



**INFORMALIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN  
DE UNIDADES INMOBILIARIAS EN ZONAS  
VULNERABLES DE LOS ASENTAMIENTOS  
HUMANOS NICOLÁS DE PIÉROLA Y LOS  
CAÑAVERALES (CHOSICA, LIMA)**



**CARMEN MEZA INGAR**

**MEDARDO NIZAMA VALLADOLID**

**CARLOS ARMAS MORALES**

**ANTONIO PEÑA JUMPA**

**MANUEL ARIAS ESPICHÁN**

**MARGOTT PÁUCAR ESPINOZA**

**EMMA PALACIOS CASTILLO**

**CECILIA MANRIQUE JORGES**

**MARTÍN NIZAMA VALLADOLID**



**INFORMALIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES  
INMOBILIARIAS EN ZONAS VULNERABLES DE LOS  
ASENTAMIENTOS HUMANOS NICOLÁS DE PIÉROLA Y  
LOS CAÑAVERALES (CHOSICA, LIMA)**

Medardo Nizama Valladolid (Autor y Coordinador del  
Grupo de Investigación INCIRENA Universidad Nacional  
Mayor de San Marcos

Margott Paucar Espinoza

Editora

Carmen Meza Ingar

Margott Páucar Espinoza

Carlos Armas Morales

Antonio Peña Jumpa

Emma Palacios Castillo

Cecilia Manrique Jorges

Manuel Arias Espichán

Martín Nizama Valladolid

**Comité de Corrección de Estilo:**

Margott Paucar Espinoza profesora asistente de la Universidad de Minnesota, Morris.  
Dra. Lilian Galván Bautista, profesora asociada de la Universidad de Salamanca.  
Rosanil Nava Laara, abogada y Magíster en diplomacia y relaciones internacionales,  
profesora de la Universidad de Zulia, Maracaibo.

RATIO LEGIS EDICIONES  
Paseo de Francisco Tomas y Valiente, Nº 14, Local 3  
Teléf.: 923 227 037  
37007 Salamanca; [www.ratiolegis.net](http://www.ratiolegis.net)

©

© Ratio Legis

DEPÓSITO LEGAL: S.305-2020

ISBN: 978-84-17836-13-9

Imprime y Encuaderna:

IDEMDIGITAL

C./ Arapiles, 51; Teléf.: 923 120 937

37007 Salamanca

## ÍNDICE

<b>AGRADECIMIENTOS .....</b>	<b>7</b>
------------------------------	----------

<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>9</b>
---------------------------	----------

### PRIMERA PARTE

#### MARCO METÓDICO PRELIMINAR

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	15
II. PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN .....	17
III. OBJETIVOS .....	17
IV. HIPÓTESIS .....	18
V. JUSTIFICACIÓN .....	18

### SEGUNDA PARTE

#### MARCO EMPÍRICO SOCIAL

<b>I. METODOLOGÍA.....</b>	<b>23</b>
1. TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	23
2. DISEÑO METODOLÓGICO .....	23
3. MUESTREO.....	24
4. TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	26
5. PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS.....	27
<b>II. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN .....</b>	<b>28</b>
ANÁLISIS DE RESULTADOS .....	85
<b>III. INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS DE POBLADORES, DIRIGENTES Y AUTORIDADES.....</b>	<b>94</b>
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>99</b>

### TERCERA PARTE

#### ANTECEDENTES Y MARCO TEÓRICO

##### Capítulo Primero

Apuntes históricos del fenómeno del Niño en el Perú y breves referencias a la informalidad en las construcciones inmobiliarias .....	107
--	-----

##### Capítulo Segundo

Epistemología de la informalidad y de los desastres .....	119
---	-----

**Capítulo Tercero**

Dimensión territorial: Territorio, ordenamiento territorial y desarrollo local sostenible..... 135

**Capítulo Cuarto**

Informalidad, acceso a la propiedad y posesión en los Asentamientos Humanos Nicolás de Piérola y Los Cañaverales ..... 149

**Capítulo Quinto**

El derecho fundamental a la vivienda y su necesaria, desvinculación con el derecho de propiedad ..... 159

**Capítulo Sexto**

Informalidad legal y gestión del riesgo de desastres ..... 173

**Capítulo Séptimo**

Informalidad en la construcción de inmuebles y fenómenos naturales: Respuesta normativa ..... 189

