



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO**

**El impacto jurídico, económico y social del boom inmobiliario en Carabayllo  
en el marco del derecho a la vivienda en los años 2012-2015**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTOR:**

**Gustavo Carlos Córdova Morillo**

**ASESOR:**

**Nilton César Velazco Lévano**

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

**Derecho Constitucional**

**LIMA - PERÚ**

**2016**

## PÁGINA DEL JURADO

---

Betty Silveria Huarcaya Ramos

Presidente

---

Maria Esther Melgar Apagueño

Secretario

---

José Carlos Gamarra Ramos

Vocal

### **Dedicatoria**

A mi madre por brindarme su apoyo incondicional, haberme formado en valores y la fe cristiana, por ser el motor de la familia, y a mi padre por haberme enseñado a trabajar desde pequeño, por su apoyo constante a pesar de sus limitaciones y enseñarme a no rendirme ante las adversidades.

## **Agradecimiento**

A Dios por haberme dado la vida, guiarme y estar a mi lado cuando más lo he necesitado, y por ser mi apoyo cuando me ha hecho falta fuerzas para levantarme.

## DECLARACIÓN JURADA DE AUTENTICIDAD

Yo, Gustavo Carlos Córdova Morillo, con DNI N° 08884825, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, declaro bajo juramento que:

1. La tesis es de mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de cita y referencias para las fuentes consultadas, por lo tanto la tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto plagiado; es decir, no ha sido publicada ni presentada con anterioridad para obtener grado o título profesional alguno.
4. Los datos presentados en los resultados son reales; no han asidos falseados, duplicados ni copiados y por tanto los resultados que se presentan en la presente tesis se constituirán en aportes a la realidad investigada.

En tal sentido de identificarse fraude plagio, auto plagio, piratería o falsificación asumo la responsabilidad y la consecuencias que de mi accionar deviene, sometiéndome a las disposiciones contenidas en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, julio de 2016



---

Gustavo Carlos Córdova Morillo  
DNI N° 08884825

## PRESENTACIÓN

Señores miembros del Jurado:

La presente investigación titulada **El impacto jurídico, económico y social del Boom inmobiliario en Carabaylo en el marco del derecho a la vivienda en los años 2012-2015** que se pone a Vuestra consideración tiene como propósito analizar la realidad del boom inmobiliario y el derecho a la vivienda; esta investigación adquiere importancia porque permitirá dar conocer la realidad en que viven las personas en el distrito de Carabaylo en relación a su derecho a una vivienda digna y adecuada a través del boom de la construcción.

Así, cumpliendo con el reglamento de grados y títulos de la universidad César Vallejo, la investigación se ha organizado de la siguiente manera: en la parte introductoria se consignan la aproximación temática, trabajos previos o antecedentes, teorías relacionadas o marco teórico y la formulación del problema; estableciendo en este, el problema de investigación, los objetivos y los supuestos jurídicos generales y específicos. En la segunda parte se abordara el marco metodológico en el que se sustenta el trabajo como una investigación desarrollada en el enfoque cualitativo, de tipo de estudio orientado a la comprensión a la luz del diseño de estudios de casos. Acto seguido se detallaran los resultados que permitirá arribar a las conclusiones y sugerencias, todo ello con los respaldos bibliográficos y de las evidencias contenidas en el anexo del presente trabajo de investigación.

El autor

# ÍNDICE

	<b>Página</b>
Página del jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaración de autenticidad	v
Presentación	vi
<b>RESUMEN</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRACT</b>	<b>x</b>
<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	<b>1</b>
<b>II. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN</b>	<b>26</b>
2.1. Aproximación Temática	27
2.2. Formulación del Problema de Investigación	27
2.2.1. Problema General	28
2.2.2. Problemas Específicos	29
2.3. Justificación	29
2.4. Relevancia	31
2.5. Contribución	31
2.6. Objetivos	32
2.6.1. Objetivo General	33
2.6.2. Objetivo Específico	33
2.7. Supuesto Jurídico	34
2.7.1. Supuesto Jurídico General	35
2.7.2. Supuestos Jurídicos Específicos	35
<b>III. MARCO METODOLÓGICO</b>	<b>36</b>
3.1. Metodología	37
3.1.1. Tipo de estudio	38
3.1.2. Diseño	39
3.2. Escenario de estudio	39
3.3. Caracterización de sujetos	40
3.4. Trayectoria metodológica	41

