

Informalidad Predial y Derecho a la Ciudad: Desafíos de Gobernanza en el Sur del Perú

César Rogelio Aguilar Castillo¹

¹Universidad César Vallejo (UCV), Lima, Perú

cesaraquilar.sfs@gmail.com | <https://orcid.org/0000-0003-3808-0504>

Correspondencia: cesaraquilar.sfs@gmail.com

Resumen: La informalidad predial, esto es, la ocupación de suelo urbano sin título registrado ni seguridad jurídica, constituye un rasgo estructural de las ciudades latinoamericanas y condiciona el derecho a la ciudad. El objetivo de esta revisión fue analizar cómo la informalidad predial influye en la exclusión del derecho a la ciudad en sectores urbanos informales latinoamericanos e identificar las condiciones que sostienen esa exclusión, con el fin de construir un marco interpretativo cuyo traslado a un distrito urbano de la provincia de Arequipa, en el sur del Perú, tiene carácter analógico. Se adoptó un enfoque cualitativo, método analítico-sintético y diseño documental-bibliográfico, en una revisión sistematizada cuyo reporte siguió la declaración PRISMA 2020. La búsqueda se ejecutó en SciELO, Redalyc y portales OJS institucionales, con cinco cadenas booleanas y una ventana temporal de 2019 a 2025. Se incluyeron estudios empíricos y de revisión sobre esas materias, y se excluyeron cartas al editor, capítulos de libros y actas de congresos. Se identificaron 153 registros; tras la eliminación de 19 duplicados, el cribado de 134 títulos y resúmenes y la evaluación de 53 textos completos, se incluyeron 17 estudios. La evidencia se organizó en cuatro ejes: informalidad predial y expansión de los asentamientos informales; vivienda digna, autoproducción del hábitat y participación ciudadana; derecho a la ciudad; y marginación social y segmentación espacial. Los hallazgos sugieren que el derecho a la ciudad requiere articularse con la planificación participativa, la equidad social y la sostenibilidad ambiental, articulación que el corpus no verifica.

Palabras clave: tenencia de la tierra; asentamiento humano; derecho a la vivienda; exclusión social; planificación urbana.

Código de clasificación UNESCO: 5605.01 - Derecho administrativo.

Clasificación OCDE-FOS: 5.5 - Derecho.

Land Tenure Informality and the Right to the City: Governance Challenges in Southern Peru

Abstract: Land tenure informality, that is, the occupation of urban land without a registered title or legal security, constitutes a structural feature of Latin American cities and conditions the right to the city. The objective of this review was to analyze how land tenure informality influences exclusion from the right to the city in informal urban sectors across Latin America and to identify the conditions that sustain that exclusion, in order to build an interpretive framework whose application to an urban district in the province of Arequipa, in southern Peru, is analogical in nature. We adopted a qualitative approach, an analytical-synthetic method, and a documentary-bibliographic design, in a systematized review whose report followed the PRISMA 2020 statement. We carried out the search in SciELO, Redalyc, and institutional OJS portals, using five Boolean strings and a time window from 2019 to 2025. We included empirical and review studies on these subjects, and excluded letters to the editor, book chapters, and conference proceedings. We identified 153 records; after removing 19 duplicates, screening 134 titles and abstracts, and assessing 53 full texts, we included 17 studies. We organized the evidence into four thematic axes: land tenure informality and the expansion of informal settlements; adequate housing, self-production of habitat, and citizen participation; the right to the city; and social marginalization and spatial segmentation. The findings suggest that the right to the city needs to be integrated with participatory planning, social equity, and environmental sustainability, an integration that the corpus of reviewed literature does not verify.

Keywords: land tenure; human settlement; right to housing; social exclusion; urban planning.

UNESCO Classification Code: 5605.01 - Administrative law.

OECD-FOS Classification: 5.5 - Law.

Informalidade Fundiária e Direito à Cidade: Desafios de Governança no Sul do Peru

Resumo: A informalidade fundiária, isto é, a ocupação de solo urbano sem título registrado nem segurança jurídica, constitui um traço estrutural das cidades latino-americanas e condiciona o direito à cidade. O objetivo desta revisão foi analisar como a informalidade fundiária influencia a exclusão do direito à cidade em setores urbanos informais latino-americanos e identificar as condições que sustentam essa exclusão, com o propósito de construir um marco interpretativo cuja aplicação a um distrito urbano da província de Arequipa, no sul do Peru, tem caráter analógico. Adotou-se uma abordagem qualitativa, método analítico-sintético e delineamento documental-bibliográfico, em uma revisão sistematizada cujo relato seguiu a declaração PRISMA 2020. A busca foi executada em SciELO, Redalyc e portais OJS institucionais, com cinco cadeias booleanas e uma janela temporal de 2019 a 2025. Incluíram-se estudos empíricos e de revisão sobre essas matérias, e excluíram-se cartas ao editor, capítulos de livros e anais de congressos. Identificaram-se 153 registros; após a eliminação de 19 duplicatas, a triagem de 134 títulos e resumos e a avaliação de 53 textos completos, incluíram-se 17 estudos. A evidência foi organizada em quatro eixos: informalidade fundiária e expansão dos assentamentos informais; moradia digna, autoprodução do hábitat e participação cidadã; direito à cidade; e marginalização social e segmentação espacial. Os achados sugerem que o direito à cidade precisa articular-se com o planejamento participativo, a equidade social e a sustentabilidade ambiental, articulação que o corpus não verifica.

Palavras-chave: posse da terra; assentamento humano; direito à moradia; exclusão social; planejamento urbano.

Código de Classificação UNESCO: 5605.01 - Direito administrativo.

Classificação OCDE-FOS: 5.5 - Direito.

Cómo citar este artículo:

Aguilar, C. R. (2026). Informalidad Predial y Derecho a la Ciudad: Desafíos de Gobernanza en el Sur del Perú. *Revista Científica*, 17(Ed. Esp. 3), 117–139. <https://doi.org/10.29394/Scientific.issn.2542-2987.2026.11.e3.7.117-139>

Fecha de Recepción:
10-11-2025

Fecha de Aceptación:
06-02-2026

Fecha de Publicación:
05-05-2026

1. Introducción

A escala global, la informalidad en la tenencia del suelo y de la vivienda es un fenómeno estructural que concentra amplios contingentes de población en asentamientos sin título de propiedad; frente a ello, los abordajes contemporáneos de regularización dominial proponen comprender la tenencia como un continuo de derechos sobre la tierra y no como una dicotomía entre propiedad plena e ilegalidad (Pasquale, 2022). El crecimiento de esos asentamientos ocurre, además, fuera de la planificación urbana formal, lo que genera expansión desordenada y conflictos de uso del suelo que desplazan áreas agrícolas y periurbanas (Maldonado-Marín et al., 2019).

En esa línea, Torres (2024) advirtió que numerosas ciudades emergentes carecen de marcos de gobernanza territorial eficaces para regular el crecimiento urbano, por lo que se requiere un enfoque multidimensional de planificación y gestión. Desde otra arista, Godoy et al. (2025) sostuvieron que la vivienda social reproduce la desigualdad urbana mediante la periferización, la captura mercantil y las soluciones habitacionales precarias. En sintonía con ello, Gómez et al. (2024), al revisar la producción científica sobre el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11, mostraron que el debate académico vincula la transición hacia ciudades sostenibles con la equidad y con una gobernanza participativa e inclusiva.

En Latinoamérica, la informalidad urbana y habitacional concentra uno de los debates centrales de la agenda regional y afecta a una proporción considerable de la población que reside en asentamientos irregulares. Al respecto, Godoy (2024) sistematizó las perspectivas teóricas desde las que se ha estudiado el fenómeno y sostuvo que deben emplearse de manera complementaria, dada su naturaleza multifactorial. Para Torres et al. (2021), estos asentamientos se consolidan en periferias expuestas a riesgos y con provisión precaria de servicios, donde la organización comunitaria suple parcialmente la ausencia estatal. Asimismo, Ríos (2025) reportó que la

urbanización informal se ha expandido sobre ecosistemas periurbanos y ha ampliado las periferias sin que las políticas públicas logren incorporarlas en condiciones de sostenibilidad.

En el ámbito nacional, a partir de un análisis comparativo de tres ciudades peruanas, Dammert-Guardia et al. (2024) advirtieron que la especulación del suelo urbano ha derivado en un régimen urbano especulativo que profundiza la desigualdad territorial y la exclusión social. De forma convergente, Pérez (2025), a partir de la política de “ciudad cercana”, coincidió con Torres (2024) en la necesidad de una gobernanza urbana integrada y precisó que esta debe articular sostenibilidad ambiental, equidad social y planificación participativa.