**Capítulo Octavo**

Enfoque socioeconómico de la informalidad..... 203

**Capítulo Noveno**

La salud mental en situaciones de desastres ..... 223

GLOSARIO ..... 241

## **AGRADECIMIENTOS**

Este trabajo de investigación no hubiera sido posible sin el invaluable apoyo de nuestra alma mater, la Universidad Nacional Mayor de San Marcos (UNMSM) y de muchos notables profesionales. A todos ellos nuestro profundo agradecimiento:

Al ingeniero Primo Veramundo De La Cruz Lapa, profesor de la Facultad de e Ingeniería Geológica, Minera, Metalúrgica y Geográfica de la UNMSM quien se desempeñó como consultor del trabajo de campo,

Al ingeniero Manuel Godofredo Arias Espichan, profesor de la Facultad de e Ingeniería Geológica, minera, Metalúrgica y Geográfica de la UNMSM quien, en equipo con el Ingeniero Primo De La Cruz y el Dr. Medardo Nizama Valladolid, profesor de la Facultad de Derecho de la UNMSM, formaron parte del comité de procesamiento y análisis de datos. Con ellos también ha colaborado Oscar Arcadio Montes Encarnación, licenciado en Computación.

A la Dra. María Lau Luyo, profesora de la Facultad de Ingeniería Geológica, minera, Metalúrgica y Geográfica de la UNMSM. A ella nuestra gratitud por sus atinadas sugerencias, su participación en el trabajo de campo y sus consejos respecto al glosario. Del mismo modo, al Ing. Edward M. Pagaza Castillo y al Ing. Roberto H. Jimeno Meléndez. Nuestro agradecimiento por su gran apoyo al licenciado en estadística Henry Freyre Vásquez. Y por su colaboración a los estudiantes, Allison Daniela Vera Durán, quien, con sus conocimientos de derecho, dedicó su tiempo a organizar el glosario. Gracias también por sus interesantes sugerencias a Antonio Casas Paredes, estudiante de la Facultad de Ingeniería Geográfica, minera, Metalúrgica de la UNMSM y Cinthia Villegas Santa Cruz, estudiante de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la UNMSM. Su entusiasmo sin duda fue un gran incentivo.

También agradecemos a aquellas profesionales que formaron parte del comité de redacción, corrección de estilo y de edición: la Dra. Lilian Galván Bautista, profesora asociada de la Universidad de Salamanca, Rosanil Nava Lara, abogada y Magíster en diplomacia y relaciones internacionales, profesora de la Universidad de Zulia, Maracaibo y Margott Paucar Espinoza assistant professor de la Universidad de Minnesota, Morris.



## INTRODUCCIÓN

La informalidad en la construcción de viviendas es un tema que sin duda va vinculado con los desastres. Si bien uno no depende del otro; lo que se comprueba en zonas vulnerables como los asentamientos humanos de la metrópoli limeña, es justamente esa relación: los desastres producto de una situación de peligro (como las inundaciones, o un terremoto) depende directamente de la informalidad en la construcción de viviendas.

Teniendo en cuenta esta primera aproximación, la presente obra colectiva, realizada por investigadores del grupo de investigación INCIRENA, presenta los resultados de una investigación que busca demostrar la existencia de esa relación entre informalidad y desastres. A partir de un trabajo de campo realizado en el distrito de Lurigancho (Chosica), en la provincia de Lima, se llega a demostrar esta relación.

Los Asentamientos Humanos Nicolás de Piérola (quebrada Quirio) y Los Cañaverales (quebrada La Cantuta), ubicados ambos en el Distrito de Lurigancho-Chosica, fueron el espacio social de nuestra investigación. Luego de las visitas colectivas y varias visitas individuales o personales a la mencionada zona, los miembros del Grupo de Investigación INCIRENA conseguimos aplicar una encuesta y entrevistas con el fin de recolectar información. Con ello se preparó un informe estadístico, y luego se sumaron los aportes individuales de cada investigador.

De ahí que el presente libro se divida en tres partes. La primera parte corresponde al proyecto del trabajo que dio lugar a nuestra investigación. Este, constituye nuestro punto de partida en la investigación y en la organización del equipo que materializó el trabajo de campo. Del proyecto de investigación se resalta el planteamiento del problema, los objetivos, las hipótesis y la justificación.

La segunda parte del libro corresponde al informe de campo y los resultados de este trabajo de campo. En este informe se presenta un análisis estadístico de un conjunto de temas abordados en la recopilación de la información. La data obtenida del conjunto de entrevistas y encuestas aplicados en los Asentamientos Humanos de Nicolás de Piérola y Los Cañaverales, son ordenados y sistematizados en temas relevantes relacionados con nuestros objetivos e hipótesis. Al final tenemos los resultados estadísticos de los temas trabajados y su proyección.