3.5. Técnicas e Instrumentos de recolección de datos	41
3.5.1. Técnicas de recolección de datos	41
3.5.2. Instrumentos de recolección de datos	42
3.6. Mapeamiento	43
3.7. Rigor científico	44
<b>IV. RESULTADOS</b>	<b>45</b>
4.1. Análisis de fuente documental	46
4.2. Análisis de entrevistas	50
4.3. Análisis del Marco Normativo	57
4.4. Análisis del Marco Comparado	60
4.5. Contrastación de supuestos	62
<b>V DISCUSIÓN</b>	<b>63</b>
5.1. Cuadro de Convergencia	65
<b>VI CONCLUSIONES</b>	<b>66</b>
<b>VII RECOMENDACIONES</b>	<b>68</b>
<b>VIII REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS</b>	<b>70</b>
8.1. Fuentes Primarias	71
8.2. Fuentes Secundarias	71
8.2.1. Bibliografía Metodológica	71
8.2.2. Bibliografía temática	73
<b>ANEXOS</b>	<b>79</b>
Anexo N° 1- Matriz de consistencia	80
Anexo N° 2- Ficha de Entrevista	81
Anexo N° 3- Validación de instrumento	85



## RESUMEN

El presente estudio tuvo como finalidad determinar el boom inmobiliario en el distrito de Carabayllo había generado durante los años 2012-2015 el cumplimiento del derecho a la vivienda, la valorización de los terrenos rurales, elevar el nivel económico de los propietarios de los mismos, y el beneficio económico obtenido por la empresas inmobiliarias. Para la realización de este trabajo fue importante el trabajo de campo personal complementado por la revisión de normativas nacionales e internacionales sobre el boom inmobiliario y el derecho a la vivienda. Se consideró a los habitantes de Carabayllo quienes en un gran número no tienen acceso a una vivienda adecuada, con muchas necesidades básicas que el Estado no puede satisfacer debido a factores político, económico, administrativo, la falta de preparación y el desconocimiento normativo por parte del ciudadano y sus autoridades. La vivienda es un derecho fundamental, por el cual toda persona tiene el derecho a una vivienda que les permita satisfacer sus necesidades básicas y contrariamente a lo que se ha expresado en el mundo existen más de mil millones de personas que viven en condiciones inadecuadas para la vida y la salud, no respetando sus derechos humanos ni su dignidad. La vivienda es un derecho que le permite a toda persona y su familia a vivir en forma digna y adecuada. Por lo tanto, es responsabilidad del Estado el garantizar una vivienda y condiciones adecuadas de vida para todos.

**Palabras claves:** Impacto jurídico, impacto económico, impacto social, Boom inmobiliario, Derecho a la Vivienda, Necesidades básicas.

## ABSTRACT

This study aimed to determine the real estate boom in the district of Carabayllo had generated during the years 2012-2015 the fulfillment of the right to housing, recovery of rural land, raise the economic level of the owners thereof, and the economic benefit obtained by the real estate companies. To carry out this work was important personal field work complemented by a review of national and international regulations on the real estate boom and the right to housing. It was considered the inhabitants of Carabayllo who in a large number do not have access to adequate housing, with many basic needs that the state can not meet because of political, economic, administrative factors, lack of preparation and legal ignorance on the part of citizens and authorities. Housing is a fundamental right, by which everyone has the right to housing that allows them to meet their basic and contrary to what has been expressed in the world there are more than one billion people living in inadequate requirements for life and health, not respecting their human rights and their dignity. Housing is a right that allows every person and his family to live in a dignified and appropriate. Therefore, it is the responsibility of the State to ensure adequate housing and living conditions for all.

**Keywords:** Legal impact, economic impact, social impact, real estate boom, right to housing, basic needs.