El diagnóstico peruano se sostiene sobre tres constataciones convergentes. La primera es de magnitud: las leyes de titulación y la prescripción adquisitiva no han cerrado la brecha de la propiedad informal, de modo que una proporción muy amplia de las viviendas del país permanece sin título registrado (Arribas, 2024).

La segunda es territorial: la expansión urbana avanza sobre las periferias sin planificación previa y da origen a barrios fragmentados y sin servicios básicos (Zeballos, 2023), mientras la vivienda social del Santiago desarrollista, con desenlaces contrastantes en Maipú y Las Condes, ilustra que sus resultados varían según el territorio y la escala urbana (Álvarez & Riquelme, 2025) y el cumplimiento del derecho al agua resulta restringido allí donde la operatividad de las políticas municipales de saneamiento es limitada, como muestra el caso del distrito de Junín (Cruz & Huata, 2025).

La tercera es institucional: la lentitud de los procedimientos judiciales y los límites de la vía penal consolidan las ocupaciones ilegales, vuelven poco eficaz la defensa jurídica de los predios estatales y dejan el suelo del Estado expuesto a la ocupación informal (Atoche & García, 2024).

En ese marco nacional se inscribe el caso que motiva esta revisión: un distrito urbano de la provincia de Arequipa, cuyo nombre no se consigna aquí y que figura

entre los más extensos y dinámicos del sur del Perú y cuya expansión expresa tensiones sociales, territoriales y jurídicas de gran envergadura. Esa expansión avanza sobre áreas ecológicamente frágiles como laderas, quebradas, zonas agrícolas y superficies semiáridas, donde numerosas familias construyen sus condiciones de vida al margen del reconocimiento institucional y de los derechos que el Estado debe garantizar.

En el plano local, Zeballos (2023), fuente de contexto ajena al corpus, documentó ese patrón para el conjunto de la ciudad: un crecimiento horizontal que ocupó primero las estribaciones del Misti, en Miraflores, Mariano Melgar, Paucarpata y Alto Selva Alegre, y que en las dos últimas décadas se dirige hacia el norte, en Cayma, Cerro Colorado y Yura, sobre terrenos de alto riesgo por inundación en torrenteras y por peligro sísmico y volcánico.

La realidad problemática reside, por tanto, en el modo en que la exclusión jurídica, política y territorial de amplios sectores urbanos informales afecta el ejercicio del derecho a la ciudad. Jurídicamente, esa situación tiene una doble relevancia: compromete el contenido constitucional de los derechos humanos, en cuanto involucra el derecho a una vivienda adecuada y la dignidad humana que lo fundamenta (Roel, 2023).

También plantea un problema estructural al derecho urbanístico, que debería funcionar como instrumento de planificación, inclusión y ordenación del territorio, pero que con frecuencia queda desbordado por la velocidad y la complejidad del crecimiento informal. Sobre este punto, Huancapaza (2024) añadió que una vivienda solo se califica como digna cuando cumple los requisitos de habitabilidad y va acompañada de vías efectivas de acceso a la justicia para su protección, en especial para los sectores vulnerables.

Conceptualmente, la informalidad predial alude a la ocupación de terrenos sin registro oficial, títulos válidos ni seguridad jurídica. En términos operativos, Rojas-Trejo y Villagrán-Caamaño (2023) la caracterizaron como una combinación de inseguridad en la tenencia e incumplimiento de las regulaciones urbanísticas, es

decir, déficits urbanístico-dominiales que las intervenciones de regularización deben resolver. El rápido crecimiento de las ocupaciones periféricas, organizadas bajo la consigna de la necesidad de vivienda, ha impulsado asociaciones vecinales que facilitan el acceso al suelo y su representación ante las autoridades.

En este escenario, Pimentel (2020) explicó que los dirigentes de tales organizaciones pueden desplazarse desde la gestión con fines sociales hacia el tráfico de terrenos, y establecer vínculos con funcionarios municipales para lograr el reconocimiento de la posesión, promover lotizaciones ilegales y obtener servicios básicos a cambio de respaldo político. Ese desplazamiento deriva, en varios casos, en estructuras que controlan territorios, imponen pagos por la posesión informal y presionan a los pobladores para validar transacciones sujetas a costos de reconocimiento dentro de la propia organización.

El derecho a la ciudad, de acuerdo con la formulación de Lefebvre que retoman Canestraro y Jakubowicz (2021), remite a una realidad urbana destinada a los usuarios y no a los especuladores, e implica, según las fuentes que ellos recogen, el derecho a la apropiación, es decir, a usar, habitar y representar el espacio. Su realización exige que ese derecho trascienda el ámbito de la propiedad privada y se reinterprete como un deber social, cultural y político que fomente la participación ciudadana en la transformación del entorno urbano.

Desde una lectura crítica, Pérez (2022) sostuvo que dicho derecho no debe entenderse únicamente como acceso a bienes urbanos específicos, sino como un poder colectivo sobre el proceso de urbanización, que encuentra su límite en el derecho de propiedad. Por lo que toca al Perú, Roel (2023) advirtió que la Constitución de 1993 no reconoce expresamente el derecho a la vivienda adecuada, a diferencia de la de 1979, cuyo artículo 10 declaraba que “es derecho de la familia contar con una vivienda decorosa” y cuyo artículo 18 obligaba al Estado a atender preferentemente las necesidades

básicas de la persona y de su familia en materia de alimentación, vivienda y recreación.

A esa omisión respondió en parte el Tribunal Constitucional del Perú (2020), que en el Expediente N.º 00018-2015-PI/TC, de 5 de marzo de 2020, declaró que el derecho a la vivienda adecuada es un derecho fundamental ligado al principio-derecho de dignidad humana, a la fórmula del Estado social y democrático de derecho de los artículos 3 y 43 de la Constitución, al principio de igualdad material y al derecho al libre desarrollo y bienestar del inciso 1 del artículo 2 (fundamento 121).

La literatura internacional ha abordado estas tensiones desde ángulos complementarios. A modo de ejemplo, Akcakaya (2023) planteó que el derecho a la ciudad, inspirado en la teoría de Lefebvre y en la justicia espacial, debe garantizar la participación y el acceso equitativo a la vida urbana de todos los ciudadanos, en particular de los sectores más vulnerables, como migrantes y personas en situación de pobreza. De igual forma, Besoain et al. (2021) ampliaron la noción de hogar como espacio material y simbólico, en tanto que Rojas (2022) analizó en Bogotá la autoproducción del hábitat en un barrio informal, donde el capital social y la cooperación comunitaria se ponen a prueba frente a un conflicto ambiental.

Las revisiones disponibles abordan el problema de manera parcial. Concretamente, la de Godoy (2024) se circunscribe a las perspectivas teóricas sobre la informalidad urbana en América Latina y Chile; la de Ríos (2025), a la dimensión ambiental de la expansión informal; Gómez et al. (2024) mapearon la producción científica sobre el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11; y Besoain et al. (2021) revisaron la producción chilena sobre el hogar, única de las cuatro que la búsqueda recuperó y que se incorporó al corpus, sin que el registro del proceso permita establecer la situación de las otras tres.

Ninguna de ellas integra en un mismo marco la dimensión jurídica de la tenencia, la dimensión territorial de la expansión informal y la dimensión política del

derecho a la ciudad, ni sitúa esa articulación en el ordenamiento peruano. Ese vacío justifica una nueva revisión que reúna la evidencia dispersa y la organice en torno a las condiciones que reproducen la exclusión urbana.

En consecuencia, la revisión se orientó por tres preguntas formuladas bajo el marco PEO (población, exposición, resultado). La pregunta principal fue: ¿cómo influye la informalidad predial en la exclusión del derecho a la ciudad de la población de sectores urbanos informales?. Las preguntas específicas fueron dos: primero, ¿qué factores favorecen la expansión de los asentamientos informales y qué consecuencias produce en el acceso a los servicios básicos?; y, segundo, ¿de qué manera el reconocimiento normativo del derecho a la ciudad se traduce, o no, en condiciones efectivas de vivienda digna, participación e integración territorial?.

El objetivo general fue analizar cómo la informalidad predial influye en la exclusión del derecho a la ciudad en los sectores urbanos informales latinoamericanos, identificando las condiciones sociales, urbanas y políticas que perpetúan la marginación y la falta de acceso a recursos y servicios esenciales, con el fin de construir un marco interpretativo cuyo traslado a un distrito urbano de la provincia de Arequipa, en el sur del Perú, tiene carácter analógico y cuya verificación empírica directa queda fuera del alcance de una revisión documental.

