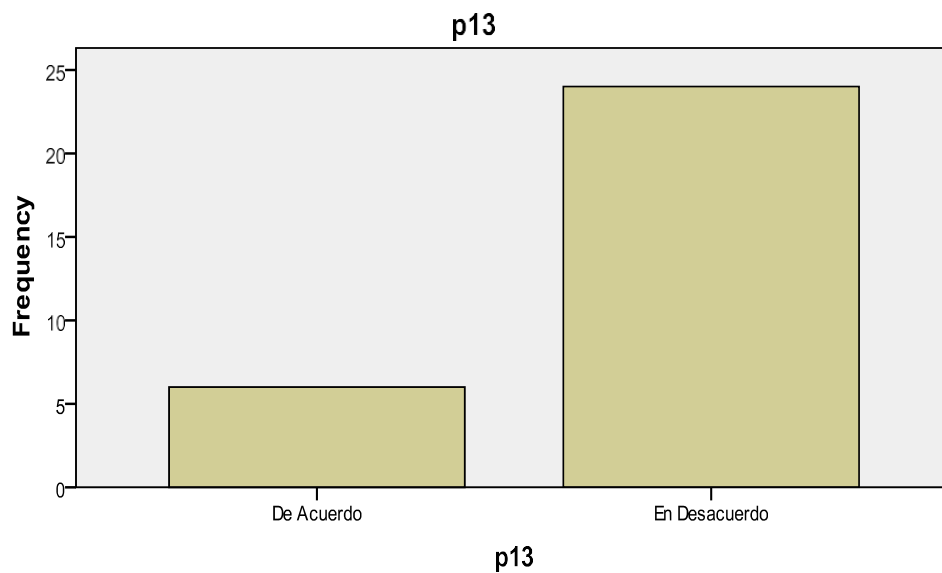
p12

El 50% de encuestados considera que la calidad estética urbana es buena.

- 13- Considera usted que la fluidez del tráfico vehicular se desarrolla de manera óptima.

p13

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje valido	Porcentaje acumulado
Válido De Acuerdo	6	20,0	20,0	20,0
En Desacuerdo	24	80,0	80,0	100,0
Total	30	100,0	100,0	

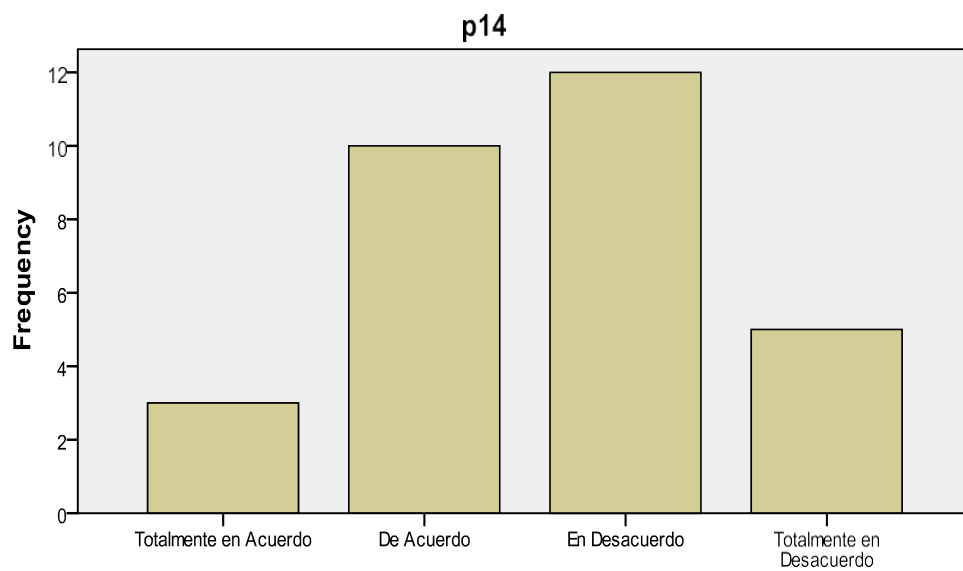


El 20% de encuestados considera que la fluidez del tráfico vehicular se desarrolla de manera óptima.

