

**FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD Y ACONDICIONAMIENTO
DE LA INFRAESTRUCTURA DE VIVIENDA
EN EL ASENTAMIENTO HUMANO “NICOLÁS DE PIÉROLA”
(QUIRIO) CHOSICA: 2018**



**Dra. Carmen Meza Ingar. Dr. Medardo Nizama Valladolid.
Dr. Carlos E. Armas Morales. Dr. Antonio Alfonso Peña Jumba.
Ing. Manuel Godofredo Arias Espichan. Dr. Martín Nizama Valladolid**

**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

EDITADO POR
CARLOS ALEJANDRO CORNEJO GUERRERO

2022

FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD Y ACONDICIONAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DE VIVIENDA EN EL ASENTAMIENTO HUMANO "NICOLÁS DE PIÉROLA" (QUIRIO) CHOSICA: 2018

Autores:

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

Editores:

© Carlos Alejandro Cornejo Guerrero
Dirección: Calle Joshua Reynolds n.º 149, San Borja, Lima - Perú
Teléfono: 922 222 905
Correo electrónico: carloscornejoguerrero@yahoo.com

Primera edición, diciembre de 2022

Tiraje: 300 ejemplares

Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú n.º 2022-13070

ISBN: 978-612-00-8259-1

Corrección de estilo: Margott Guadalupe Páucar Espinoza

Diseño, Diagramación e Impresión: Centro de Producción Imprenta de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Jr. Paruro 119, Lima 1. Teléfono: 6197000 anexo 6009

Impreso en Perú. *Printed in Peru*

Agradecimientos	11
Introducción	13

PRIMERA PARTE

Marco metódico preliminar	17
1. Planteamiento del problema	19
2. Formulación del problema	21
2.1. Problema general	21
2.2. Problemas específicos	21
3. Objetivos de la investigación	22
3.1. Objetivos específicos	22
4. Hipótesis de la investigación	22
4.1. Hipótesis específicas	23
5. Justificación de la investigación	23
5.1. Conveniencia	23
5.2. Relevancia social	24
5.3. Implicancias prácticas y utilidad metódica	24

SEGUNDA PARTE

Marco empírico social	25
1. Metodología	27
1.1. Enfoque	27
1.2. Método	27

1.3. Tipo de investigación	27
1.4. Diseño de la investigación	27
1.5. Población y muestra	28
1.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	30
1.7. Validación	30
1.8. Confiabilidad	30
1.9. Procesamiento y análisis de datos	31
2. Procesamiento de la información	46
I. Gestión de formalización de la propiedad	46
Pobladores	46
II. Acondicionamiento de la infraestructura de vivienda	70
Pobladores	70
I. Gestión para la formalidad de la propiedad	98
Dirigentes	98
II. Acondicionamiento de la infraestructura de vivienda	124
Dirigentes	124
I. Gestión de formalización de la propiedad	152
Funcionarios municipales	152
Acondicionamiento de la infraestructura de vivienda	168
Funcionarios municipales	168
3. Análisis y discusión de resultados	172
4. Conclusiones	179
TERCERA PARTE	
Antecedentes y marco teórico	185
Antecedentes del estudio	187

CAPÍTULO 1

Visión histórica de la formalidad en la infraestructura de viviendas en los asentamientos humanos en zonas vulnerables 189

CAPÍTULO 2

Gestión de formalidad o formalización de la propiedad, acondicionamiento de vivienda y desarrollo urbano sostenible 205

CAPÍTULO 3

Formalidad de la vivienda y su convergencia con un territorio o ciudad ambientalmente sostenible 231

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 249

CAPÍTULO 5

Aporte sobre catastro y formalización 259

CAPÍTULO 6

Salud mental, formalización de viviendas y acondicionamiento de la infraestructura en zonas vulnerables post desastre 271

*“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”.*

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

AGRADECIMIENTOS

***E**n primer lugar, consideramos un imperativo deber el de expresar nuestro agradecimiento al Vicerrectorado de Investigación y Posgrado de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos; por su valioso apoyo que nos brindaron para que este libro sea una realidad.*

Asimismo, deseamos expresar 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.

También, queremos agradecer 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 del libro.

Anhelamos también manifestar 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 demandó la edición del libro.

Así también queremos agradecer por su importante apoyo a los licenciados por la UNMSM: Henry Freyre Vásquez y Oscar Montes Encarnación.

Por último, referimos nuestra gratitud y reconocimiento al Centro de Producción Editorial e Imprenta de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos (CEPREDIM) por su actitud y disposición para llevar adelante la edición de este volumen.

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 intensas, huaycos, derrumbes y deslizamientos de gran intensidad 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 Ratio Legis Ediciones, editorial española, 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 un comienzo del estudio se hizo notorio el interés y esfuerzo por realizar un trabajo individual y grupal intenso, 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 estudio consta de tres partes: La primera concibe la idea o representación de una obra que se va a construir por un investigador o un GI, dentro de un campo o materia de estudio con un breve título provisional. El proyecto entraña un conjunto de elementos o partes interrelacionadas de una estructura diseñada, en que destacan las notas esenciales del proyecto, así como irradia la fuerza impulsora del interés que despierte todo lo posible la energía del investigador.

La segunda parte concierne al GI, que presenta los productos o resultados obtenidos en el trabajo de campo efectuado en la zona escogida; con ese 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.

Y 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 trabajo: "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 un 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 la 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 Jumpa 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. Asimismo, se define el catastro como registro de fincas rústicas y urbanas, representado sobre un mapa o plano topográfico. También se explica la normativa legal, no solo en el ámbito constitucional, sino también municipal y tributación municipal; así como los objetivos del catastro urbano. De igual forma, se exhiben algunas ideas sobre formalización de la propiedad y organismos participantes. Por último, aparece 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; lluvias copiosas con secuencia de huaycos, tales como sucedió en el asentamiento humano "Nicolás de Piérola" y los otros asentamientos ubicados en zonas altamente vulnerables. Además, se 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.

Vemos pues 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; trabajos que 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 Cuatricentenario Casa de Estudios.

Lima, 1 de junio de 2022

Este 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 viviendas 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: 978-612-00-8259-1



9 786120 082591