2. Metodología

El estudio se desarrolló como una revisión sistematizada de la literatura científica, modalidad que se sitúa entre la revisión narrativa y la revisión sistemática porque incorpora elementos del proceso sistemático, esto es, criterios explícitos de elegibilidad, cribado documentado, valoración de la calidad y síntesis organizada, sin alcanzar la búsqueda exhaustiva ni la duplicación independiente en todas las fases que caracterizan a esta última.

Los tres componentes de la metodología fueron: un enfoque cualitativo, que, a juicio de Lim (2025),

privilegia el contexto, la experiencia y el significado para interpretar fenómenos sociales complejos, y que aquí se orientó a comprender el significado jurídico y social de la informalidad predial antes que a estimar su magnitud; un método analítico-sintético, que descompuso cada estudio en sus elementos constitutivos y los reagrupó en ejes temáticos; y un diseño documental-bibliográfico de carácter no experimental, puesto que la unidad de análisis fue la producción científica publicada y no una intervención sobre el terreno. El reporte del proceso siguió la declaración PRISMA 2020, tal como la presentan Page et al. (2021), por su valor de transparencia, sin que esa directriz de reporte convierta el diseño en una revisión sistemática.

2.1. Protocolo y Registro

El protocolo de la revisión fue definido por el autor antes de iniciar la búsqueda y comprendió las tres preguntas orientadoras, las fuentes de información, las cadenas de búsqueda, los criterios de elegibilidad y las variables de extracción. Dicho protocolo no fue registrado en PROSPERO ni en ninguna otra plataforma pública de registro de revisiones, por lo que no existe una versión sellada con anterioridad a la ejecución de la búsqueda. Esa ausencia se reconoce como una limitación del estudio, ya que reduce la protección frente a desviaciones no declaradas entre lo planificado y lo ejecutado, y se retoma en el apartado de limitaciones. La revisión se atiene, en todo lo demás, a los veintisiete ítems de la lista de verificación PRISMA 2020 (Page et al., 2021), con las salvedades que se declaran en el apartado de limitaciones.

2.2. Criterios de Elegibilidad

Los criterios se organizaron conforme al marco PEO. La población (P) estuvo constituida por habitantes de sectores urbanos informales de ciudades latinoamericanas, con atención preferente a los contextos peruanos. La exposición (E) correspondió a la informalidad predial, es decir, a la ocupación y tenencia del suelo sin título registrado, así como a las políticas de formalización y de planificación que la regulan. El

resultado (O) fue el ejercicio o la restricción del derecho a la ciudad, expresado en el acceso a la vivienda adecuada, a los servicios básicos, al espacio público y a los mecanismos de participación en las decisiones urbanas. Se admitió una excepción al ámbito latinoamericano en el caso de un análisis del ordenamiento español, incorporado como referencia comparada del reconocimiento legal del derecho a la ciudad y no como evidencia sobre sectores urbanos informales; ese texto, publicado como comentario jurisprudencial y no como artículo de investigación, se admitió por ese mismo valor comparado.

Se establecieron como criterios de inclusión: a). publicaciones aparecidas entre 2019 y 2025; b). investigaciones de tipo cuantitativo, cualitativo, mixto o de revisión; y c). estudios que abordaran de manera directa o indirecta la informalidad predial, la exclusión social urbana y el derecho a la ciudad. Se excluyeron: a). cartas al editor, capítulos de libros, actas de congresos y textos narrativos; b). publicaciones no relacionadas con la temática investigada; c). artículos que no presentaran rigor metodológico; d). estudios que no ofrecieran una contribución sustantiva al problema; y e). publicaciones a cuyo texto completo no se tuviera acceso.

Se admitieron, además, estudios que examinan condiciones asociadas a la informalidad predial, como la experiencia del habitar, el estrés hídrico de la expansión urbana o el acceso a los servicios de saneamiento, sin tratarla de manera directa; sus hallazgos se computan como evidencia sobre las consecuencias urbanas asociadas a esa condición, pero no sobre la relación misma entre tenencia del suelo y titularidad de derechos, distinción que se explicita al presentarlos.

Esa categoría se limitó a cuatro condiciones definidas de antemano: la experiencia del habitar, el estrés hídrico de la expansión urbana, el acceso a los servicios de saneamiento y la dotación de espacio público periférico, y se descartaron los estudios ajenos a ellas. No se aplicó un filtro idiomático en las interfaces de búsqueda, si bien las cinco cadenas se formularon exclusivamente en español, lo que operó como

restricción idiomática de hecho y explica que el corpus final esté compuesto en su totalidad por artículos publicados en esa lengua.

2.3. Fuentes de Información

La búsqueda se ejecutó en dos bases de datos de acceso abierto, la Scientific Electronic Library Online (SciELO) y la Red de Revistas Científicas de América Latina y el Caribe, España y Portugal (Redalyc), y en un conjunto de portales institucionales de revistas gestionados con Open Journal Systems (OJS), consultados directamente en los sitios de las universidades y centros editores latinoamericanos, cuya identidad nominal no quedó registrada; a lo largo del texto ese conjunto se cuenta como una única fuente por razones expositivas. Estas fuentes concentran la producción iberoamericana en derecho y estudios urbanos, campo en el que buena parte de la literatura relevante no está indizada en bases de alcance anglosajón.

La última búsqueda se realizó durante 2025, año de publicación de los registros más recientes incorporados al corpus; el registro documental del proceso no consignó la fecha exacta de cierre, circunstancia que se declara como limitación de reproducibilidad. La búsqueda bibliográfica se distingue de la actualización de las fuentes normativas empleadas en la discusión, que se extendió hasta 2026 y no formó parte del proceso de selección de estudios.

2.4. Estrategia de Búsqueda

Los descriptores principales fueron informalidad predial, derecho a la ciudad y exclusión urbana, combinados mediante los operadores booleanos AND y OR. Las cinco cadenas aplicadas en cada una de las fuentes señaladas, con el filtro temporal de 2019 a 2025, fueron las siguientes: “informalidad predial” AND “derecho a la ciudad” AND “exclusión urbana”; “informalidad urbana” OR “derecho a la ciudad” OR “marginalización social”; “exclusión social” AND “informalidad predial” AND (“ciudad”); “informalidad” AND “tenencia de propiedad” AND (“derecho a la ciudad”);

“ciudad” AND (“informalidad predial” OR “exclusión social”).

La segunda cadena, construida exclusivamente con el operador OR, tuvo un propósito de barrido amplio y explica la elevada proporción de registros descartados durante el cribado por título y resumen. Las cadenas se aplicaron sobre los campos de título, resumen y palabras clave, sin restricción de área temática. El registro documental del proceso no conservó el número de resultados obtenidos por cada cadena y por cada fuente, razón por la cual solo se reporta el total agregado de registros identificados, ausencia que se reconoce como limitación de reproducibilidad.

2.5. Proceso de Selección de Estudios

El proceso se desarrolló en cuatro fases sucesivas. En la fase de identificación se recuperaron 153 registros procedentes de las tres fuentes consultadas. En la fase de cribado se eliminaron 19 registros duplicados y se examinaron los 134 restantes por título y resumen, de los cuales 81 fueron descartados por no corresponder al objeto de estudio. En la fase de elegibilidad se recuperaron y evaluaron a texto completo 53 publicaciones, sin que ninguna quedara inaccesible, y se excluyeron 36 por incumplir alguno de los criterios establecidos, principalmente por no aportar evidencia sobre la relación entre tenencia del suelo y ejercicio de derechos urbanos ni sobre las condiciones asociadas admitidas como contexto.

En la fase de inclusión quedaron 17 estudios que conforman el corpus analizado. Las decisiones de inclusión se registraron en un formato de seguimiento; ese formato no conservó, en cambio, la identificación individual de los 36 estudios excluidos a texto completo ni la razón específica de cada exclusión, ausencia que se declara en el apartado de limitaciones. La asignación temática de cada estudio incluido fue codificada dos veces por el autor, en momentos separados, y las discrepancias entre ambas codificaciones se resolvieron mediante revisión de la ficha original; no participó un segundo codificador independiente ni se calculó un

índice de concordancia. El cribado por título y resumen y la evaluación de elegibilidad a texto completo fueron realizados también por un solo revisor, limitación que se retoma en la discusión.

2.6. Extracción de Datos

Se diseñó una ficha de análisis para recolectar de cada estudio la autoría, el año de publicación, el país o el ordenamiento jurídico examinado, el enfoque y el diseño metodológico, el tamaño de la muestra o del corpus, los hallazgos principales y las conclusiones. La información se volcó en una matriz de comparación que permitió identificar convergencias, divergencias y vacíos en la producción científica sobre el tema. La extracción fue realizada por el autor y verificada mediante la doble codificación descrita en el apartado anterior, restringida a la asignación temática de cada estudio. Cada estudio se asignó al eje de su contribución predominante, con carácter excluyente.