14- Considera usted adecuado el costo de su departamento

p14

			Frecu encia	Por centaje	Porcenta je valido	Porcentaj e acumulado
V álido	Totalmente en		3	10,0	10,0	10,0
	Acuerdo					
	De Acuerdo		10	33,3	33,3	43,3
	En Desacuerdo		12	40,0	40,0	83,3
	Totalmente en		5	16,7	16,7	100,0
Desacuerdo						
	Total		30	100,0	100,0	



p14

El 43.3% de encuestados considera que un adecuado el costo de su departamento.

4.2 Contraste de Hipotesis

4.2.1 Hipotesis General

1. Planteo de hipotesis

Ho: La Certificación de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, como procesos, no influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014.

Ha: La Certificación de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, como procesos, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014.

2. Regla Teórica de Decisión Estadística

Si el Valor $p > 0.05$ se Aceptará la Hipótesis Nula (Ho). Si el Valor $p < 0.05$ se Aceptará la Hipótesis Alternativa (Ha)

3. Estadística de Contraste de Hipótesis

Se determinó con el Modelo de Regresión y Correlación, una correlación conjunta de 0.929, de las variables Construcción de Proyectos Inmobiliarios y Calidad Urbano Ambiental; y un Valor $p = 0.000$.

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Valor p
1	.929 ^a	.863	.811	.20994	.000

4. Interpretación

Como el Valor $p = 0.000 < 0.05$, se afirma que la Certificación de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, como procesos, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014.

4.2.2 Hipotesis Especifica 1

1. Planteo de hipotesis

Ho: La Certificación de Parámetros Urbanísticos, como procesos, no influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014.

Ha: La Certificación de Parámetros Urbanísticos, como procesos, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014.

2. Regla Teórica de Decisión Estadística

Si el Valor $p > 0.05$ se Aceptará la Hipótesis Nula (Ho). Si el Valor $p < 0.05$ se Aceptará la Hipótesis Alternativa (Ha)

3. Estadística de Contraste de Hipótesis

Se determinó con Correlación de Pearson una correlación parcial de 0.604, de la dimension Parametros Urbanisticos y Calidad Urbano Ambiental; y un Valor $p = 0.000$.

		Desarrollo Actividad de Construcción
Correlación de Pearson	PARÁMETROS URBANÍSTICOS	,604
	Valor p	.000
	N	30

4. Interpretación

Como el Valor $p = 0.000 < 0.05$, se afirma que la Certificación de Parámetros Urbanísticos, como procesos, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014.

4.2.3 Hipotesis Especifica 2

1. Planteo de hipotesis

Ho: La Certificación de Parámetros de Edificación, como procesos, no influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014.

Ha: La Certificación de Parámetros de Edificación, como procesos, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014.

2. Regla Teórica de Decisión Estadística

Si el Valor $p > 0.05$ se Aceptará la Hipótesis Nula (Ho). Si el Valor $p < 0.05$ se Aceptará la Hipótesis Alternativa (Ha)

3. Criterio teórico para contraste de hipotesis

Se determinó una Correlación de Pearson de 0.580, de la dimensión Parametros de Edificación y Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel,; y un Valor $p = 0.000$.

		Desarrollo Actividad de Construcción
Correlación de Pearson	PARAMETROS EDIFICACION	,580
	Valor p	.000
	N	30

4. Interpretación

Como el Valor $p = 0.000 < 0.05$, se afirma que la Certificación de Parámetros de Edificación, como procesos, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014.