La tercera parte del presente compendio corresponde a un conjunto de artículos y ensayos que abordan de modo analítico o crítico la variedad de temas abordados. En esta parte, los investigadores de INCIRENA asumen un capítulo individual a partir de su especialidad y su percepción del tema en función del trabajo de campo.

En esta tercera parte del libro se ofrecen valiosos aportes ordenados en los siguientes 9 capítulos que son fruto del interés investigativo.

Así, en el capítulo primero, la Dra. Carmen Meza Ingar presenta un estudio denominado: “Apuntes históricos del fenómeno El Niño en el Perú y breves referencias a la informalidad en las construcciones inmobiliarias”. Se trata de un estudio a modo de ensayo en el cual la autora analiza, no solo la experiencia histórica de una porción importante de la población de Lurigancho-Chosica, sino también medita sobre informalidad en las construcciones inmobiliarias de ambos asentamientos humanos.

En el capítulo segundo, el Dr. Medardo Nizama Valladolid presenta su estudio denominado “Epistemología de la informalidad y de los desastres”. Un estudio que muestra el análisis y reflexión interdisciplinar entre la informalidad en la construcción de unidades inmobiliarias en zonas vulnerables. Dicho análisis comprende también los desastres desde la perspectiva epistemológica y humanística; y, desde el contexto social de ambos asentamientos humanos bajo estudio.

En el capítulo tercero, el Dr. Carlos Armas Morales, nos entrega el trabajo intitulado “Dimensión territorial: territorio, ordenamiento territorial y desarrollo local sostenible, en el que trata, los aspectos conceptuales del territorio y ordenamiento territorial”. Asimismo, expone el diagnóstico territorial y la necesidad de un modelo territorial peruano, amén de la planificación del desarrollo sostenible (urbanístico), entre otros.

En el capítulo cuarto, el Ingeniero Manuel Arias Espichan presenta su aporte titulado “Informalidad, acceso a la propiedad y posesión en los Asentamientos Humanos Nicolás de Piérola y Los Cañaverales”, En su páginas explica los factores de dicha informalidad, así como las normas regulatorias del saneamiento físico legal del primer Asentamiento Humano Nicolás de Piérola.

En el capítulo quinto, la Magister Emma Palacios Castillo de Sandoval nos presenta su trabajo “El derecho fundamental a la vivienda y su necesaria, desvinculación con el derecho de propiedad”, en el que analiza: el derecho a la vivienda como derecho fundamental, contenido normativo del derecho a la vida, entre otros.

En el capítulo sexto, el Dr. Antonio Peña Jumpa, presenta su estudio “Informalidad legal y gestión del riesgo de desastres”, en el que construye los conceptos de la informalidad legal, a partir del contexto socioeconómico en el que vive el Perú. Trata además determinados aspectos relacionados con la gestión del riesgo de desastres.

## INTRODUCCIÓN

En el capítulo séptimo, la Dra. Margott Paucar Espinoza entrega su trabajo denominado “Informalidad en la construcción de inmuebles y fenómenos naturales: Respuesta normativa”. En el que explica el marco legal, antecedentes recientes y respuesta normativa, así como la dinámica de la informalidad en las construcciones; por último, expone lo concerniente a la informalidad y desigualdad.

En el capítulo octavo, la economista Cecilia Inés Manrique Jorge presenta su trabajo “Enfoque socioeconómico de la informalidad”, en el que aborda aspectos importantes como zonas de desarrollo económico, aspectos generales sobre las zonas de riesgo y vulnerabilidad en Chosica, vulnerabilidad de las viviendas y la problemática de la gestión de riesgo, así como algunos aspectos sobre el impacto del fenómeno El Niño Costero en la economía peruana.

Y en el capítulo noveno, el Dr. Martín Nizama Valladolid nos ofrece su estudio intitolado “Salud mental en situaciones de desastres”. El autor desarrolla los temas: el impacto social del evento traumático, la reacción del ser humano frente a un desastre y su impacto en la salud mental, así como el trastorno del estrés agudo (TEA), etc.

Como se puede apreciar, el presente libro muestra un conjunto de trabajos de investigación de tipo multidisciplinario con información empírica, en el que resalta el interés y compromiso de cada investigador en un tema general, complejo y de gran necesidad para los ciudadanos.

Lima, 26 de febrero de 2020