La síntesis se organizó de manera narrativa y temática, agrupando los estudios en cuatro ejes contruidos por comparación sucesiva de las fichas: informalidad predial y expansión de los asentamientos informales; vivienda digna, autoproducción del hábitat y participación ciudadana; derecho a la ciudad; y marginación social y segmentación espacial. La heterogeneidad de diseños, unidades de análisis y ordenamientos jurídicos del corpus desaconsejó cualquier agregación estadística, por lo que no se calcularon medidas de efecto ni se practicó metanálisis.

Por la misma razón no se aplicó el sistema GRADE (*Grading of Recommendations, Assessment, Development and Evaluation*) ni ningún otro procedimiento formal de graduación de la certeza de la evidencia, y la fuerza de cada afirmación se calibra en el texto según el número y la naturaleza de los estudios que la sostienen. Tampoco se practicó una evaluación estadística del sesgo de publicación, impropio en un corpus sin medidas de efecto comparables; su discusión se aborda de forma argumentativa.

2.7. Evaluación de la Calidad y Riesgo de Sesgo

La valoración de la calidad metodológica tomó como referencia los criterios de evaluación crítica del *Joanna Briggs Institute* (Aromataris et al., 2024), que ofrecen listas diferenciadas según el diseño de cada estudio. Esas listas se emplearon como referencia orientadora y no se aplicaron ítem por ítem con puntuación registrada; por esa razón, la valoración se reporta como un examen general de cinco atributos derivados de ellas: la claridad de los objetivos, la congruencia entre el problema y el diseño adoptado, la explicitud de los procedimientos de recolección y análisis, la consistencia interna entre datos y conclusiones y el reconocimiento de las propias limitaciones. La valoración fue realizada por el autor, quien verificó además la pertinencia de cada fuente respecto de los objetivos de la revisión.

El corpus resultó heterogéneo, pues reúne análisis dogmático-jurídicos, etnografías urbanas, estudios espaciales con datos censales y revisiones de literatura. Esa heterogeneidad impidió aplicar una única herramienta estandarizada de riesgo de sesgo, como RoB 2 (Risk of Bias 2) o la escala Newcastle-Ottawa, concebidas para diseños experimentales u observacionales comparables. En consecuencia, la evaluación operó como un umbral de admisibilidad y no como una puntuación graduada por estudio, y no se reporta una tabla de valoración individual. La ausencia de una valoración crítica estandarizada y reportada estudio por estudio constituye una limitación reconocida de la revisión y se retoma en la discusión.

3. Resultados

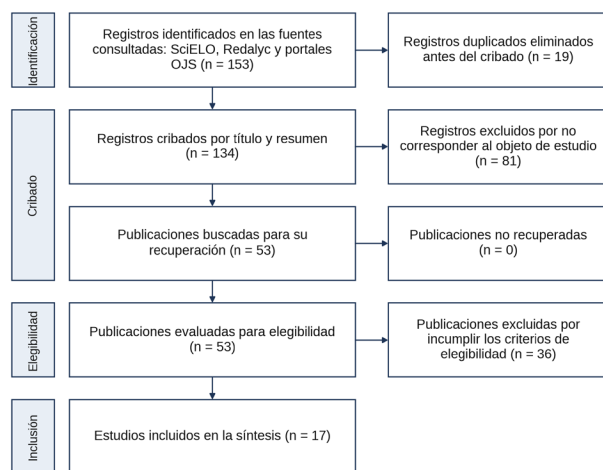
Los datos que sustentan este apartado proceden de la matriz de comparación construida durante la extracción; las cifras del flujo de selección son las registradas en el formato de seguimiento del proceso.

3.1. Selección de Estudios

La aplicación de las cinco cadenas booleanas en SciELO, Redalyc y los portales OJS institucionales produjo un rendimiento marcadamente selectivo. El

descarte se concentró en la fase de cribado por título y resumen, consecuencia previsible de la amplitud de la segunda cadena de búsqueda, y se completó con una revisión a texto completo que depuró los estudios sin tratamiento explícito de la relación entre tenencia del suelo y ejercicio de derechos urbanos. La figura 1 detalla el flujo completo del proceso conforme a las cuatro fases de la declaración PRISMA 2020.

Figura 1. Diagrama de Flujo del Proceso de Identificación, Cribado e Inclusión de Estudios.



Nota. Fuente: Aguilar (2025); elaboración adaptada de Page et al. (2021). La distribución de los registros por fuente no fue consignada en el registro documental del proceso de búsqueda.

La figura 1 muestra que de los 153 registros identificados se eliminaron 19 duplicados, lo que dejó 134 registros para el cribado por título y resumen; de ellos se descartaron 81 y se recuperaron 53 textos completos, sin que ninguno resultara inaccesible. La evaluación de elegibilidad excluyó 36 publicaciones y dejó 17 estudios incluidos en la síntesis. La retención final fue, por tanto, de 17 estudios sobre 153 registros identificados (11,1 %) y sobre 134 registros cribados tras la eliminación de duplicados (12,7 %), proporción coherente con un objeto de estudio situado en la intersección de tres campos (el jurídico, el urbanístico y el sociológico) que rara vez se abordan de manera integrada en una misma publicación.

3.2. Características de los Estudios Incluidos

El corpus reúne producción científica iberoamericana publicada entre 2019 y 2025 en revistas

de acceso abierto, con predominio de estudios de derecho, estudios urbanos y sociología. La Tabla 1 sistematiza, para cada estudio, el ámbito territorial o el ordenamiento jurídico examinado, el enfoque y el diseño declarados, el tamaño de la muestra o del corpus cuando el estudio original lo reporta y el eje temático en el que se integró durante la síntesis.

Tabla 1. Características de los Estudios Incluidos en la Revisión.

Autor y año	País o ámbito analizado	Enfoque y diseño	Muestra o corpus	Eje temático
Arribas (2023)	Perú	Cualitativo; ensayo dogmático-constitucional	No reporta	Eje 1
Reyes (2023)	Chile	Cualitativo; revisión jurídico-normativa documental	No reporta	Eje 1
Besoain et al. (2021)	Chile	Cualitativo; revisión de literatura con análisis descriptivo y temático	110 artículos de 16 revistas	Eje 1
Ríos-Sánchez et al. (2021)	México (valle Cuautitlán-Pachuca, Hidalgo)	Cualitativo; revisión documental y analítica	No reporta	Eje 1
Roel (2023)	Perú	Cualitativo; análisis dogmático-constitucional	No reporta	Eje 2
Carnovale y Beretta (2019)	Argentina (Área Metropolitana de Rosario)	Cualitativo; sistematización de experiencia con entrevistas	13 localidades	Eje 2
Pimentel (2020)	Perú (Carabayllo, Lima)	Cualitativo; etnografía urbana	No reporta	Eje 2
Rojas (2022)	Colombia (San Isidro Patios, Bogotá)	Cualitativo; estudio de caso con enfoque de medios de vida	No reporta	Eje 2
Canestraro y Jakubowicz (2021)	América Latina	Cualitativo; estudio teórico-documental	No reporta	Eje 3
Zamorano (2021)	España	Cualitativo; comentario doctrinal y jurisprudencial	No reporta	Eje 3
Vergara-Perucich y Boano (2020)	Chile (escala nacional)	Mixto; ensayo crítico con evidencia estadística secundaria	Series nacionales desde 2008 y reporte de 2019	Eje 3
Casillas-Zapata e Hinojosa-Hinojosa (2022)	México (área metropolitana de Monterrey)	Cuantitativo; análisis espacial con sistemas de información geográfica	3 asentamientos; censo de 2020	Eje 3
Torres et al. (2021)	América Latina	Cualitativo; revisión conceptual y metodológica	No reporta	Eje 3
Dammert-Guardia et al. (2025)	Perú (Lima, Arequipa y Tacna)	Cualitativo; estudio de caso múltiple con análisis geoespacial	91 entrevistas	Eje 4
Sánchez y Luengo (2022)	Chile (área metropolitana de Santiago)	Mixto; caracterización territorial y entrevistas	18 entrevistas	Eje 4
Rodríguez y Gissi (2023)	Chile (Gran Santiago)	Cualitativo; etnografía urbana	40 entrevistas	Eje 4
Cruz y Huata (2025)	Perú (distrito de Junín)	Cualitativo; análisis normativo y documental	No reporta	Eje 4

Nota. Fuente: Aguilar (2025); elaboración a partir de los 17 estudios incluidos en la revisión sistematizada. Eje 1 = informalidad predial y expansión de los asentamientos informales; Eje 2 = vivienda digna, autoproducción del hábitat y participación ciudadana; Eje 3 = derecho a la ciudad; Eje 4 = marginación social y segmentación espacial. "No reporta" indica que el estudio original no consigna el tamaño de su muestra o corpus.