CAPITULO V

5.1 DISCUSIÓN

5.1.1 MODELO DE REGRESIÓN Y CORRELACIÓN.

Para evaluar los resultados de la investigación, en el contraste de hipótesis utilizó, se utilizó el método del Modelo de Regresión, y se halló una relación significativa de estas variables ($p < 0.05$), y permitió determinar la influencia de las dimensiones sobre la variable dependiente, apoyándonos en el análisis realizado a la tabla de la distribución Beta. Se halló una correlación conjunta de 0.929.

Modelo	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Valor p
.1	,929 ^a	,863	,811	,20994	.000

5.1.2 LA DISTRIBUCIÓN BETA.

5.1.2.1 EN LA VARIABLE INDEPENDIENTE

Aparte de calcular la correlación conjunta y las correlaciones parciales, se identifican las variables o dimensiones que influyen más o menos a la variable criterio o variable dependiente.

Dimensiones: Variable Independiente	Coeficientes No estandarizados		Coeficientes estandarizados	Valor p	Correlación parcial
	B	Std. Error	Beta		
	1 (Constant)	1,456	,328		
Parámetro urbanísticos	,291	,189	,391	,000	,604
Parámetro edificación	,256	,245	,265	,000	,580

Se halló, mediante el análisis de la distribución Beta, que la dimensión que más influye en el desarrollo de la actividad de la construcción son los parámetros de urbanísticos (Beta = 0.391), seguido de los parámetros de edificación (Beta = 0.265).

5.1.2.2 EN LA VARIABLE DEPENDIENTE

Se halló, mediante el análisis de la distribución Beta, que las dimensiones que deben ser más influida por las dimensiones de la variable independiente en la Construcción de Proyectos Inmobiliarios, son los costos de los departamentos (Beta = .564), seguido de las Áreas de Recreación (Beta = 0.479), luego las externalidades (Beta = .105), seguido por la estética urbana (Beta = - 0.053).

Dimensiones: Variable dependiente		Coeficientes No Estandarizados		Coeficientes Estandarizados	Valor p	Correlación parcial
		B	Std.	Beta		
			Error			
1	(Constant)	1,339	1,061			
	Externalidad	,061	,085	,105	,004	,473
	Ruido	,087	,109	,109	,356	,070
	Parqueo	-,179	,126	-,216	,410	-,044
	Áreas recreación	,286	,069	,479	,000	,772
	Luz natural	-,073	,066	-,118	,258	,124
	Estética urbana	-,033	,092	-,053	,012	,413
	Trafico vehicular	-,129	,187	-,108	,345	-,076
	Costo departamento	,306	,058	,564	,000	,806

5.2 CONCLUSIONES

A. SEGÚN LA HIPOTESIS GENERAL

1. Como el Valor $p = 0.000 < 0.05$, se afirma que la Certificación de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, como procesos, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014.

B. SEGÚN LAS HIPOTESIS ESPECÍFICAS

2. Como el Valor $p = 0.000 < 0.05$, se afirma que la Certificación de Parámetros Urbanísticos, como procesos, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014.
3. Como el Valor $p = 0.000 < 0.05$, se afirma que la Certificación de Parámetros de Edificación, como procesos, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014.

5.3 RECOMENDACIONES

Como resultado de la investigación, aplicando el esquema de la distribución Beta, se recomienda utilizar esta técnica, que se deriva de un Modelo de Regresión y Correlación, y nos permite identificar los factores, que estarían significando los costos de la externalidades.

Dimensiones: Variable dependiente		Coeficientes No Estandarizados		Coeficientes Estandarizados	Valor p	Correlación parcial
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1,339	1,061			
	Externalidad	,061	,085	,105	,004	,473
	Ruido	,087	,109	,109	,356	,070
	Parqueo	-,179	,126	-,216	,410	-,044
	Áreas recreación	,286	,069	,479	,000	,772
	Luz natural	-,073	,066	-,118	,258	,124
	Estética urbana	-,033	,092	-,053	,012	,413
	Trafico vehicular	-,129	,187	-,108	,345	-,076
	Costo departamento	,306	,058	,564	,000	,806

Así, serían Beneficios en los edificios construidos en el Litoral, el contar con parqueo suficiente, poco ruido, luz natural, y adecuado tráfico vehicular.