La tabla 1 permite cuatro lecturas. En cuanto a la distribución territorial, cinco estudios examinan realidades peruanas (Arribas, 2023; Cruz & Huata, 2025; Dammert-Guardia et al., 2025; Pimentel, 2020; Roel,

2023), cinco corresponden a Chile, dos a México, uno a Argentina, uno a Colombia y uno a España, mientras que dos trabajos operan a escala latinoamericana sin un caso nacional propio. Solo uno de los 17, el de Dammert-Guardia et al. (2025), incorporó explícitamente a Arequipa entre sus casos, junto con Lima y Tacna, dato que condiciona el alcance de las inferencias que pueden trasladarse al contexto local.

Respecto de la distribución temporal, 14 de los 17 estudios (82,4 %) se publicaron entre 2021 y 2025, con concentración en 2021 y 2023; la ausencia de estudios de 2024 en el corpus no debe leerse como una discontinuidad del campo, sino como un efecto conjunto de la cobertura de las fuentes consultadas y de los criterios de elegibilidad aplicados; este mismo artículo cita varios trabajos de ese año publicados en revistas iberoamericanas, lo que muestra que el campo no se interrumpió, sin que el registro del proceso permita establecer en qué fase quedaron descartados.

En cuanto al diseño, 14 estudios adoptan un enfoque cualitativo, dos combinan procedimientos cuantitativos y cualitativos y uno es estrictamente cuantitativo, composición que explica por qué la síntesis debió ser narrativa y no estadística. Por último, 10 de los 17 estudios (58,8 %) no consignan el tamaño de su muestra o de su corpus: cinco son revisiones o análisis teórico-documentales sin datos primarios, tres son ensayos o análisis dogmáticos y dos son trabajos empíricos de campo que no cuantifican su muestra, composición que limita el peso probatorio agregado de la síntesis.

3.3. Evaluación de la Calidad

La valoración con los criterios de evaluación crítica del *Joanna Briggs Institute* (Aromataris et al., 2024) mostró un corpus metodológicamente desigual pero admisible. Los estudios empíricos con trabajo de campo, como los de Pimentel (2020), Rojas (2022), Dammert-Guardia et al. (2025) y Rodríguez y Gissi (2023), presentaron la mayor consistencia interna: declararon técnicas de recolección, período de campo y

criterios de selección de informantes, y en dos de esos cuatro casos, los de Dammert-Guardia et al. (2025) y Rodríguez y Gissi (2023), reportaron el número de entrevistas realizadas; en el corpus completo lo hicieron también Sánchez y Luengo (2022), con dieciocho. Los estudios con componente cuantitativo, vale decir, los de Casillas-Zapata e Hinojosa-Hinojosa (2022), Sánchez y Luengo (2022) y Vergara-Perucich y Boano (2020), explicitaron sus fuentes de datos secundarios y el período de referencia de las series utilizadas.

La debilidad más extendida se concentra en los trabajos de naturaleza dogmática o teórica. En efecto, Arribas (2023), Roel (2023) y Canestraro y Jakubowicz (2021) no declararon un diseño metodológico formal ni delimitaron un corpus documental cuantificado, práctica habitual en la literatura jurídica pero que limita la trazabilidad de sus afirmaciones; en lo que atañe a Zamorano (2021), su texto corresponde, además, a la sección de comunicaciones y comentarios jurisprudenciales de su revista y no al formato de artículo de investigación.

A ello se añade un elemento de posicionamiento que conviene explicitar: a saber, Roel (2023) analizó un proyecto de reforma constitucional del que es autor, condición que no invalida su argumentación, pero exige leerla como defensa razonada de una iniciativa propia. Ningún estudio quedó por debajo del umbral de admisibilidad en la claridad de sus objetivos, la congruencia entre problema y diseño ni la consistencia interna entre datos y conclusiones; la explicitud de los procedimientos no se satisface en los tres trabajos dogmáticos señalados; el quinto atributo, el reconocimiento de las propias limitaciones, solo lo satisfacen los trabajos empíricos, y la ausencia de puntuación graduada impide jerarquizar los estudios entre sí.

3.4. Síntesis de Resultados

La síntesis exige diferenciar el peso probatorio de cada tipo de evidencia. Las afirmaciones sobre la magnitud de la exclusión se apoyan en estudios con

datos censales o series estadísticas y admiten mayor certeza; las referidas a sus mecanismos sociales provienen de etnografías y estudios de caso con muestras reducidas, y se formulan como tendencias documentadas en contextos específicos; y las relativas al estatuto jurídico del derecho a la ciudad proceden de análisis dogmáticos, cuya validez depende del ordenamiento examinado y no es directamente transferible entre países. Con esa advertencia, los cuatro ejes construidos en la extracción organizan la evidencia disponible.

3.4.1. Informalidad Predial y Expansión de los Asentamientos Informales

El primer eje reúne cuatro estudios sobre la informalidad predial y la expansión de los asentamientos. Dos de ellos, Arribas (2023) y Reyes (2023), situaron el análisis en los instrumentos jurídicos que ordenan la tenencia; por otra parte, Ríos-Sánchez et al. (2021) abordaron una condición ambiental asociada a la expansión urbana, y, en cuarto término, Besoain et al. (2021) se incorpora como estudio de contexto sobre la producción académica del habitar, sin tratamiento de la tenencia. La tabla 2 resume sus procedimientos y conclusiones.

Tabla 2. Estudios sobre Informalidad Predial y Expansión de los Asentamientos Informales.

Autor y año	Metodología	Resultados y conclusiones
Arribas (2023)	Ensayo dogmático-constitucional que examina jurisprudencia del Tribunal Constitucional, el Código Civil, estadísticas censales y políticas de titulación en el Perú. No declara un diseño metodológico formal.	Propone ampliar el contenido constitucionalmente protegido de la propiedad para incorporar la posesión informal, entendida como control fáctico del predio más reconocimiento comunitario. Reproduce, a partir de una fuente censal secundaria, que solo el 50,65 % de las viviendas del país contaba con título legal de propiedad según el censo nacional de 2017, frente al 53,54 % que el propio autor consigna para el censo de 1982, y concluye que las políticas de titulación no han cerrado la brecha de informalidad. Muestra que el Decreto Ley N.º 2.695 funcionó como un procedimiento de excepción al margen del sistema urbanístico general chileno, y constata que la Ley N.º 21.477 de 2022, al reformar el artículo 4 de la Ley N.º 20.234 sobre saneamiento y regularización de loteos, encauzó ese procedimiento dentro del sistema urbanístico general al disponer que el título de dominio solo pueda otorgarse una vez obtenida la recepción definitiva de las obras de urbanización. Recoge, además, la discusión latinoamericana sobre la producción jurídica de la informalidad, que atribuye a otros autores y no verifica empíricamente. Agrupa la producción en cuatro categorías transversales: ciudad y espacialidad, vivienda, experiencia del habitar y sujeto que habita. Concluye que el campo se encuentra en expansión y con gran diversidad metodológica y disciplinar. Observación de esta revisión: la condición de tenencia no figura entre las cuatro categorías de esa clasificación.
Reyes (2023)	Revisión jurídico-normativa documental del Decreto Ley N.º 2.695 de 1979 y de la legislación chilena de saneamiento, con doctrina, jurisprudencia administrativa y circulares ministeriales.	
Besoain et al. (2021)	Revisión de literatura con análisis descriptivo y temático de 110 artículos publicados en 16 revistas chilenas entre 1990 y 2018.	

Autor y año	Metodología	Resultados y conclusiones
Ríos-Sánchez et al. (2021)	Revisión documental y analítica de documentos oficiales, junto con el balance hídrico oficial del acuífero y las tasas de crecimiento urbano municipal entre 2000 y 2014, aplicada al valle Cuautitlán-Pachuca (Hidalgo, México).	Muestran que la expansión urbana no planificada reduce la infiltración y la recarga del acuífero mientras incrementa la demanda, lo que deriva en sobreexplotación. Señalan discrepancias entre documentos oficiales y la ausencia de herramientas de planificación, y vinculan así la expansión del suelo urbano con el estrés hídrico.

Nota. Fuente: Aguilar (2025); elaboración a partir de los estudios incluidos en la revisión sistematizada.