Serían Costos, la escasez de áreas de recreación, los costos de los departamentos, por el “parámetro” agregado por la Municipalidad al valorizar el terreno del litoral, y las contaminaciones visuales y estéticas.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acuña Kuchenbecker, Ú., & Macciotta Pulisci, R. (2005). “ESTUDIOS PARA EL DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN DE UN PROYECTO INMOBILIARIO”. Lima: PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATOLICA DEL PERU.
- AYALA GUTIERREZ, M. (et al.2007.). *Conflictos de uso del suelo y zonas ambientalmente críticas en la zona costera-marina de Lima metropolitana.*. Lima: Scielo.
- CAPECO. (2010). *Cámara Peruana de la construcción, El Mercado de edificaciones urbanas en Lima metropolitana y el Callao.* Lima.
- CAPECO. MARTINEZ, , H. (2013,). *XVIII Estudio El Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana y el Callao – 2013.*. Callao-Lima.
- DIARIO GESTIÓN. (2014). *Proyectos inmobiliarios distritales.* Saldaña Consultora Inmobiliaria. Lima,
[https://www.google.com.pe/search?q=Romero+\(Gestion,+2014\)%E2%80%9CEl+ambiente+de+la+Costa+Verde+no+te+lo+permite,+el+nivel+constructivo+es+menor,+y+eso+hace+que+los+constructores+no+quieran+ingresar+all%C3%AD%E2%80%9D,&tbm=isch&tbo=u&source=univ&sa=X&ved=:+revista](https://www.google.com.pe/search?q=Romero+(Gestion,+2014)%E2%80%9CEl+ambiente+de+la+Costa+Verde+no+te+lo+permite,+el+nivel+constructivo+es+menor,+y+eso+hace+que+los+constructores+no+quieran+ingresar+all%C3%AD%E2%80%9D,&tbm=isch&tbo=u&source=univ&sa=X&ved=:+revista).
- HERNANDEZ SAMPIERI, R. (2010). *Metodología de la investigación.*. Colombia: Ed. Mc. Graw Hill, 4ta edición.

- INCON. (2010). *Informe de coyuntura Inmobiliaria (Lima Metropolitana y el Callao) cuarto trimestre 2010*. Lima-Callao.
- KOTLER, P. (2003). *Fundamentos de Marketing. Sexta Edición*. México: Pearson Prentice Hall.
- MENESES RIVAS, M. (1998). *La utopia urbana*. Lima: Brandon Editores.
- SANCHEZ, S. (2014). *Tendencias Contemporáneas: Metodología y estadística*. Lima: Imprenta UNFV.
- SANCHEZ, S. (2011). *La Cuarta Vía. Paradigmas y contrastes de hipótesis*. Lima: UNFV.
- STANTON, W. (2007). *Fundamentos de Marketing*. España: Mc Graw Hill.
- Salazar Tovar, C., & Alegre Lam, j. (2008). ESTUDIOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE un proyecto de vivienda multifamiliares. Lima: PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ.

ANEXOS:

ENCUESTA

Estimado Vecino:

Es un gusto saludarlo. la presente es una encuesta que permitirá conocer la aplicación de la “Certificación de parámetros urbanísticos y edificatorios, como procesos, para el desarrollo de la actividad de la construcción en el distrito de San Miguel”, y en base a ello establecer estrategias de mejora. Para ello se requiere su opinión sincera. Este cuestionario deberá ser llenado por Usted en forma personal, confidencial y anónima.