Dos tratamientos distintos del mismo problema se aprecian en la tabla 2. Por una parte, Arribas (2023) reclamó una ampliación conceptual de la propiedad constitucional que diera cabida a la posesión informal; por la otra, Reyes (2023) mostró, para el ordenamiento chileno, cómo un procedimiento de excepción de saneamiento dominial funcionó al margen del sistema urbanístico general hasta que la Ley N.º 21.477 de 2022, al reformar el artículo 4 de la Ley N.º 20.234, lo encauzó dentro de él; la tesis de que el propio marco jurídico produce informalidad, que Reyes recoge de la discusión latinoamericana, no se verifica empíricamente en el corpus.

La cifra de titulación que reprodujo Arribas (2023) es el único dato de magnitud del eje, pero procede de una fuente censal secundaria citada en un ensayo que no declara diseño ni corpus, por lo que debe leerse como indicio y no como medición: son proporciones y no recuentos absolutos, sin que el corpus aporte datos sobre la evolución del parque habitacional en el intervalo.

En contraste, Besoain et al. (2021) y Ríos-Sánchez et al. (2021) abordaron condiciones asociadas: de la clasificación en cuatro categorías del primero se desprende, como observación de esta revisión y no como conclusión de sus autores, que la literatura chilena sobre el hogar aún no ha incorporado la condición de tenencia como variable de análisis, y el segundo documenta, para el valle Cuautitlán-Pachuca en México, que la expansión urbana no planificada compromete la recarga de los acuíferos. La informalidad predial se perfila, así como un fenómeno de tres caras (jurídica, habitacional y ambiental) que ningún estudio del eje aborda simultáneamente.

3.4.2. Vivienda Digna, Autoproducción del Hábitat y Participación Ciudadana

El segundo eje reúne cuatro estudios sobre qué ocurre cuando el acceso formal a la vivienda no está disponible y las comunidades producen su propio hábitat. La Tabla 3 presenta sus características y resultados.

Tabla 3. Estudios sobre Vivienda Digna, Autoproducción del Hábitat y Participación Ciudadana.

Autor y año	Metodología	Resultados y conclusiones
Roel (2023)	Análisis dogmático-constitucional que contrasta los estándares del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales con el tratamiento de la vivienda en la Constitución peruana de 1993 y examina un proyecto de reforma constitucional del propio autor, aprobado en primera votación y pendiente de referéndum.	Sostiene que el derecho a la vivienda digna posee carácter programático y de realización progresiva, y que la omisión constitucional limita tanto su exigibilidad como la capacidad estatal de implementar políticas habitacionales. Recuerda que la Constitución de 1979 sí lo reconocía, y propone su incorporación expresa como mandato vinculante con consecuencias presupuestales y jurídicas.
Carnovale y Beretta (2019)	Sistematización cualitativa de la experiencia de coordinación de procesos participativos para la construcción de planes urbanos locales en trece localidades del Área Metropolitana de Rosario (Argentina) durante 2016 y 2017, complementada con entrevistas a ciudadanos y funcionarios.	Fundamentan el análisis en la teoría de la participación ciudadana aplicada a la planificación subnacional. Concluyen que la proximidad territorial no garantiza por sí sola una participación institucionalizada y que persisten tensiones entre las visiones locales y las metropolitanas.
Pimentel (2020)	Etnografía urbana desarrollada entre 2012 y 2020 en el centro poblado de Punchaucha y el Tercer Sector de El Progreso, distrito de Carabayllo (Lima, Perú), con observación participante, entrevistas estructuradas, historias de vida, diarios de campo y revisión de libros de actas y mapas.	Documenta cómo las relaciones clientelares estructuran el tráfico de terrenos en la periferia limeña y cómo la producción de la ciudad queda atrapada en una cadena de transacciones que involucra agentes con distintos grados de especialización en la toma de tierras. Concluye que la ocupación combina necesidad habitacional, especulación inmobiliaria y práctica clientelar, y reclama una intervención estatal más eficaz. Muestra que, durante más de cuarenta años, las comunidades movilizaron su capital social para autoproducir el hábitat ante la exclusión de la inversión pública derivada de su condición de ilegalidad. Concluye que ese mismo éxito organizativo complejizó el conflicto ambiental asociado a la reserva forestal y acentuó su carácter intratable, de modo que la autoproducción resuelve carencias sin alterar sus causas estructurales.
Rojas (2022)	Estudio de caso bajo el enfoque de medios de vida en los cinco barrios de San Isidro Patios (Bogotá, Colombia), con entrevistas semiestructuradas a líderes y expertos, observación participante y cartografía temática elaborada a partir de imágenes aéreas y satelitales de 1940 a 2013.	

Nota. Aguilar (2025); Fuente: elaboración a partir de los estudios incluidos en la revisión sistematizada.

La lectura conjunta de la tabla 3 muestra una secuencia causal que ningún estudio formula por completo pero que todos documentan por tramos. Para empezar, Roel (2023) situó el origen en el plano normativo: un derecho a la vivienda de carácter programático desplaza hacia los hogares la responsabilidad de resolver su alojamiento. Acto seguido, Pimentel (2020) describió el circuito que se abre ante esa omisión normativa en la periferia norte de Lima, donde el acceso al suelo pasa por intermediarios y transacciones clientelares.

Al final de esa cadena, Rojas (2022) mostró el resultado sostenido en el tiempo, con comunidades bogotanas que autoproducen su hábitat durante cuatro décadas y obtienen mejoras materiales reales sin

modificar las causas de su exclusión, e incluso agravan el conflicto ambiental que las rodea. Del lado institucional, Carnovale y Beretta (2019) aportaron el contrapunto, pues situaron en la propia gestión pública, y no solo en los hogares, una parte de la exclusión. Los cuatro trabajos son cualitativos y ninguno reporta el número de personas entrevistadas; en rigor, Carnovale y Beretta (2019) solo consignaron las trece localidades cubiertas, lo que aconseja leer estos hallazgos como patrones documentados y no como magnitudes generalizables.

3.4.3. Derecho a la Ciudad

El tercer eje, con cinco estudios, es el más numeroso del corpus y aborda el estatuto y el alcance del derecho a la ciudad. La tabla 4 sintetiza sus enfoques y conclusiones.

Tabla 4. Estudios sobre el Derecho a la Ciudad.

Autor y año	Metodología	Resultados y conclusiones
Canestraro y Jakubowicz (2021)	Estudio teórico-documental que recupera la formulación lefebvriana del derecho a la ciudad y la contrasta con documentos oficiales de las conferencias Hábitat de 1976, 1996 y 2016 y con metodologías de indicadores urbanos. No declara diseño comparativo formal ni corpus cuantificado.	Sostiene que el derecho a la ciudad se ha convertido en un concepto ambiguo, apropiado por agendas de signo opuesto, y que persiste una tensión entre sus principios originarios y los lineamientos de los organismos multilaterales que dicen promoverlo. Señalan que solo a partir de Hábitat III el concepto fue incorporado a las agendas urbanas internacionales, sin que ello garantice su concreción. Redefine el derecho a la ciudad
Zamorano (2021)	Análisis jurídico-dogmático del ordenamiento español, centrado en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en la legislación urbanística autonómica, con revisión de jurisprudencia del Tribunal Supremo y de los Tribunales Superiores de Justicia de Madrid y Andalucía.	sostenible como la articulación entre el derecho de la ciudadanía a participar en las decisiones urbanas y la tutela del desarrollo sostenible, y muestra que el ordenamiento prioriza la rehabilitación y la regeneración del tejido existente sobre la expansión horizontal. Advierte que la participación sigue siendo más formal que real y que la viabilidad económica de las operaciones privadas resulta problemática sin inversión pública. Introducen la noción de derecho a la ciudad financierizada para nombrar la captura de la agenda emancipadora por la lógica financiera: la vivienda opera como activo de rentabilidad antes que como satisfactor de una necesidad. Reportan que los hogares chilenos destinaban el 24,3 % de sus ingresos al pago de deudas en el segundo trimestre de 2019 y concluyen que la inclusión mediante el acceso al crédito resulta incompatible con la concepción lefebvriana del derecho a la ciudad.
Vergara-Puruchich y Boano (2020)	Ensayo crítico con evidencia empírica secundaria sobre el mercado habitacional chileno, apoyado en series nacionales de precios de vivienda desde 2008, en datos de la Comisión para el Mercado Financiero y en el reporte del Banco Central de Chile de 2019.	Muestran que los asentamientos periféricos con mayor densidad de niñez disponen de una superficie de área verde por habitante inferior al promedio metropolitano. Interpretan esa distribución como una falta de justicia espacial, en la medida en que el acceso al espacio público se reparte de manera desigual según el lugar de residencia.
Casillas-Zapata e Hinojosa-Hinojosa (2022)	Estudio cuantitativo con estadística descriptiva y sistemas de información geográfica que mide la superficie y la proximidad de las áreas verdes en tres asentamientos de la periferia del área metropolitana de Monterrey (México) seleccionados por su mayor densidad de población infantil, con datos del censo de 2020.	Articulan las necesidades sociales básicas, la organización comunitaria y la resiliencia como componentes de un mismo proceso, y sostienen que la acción colectiva permite a las comunidades alcanzar acuerdos con las entidades estatales. Concluyen que la gestión del riesgo debe ser participativa y reconocer las restricciones socioeconómicas estructurales que condicionan la vida en estos asentamientos.
Torres et al. (2021)	Revisión conceptual y metodológica, sin trabajo de campo, que propone un itinerario de seis etapas para evaluar de manera participativa la resiliencia comunitaria de asentamientos informales latinoamericanos expuestos a riesgos de desastre.	

Nota. Fuente: Aguilar (2025); elaboración a partir de los estudios

incluidos en la revisión sistematizada.

La tabla 4 exhibe la mayor heterogeneidad interna de la revisión y su hallazgo más relevante: la distancia entre el reconocimiento discursivo del derecho a la ciudad y su realización material. En primera instancia, Canestraro y Jakubowicz (2021) la documentaron en las agendas internacionales, donde el concepto fue incorporado sin garantía de concreción; por añadidura, Zamorano (2021) la detectó incluso en un ordenamiento consolidado como el español; y, desde la economía política, Vergara-Perucich y Boano (2020) la atribuyeron a la financierización de la vivienda.

Frente a esos tres análisis de alcance conceptual o normativo, Casillas-Zapata e Hinojosa-Hinojosa (2022), admitida como estudio sobre una condición asociada, aportaron la única medición espacial del eje y tradujeron el problema a una unidad verificable, la superficie de área verde disponible por habitante: la periferia con mayor densidad de población infantil es la peor dotada. Por lo demás, Torres et al. (2021) ofrecieron un instrumento de evaluación todavía no aplicado, de modo que su aporte es metodológico y no empírico. La convergencia del eje debe leerse con cautela: cuatro de los cinco estudios argumentan sobre marcos y solo uno mide.

3.4.4. Marginación Social y Segmentación Espacial

El cuarto eje agrupa cuatro estudios sobre cómo la exclusión se inscribe en el territorio y se sostiene mediante mercados y bordes. La Tabla 5 recoge sus procedimientos y hallazgos.

Tabla 5. Estudios sobre Marginación Social y Segmentación Espacial.

Autor y año	Metodología	Resultados y conclusiones
Dammert-Guardia et al. (2025)	Estudio de caso múltiple de enfoque cualitativo con 91 entrevistas semiestructuradas a actores del mercado de suelo, revisión documental y análisis geoespacial de zonas de expansión urbana reciente de Lima, Arequipa y Tacna entre 2000 y 2022.	Desarrollan la figura del traficante de tierras como intermediario ambivalente que actúa de hecho como promotor de suelo urbano dentro de un modelo de urbanización que los autores caracterizan como altamente precario y vulnerable, y que usa la violencia. Muestran que el lote opera a la vez como respuesta a la necesidad de vivienda y como vehículo de ahorro e inversión, y que la expectativa de regularización y la promesa de habilitación legitiman la acción de los traficantes.

Autor y año	Metodología	Resultados y conclusiones
Sánchez y Luengo (2022)	Estudio mixto que caracteriza una franja de 500 metros a cada lado de los límites intercomunales del área metropolitana de Santiago (Chile) mediante grupos socioeconómicos de 2017, hacinamiento, valor del suelo y permisos de edificación de 2018, complementado con 18 entrevistas semiestructuradas a estudiantes de Geografía seleccionados por su competencia en la lectura del espacio urbano.	Reinterpretan las nociones de borde y distrito de Kevin Lynch y concluyen que, cuando existe homogeneidad socioeconómica a ambos lados del límite, el borde resulta permeable y no fragmenta la ciudad, mientras que las diferencias socioespaciales marcadas producen bordes rígidos que refuerzan la segregación, la inequidad territorial y la desintegración metropolitana.
Rodríguez y Gissi (2023)	Aproximación etnográfica con trabajo de campo entre 2018 y 2021 y 40 entrevistas en profundidad a migrantes haitianos residentes en cinco comunas del Gran Santiago (Chile), con triangulación entre estructura, subjetividad y acción y uso de datos secundarios.	Documentan, sobre la base de datos secundarios, que la vivienda constituye la barrera más aguda para la integración: el 82,8 % de los hogares haitianos arrienda, el 27,4 % lo hace sin contrato y el conjunto registra la mayor tasa nacional de hacinamiento (52 %); en una estimación distinta, referida a una encuesta nacional anterior, el 48,3 % de esos hogares se encontraba en hacinamiento medio-alto y el 4,5 % en hacinamiento crítico. Las tres cifras proceden de fuentes secundarias con años de referencia distintos y no constituyen la descomposición de un mismo total. Muestran que el arriendo y el subarriendo informales operan como eje organizador de las diferencias sociales y producen una alterización subalterna y una ciudadanía fragmentada bajo un Estado subsidiario.
Cruz y Huata (2025)	Estudio cualitativo-descriptivo de corte sociojurídico que combina el análisis normativo de las políticas públicas de saneamiento con el análisis documental de la gestión municipal del servicio en el distrito de Junín (sierra central del Perú) durante 2022 y 2023.	Concluyen que el acceso al agua potable opera bajo un cumplimiento normativo restringido y fracturado: la accesibilidad física, económica e informativa se satisface solo de manera parcial, no existe determinación completa del tratamiento ni planes de mantenimiento y falta actualización tarifaria. Atribuyen el déficit a la operatividad incompleta de las políticas públicas y no a un vacío legal.

Nota. Fuente: Aguilar (2025); elaboración a partir de los estudios incluidos en la revisión sistematizada.

En la tabla 5 se concentra la evidencia de campo más extensa del corpus, aunque su alcance conviene calibrarlo: las entrevistas de Dammert-Guardia et al. (2025) se aplicaron a actores del mercado de suelo; las de Rodríguez y Gissi (2023), a migrantes haitianos, si bien sus indicadores de tenencia y hacinamiento provienen de fuentes secundarias; y las de Sánchez y Luengo (2022), a estudiantes de Geografía seleccionados por su competencia en la lectura del espacio urbano y no a residentes de sectores informales.

En cuanto a los hallazgos, Dammert-Guardia et al. (2025) documentaron que el traficante de tierras opera como promotor de facto del suelo urbano en Lima, Arequipa y Tacna, y que el lote funciona a la vez como vivienda y ahorro, lo que convierte la informalidad en una forma de inversión y no solo en una carencia. Igualmente, Sánchez y Luengo (2022) mostraron que la frontera administrativa se vuelve barrera cuando coincide con una diferencia socioeconómica, hallazgo que explica la fragmentación entre distritos de una misma ciudad. En otra dirección, Rodríguez y Gissi (2023) documentaron

un mecanismo distinto, el del arriendo y el subarriendo informales, que produce exclusión sin mediar ocupación de suelo, lo que amplía el concepto de informalidad más allá de la tenencia predial.

A su vez, Cruz y Huata (2025) mostraron que el déficit de agua potable en un distrito peruano proviene de la operatividad incompleta de las políticas públicas municipales y no de un vacío normativo, precisión que desplaza el diagnóstico desde la ley hacia la capacidad de gestión. Sobre las consecuencias de la informalidad predial en el acceso a los servicios básicos, que plantea la segunda parte de la primera pregunta específica, el corpus solo ofrece dos entradas puntuales y no comparables, el agua potable en un distrito peruano (Cruz & Huata, 2025) y la dotación de área verde en una periferia mexicana (Casillas-Zapata e Hinojosa-Hinojosa, 2022), ambas admitidas como condiciones asociadas, por lo que esa pregunta queda respondida de forma fragmentaria.

4. Discusión

La evidencia reunida responde al objetivo planteado en dos planos complementarios. Los estudios que abordan directamente la tenencia del suelo, puntualmente, Arribas (2023), Reyes (2023), Pimentel (2020), Rojas (2022) y Dammert-Guardia et al. (2025), coincidieron en describir la informalidad predial como una forma estable de producción de ciudad y no como el desvío transitorio de un mercado formal aún no consolidado; los demás estudios del corpus aportan evidencia sobre consecuencias específicas de esa condición sin pronunciarse sobre su carácter estructural. Lo que el conjunto añade es una explicación de esa estabilidad: un marco normativo que reconoce derechos sin garantizar su exigibilidad, una capacidad institucional fragmentada y unos mercados paralelos de suelo de lógica especulativa.