1. Totalmente	2. De acuerdo	3. En Desacuerdo	4. Totalmente en Desacuerdo
----------------------	----------------------	-------------------------	------------------------------------

CERTIFICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS	Marcar con Aspa (X)			
	1	2	3	4
Certificación de Parámetros Urbanísticos				
1. Considera usted que la actividad de certificación de parámetros urbanísticos a cargo de la municipalidad, se desarrolla según la Ordenanza al respecto				
2. Considera usted que la actividad de certificación de parámetros, en edificaciones en parte del litoral de San Miguel, se desarrolla según lo determina la Ordenanza al respecto.				
3. Considera usted que la actividad de certificación de parámetros, en edificaciones en parte del litoral de San Miguel, contribuye a la mejora urbanpística del distrito.				
Certificación de Parámetros Edificatorios				
4. Considera usted que la actividad de certificación de parámetros edificatorios a cargo de la municipalidad, de aumento de los niveles de edificación hasta 15 pisos, permite contar con más cocheras				
5. Considera usted que la actividad de certificación de parámetros edificatorios en				

el litoral, a cargo de la municipalidad, se relaciona con un menor valor del metro cuadrado por construcción				
6. Considera usted que la actividad de certificación de parámetros edificatorios a medida que se aleja del litoral, a cargo de la municipalidad, se relaciona con un menor valor del metro cuadrado por construcción				
DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4
Externalidades:				
7. Considera usted que en el desarrollo de la actividad de la construcción del edificio donde vive, esperaba que las externalidades sean beneficiosas para su familia				
Control de ruido.				
8. Considera usted que en el edificio donde vive, el ruido se controló.				
Otras externalidades				
9. Considera usted que la Disponibilidad de parqueo vehicular es buena				
10. Considera usted que la Disponibilidad de de áreas de recreación, es buena				
11. Considera usted que la luminosidad y luz natural en el día ha mejorado su actitud y motivacion				
12. Considera usted que la calidad estética urbana es buena				
13. Considera usted que la fluidez del tráfico vehicular se desarrolla de manera óptima.				
14. Considera usted adecuado el costo de su departamento				

MATRIZ DE CONSISTENCIA “CERTIFICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS, COMO PROCESOS, PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL DISTRITO DE SAN MIGUEL - AÑO 2014”

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	METODOLOGIA
<p>Problema general</p> <p>¿De qué manera la actual Certificación de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, como procesos, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014?</p> <p>Problemas Específicos</p> <p>1. ¿ De qué manera la actual Certificación de Parámetros Urbanísticos, como proceso, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de san Miguel, Año 2014?</p>	<p>Objetivo general</p> <p>Determinar de qué manera la actual Certificación de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, como procesos, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de san Miguel, Año 2014.</p> <p>Objetivos Específicos</p> <p>1. Identificar de qué manera la actual Certificación de Parámetros Urbanísticos, como proceso, influye en el Desarrollo de la Actividad de la</p>	<p>Hipótesis general</p> <p>La Certificación de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, como procesos, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de san Miguel, Año 2014.</p> <p>Hipótesis Específicos</p> <p>1. La Certificación de Parámetros Urbanísticos, como proceso, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014.</p>	<p>V. Independiente</p> <p>Certificación de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios</p> <p>V. Dependiente</p> <p>Desarrollo de la Actividad de la Construcción</p>	<p>Certificación de Parámetros Urbanísticos</p> <p>Certificación de Parámetros Edificatorios</p>	<p>Tipo de Investigación:</p> <p>-Básica</p> <p>Diseño de Investigación:</p> <p>-Transversal</p> <p>Nivel de Investigación:</p> <p>-Descriptivo -Correlacional -Comparativo</p>

<p>2. ¿ De qué manera la actual Certificación de Parámetros Edificatorios, como proceso, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014?</p>	<p>Construcción en el Distrito de San Miguel, Año 2014.</p> <p>2. Identificar de qué manera la actual Certificación de Parámetros Edificatorios, como proceso, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de san Miguel, Año 2014.</p>	<p>2. La Certificación de Parámetros Edificatorios, como proceso, influye en el Desarrollo de la Actividad de la Construcción en el Distrito de san Miguel, Año 2014.</p>			
--	--	---	--	--	--