4.1. La Informalidad Predial como Fenómeno Estructural

El diagnóstico local que sigue procede, como se anticipó en la introducción, de Zeballos (2023), fuente de

contexto no incluida en el corpus y, por tanto, no sometida a los criterios de elegibilidad de esta revisión. Ese autor sostiene que la expansión urbana de Arequipa ha sido predominantemente horizontal y ha avanzado hacia las periferias mediante ocupaciones sin un plan urbano coherente, y precisa un punto decisivo: si bien la migración rural altoandina explicó la expansión de las décadas de 1960 y 1970, en los últimos veinte años el motor de la ocupación ya no es la migración sino la especulación y el tráfico de terrenos, en ocasiones propiciados por las propias autoridades locales.

La ausencia de una zonificación integral acompaña un crecimiento que no guarda relación con las capacidades productivas ni ambientales de la ciudad y que fragmenta el territorio en barrios desconectados entre sí. Ese diagnóstico converge con el papel de promotores de suelo que Dammert-Guardia et al. (2025) atribuyeron a los traficantes de tierras, entre otras ciudades, en Arequipa.

Jurídicamente, la protección del suelo estatal es menos homogénea de lo que suele suponerse. El artículo 73 de la Constitución Política del Perú (Congreso Constituyente Democrático, 1993) declara inalienables e imprescriptibles los bienes de dominio público, sin extender esa cualidad a los bienes de dominio privado del Estado, con lo cual la imprescriptibilidad de estos últimos no tiene fuente constitucional sino legal: fue establecida por la Ley N.º 29618 (2010), cuya constitucionalidad confirmó el Tribunal Constitucional en el Expediente N.º 00014-2015-PI/TC, de 10 de setiembre de 2019 (Tribunal Constitucional del Perú, 2019), al precisar que el artículo 73 no emplea las expresiones “solo” ni “únicamente” y que, por tanto, no prohíbe que el legislador extienda esa cualidad al dominio privado estatal (fundamentos 28 a 32).

A ello se suma la recuperación extrajudicial de predios de propiedad estatal del artículo 65 de la Ley N.º 30230 (2014), que alcanza a las entidades del Gobierno nacional, regional y local a través de sus procuradurías públicas y prevé un mecanismo subsidiario a cargo de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales cuando

el organismo titular omite ejercerla. El artículo 66, que regula el requerimiento del auxilio de la Policía Nacional del Perú, fue sustituido por la Disposición Complementaria Modificatoria Única del Decreto Legislativo N.º 1726 (2026), que fijó una lista cerrada de requisitos documentales, amparó la solicitud del procurador en el principio de presunción de veracidad y amplió la procedencia del auxilio, al disponer que la existencia de instalaciones temporales informales o de edificaciones permanentes no impide la recuperación extrajudicial y que la Policía Nacional no puede excusarse de atender el requerimiento.

La regularización de la propiedad informal opera sobre una arquitectura institucional distribuida entre los tres niveles de gobierno. La Tabla 6 identifica las entidades competentes, sus mecanismos y su base normativa principal.

Tabla 6. Entidades Responsables de la Formalización de la Propiedad Informal en el Perú.

Nivel	Entidad	Mecanismos	Base normativa principal
Nacional	COFOPRI (Organismo de Formalización de la Propiedad Informal)	Saneamiento físico-legal, titulación y adjudicación de posesiones informales sobre terrenos estatales	Decreto Legislativo N.º 803 (1996); Ley N.º 27046 (1999); Ley N.º 31056 (2020) y su Reglamento, Decreto Supremo N.º 002-2021-VIVIENDA; Ley N.º 28687 (2006); Ley N.º 32267 (2025)
	SBN (Superintendencia Nacional de Bienes Estatales)	Rectoría del Sistema Nacional de Bienes Estatales; subasta pública, compra directa, reversión y recuperación extrajudicial de predios estatales	Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA; Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA; Ley N.º 30230 (2014), artículos 65 y 66
Nacional	SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos)	Inscripción registral de predios; presidencia del Consejo Nacional de Catastro del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial	Ley N.º 28294 (2004), modificada por el Decreto Legislativo N.º 1288 (2016)
Nacional	MIDAGRI (Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego)	Rectoría normativa, supervisión y catastro rural; la ejecución del saneamiento de predios rurales corresponde a los gobiernos regionales	Ley N.º 31075 (2020); Ley N.º 31145 (2021) y su Reglamento, Decreto Supremo N.º 014-2022-MIDAGRI
Nacional	MVCS (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento)	Rectoría de la política nacional de vivienda, urbanismo y desarrollo urbano sostenible	Ley N.º 30156 (2014)
Regional	Gobiernos regionales	Saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales; adjudicación directa, prescripción adquisitiva y reversión	Ley N.º 31145 (2021); Ley N.º 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales
	Municipalidades provinciales, en las funciones exclusivas del artículo 79.1 y en la compartida del artículo 79.2.3, y municipalidades distritales, en las de los artículos 79.3 y 79.4	Planificación urbana, zonificación y acondicionamiento territorial; reconocimiento de asentamientos humanos (artículo 79.3.5), saneamiento físico-legal urbano y elaboración del catastro distrital (artículo 79.3.3)	Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, artículo 79; Ley N.º 28687 (2006); Ley N.º 31056 (2020); Ley N.º 31560 (2022); Ley N.º 31313 (2021)

Nota. Fuente: Aguilar (2025); elaboración a partir de la normativa peruana vigente. Las normas se identifican por su

número y denominación oficial; la lista de referencias recoge las normas peruanas cuyo texto se analiza directamente en el cuerpo del artículo, mientras que las normas chilenas mencionadas se citan a través de los estudios que las analizan. COFOPRI = Organismo de Formalización de la Propiedad Informal; SBN = Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; MIDAGRI = Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego; MVCS = Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; SUNARP = Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

En la tabla 6 se observa un problema que esta revisión lee como superposición de competencias: el saneamiento urbano, el rural y la administración de los bienes estatales responden a entidades distintas, con normas propias y sin un mecanismo único de coordinación, lo que puede debilitar la aplicación de la Ley N.º 30230 y hacer de la informalidad la salida practicable para las familias. En relación con ello, Atoche y García (2024), fuente de encuadre ajena al corpus, examinaron la recuperación extrajudicial de predios estatales que regula esa ley.

La distribución también muestra un desplazamiento reciente de competencias hacia los niveles subnacionales, pues la Ley N.º 31145 (2021) estableció el marco legal de la ejecución regional del saneamiento de predios rurales, función ya transferida conforme al literal n) del artículo 51 de la Ley N.º 27867, y reservó al ministerio del sector la función rectora técnica y normativa, mientras que la Ley N.º 31056 (2020) y, con mayor precisión competencial, la Ley N.º 31560 (2022) habilitaron a las municipalidades provinciales y distritales para asumir funciones compartidas de formalización de la propiedad informal, reservando a las provinciales la promoción y la coordinación del proceso y atribuyendo su ejecución material a las distritales.

A ese cuadro se suma el Decreto Legislativo N.º 1595 (2023), que regula la regularización del derecho de propiedad y de las características físicas de los predios urbanos de propiedad privada, de las habilitaciones urbanas y de las edificaciones, si bien su entrada en vigencia permanece diferida a los ciento veinte días hábiles posteriores a la publicación de un reglamento todavía no aprobado. El Decreto Supremo N.º 005-2026-

VIVIENDA (2026), el Decreto Supremo N.º 006-2026-VIVIENDA (2026) y el Decreto Supremo N.º 007-2026-VIVIENDA (2026) adecuaron por su parte los reglamentos de la Ley N.º 28687 y de la Ley N.º 31056 a la nueva fecha de corte del 31 de diciembre de 2021, establecida por la Ley N.º 32267 (2025).

Esa descentralización amplía la capacidad operativa, pero traslada la carga hacia entidades cuya limitada capacidad técnica es una restricción que el corpus no mide. A esa restricción se añade una condición material que la Tabla 6 solo deja ver indirectamente: no hay saneamiento físico-legal sin catastro, y el catastro peruano permanece fragmentado entre el ámbito urbano municipal, el rural sectorial y el registral, articulados por el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial que creó la Ley N.º 28294 (2004), modificada por el Decreto Legislativo N.º 1288 de 2016.

Su Consejo Nacional de Catastro lo preside la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento no lo integra: solo está representado de manera indirecta por sus organismos adscritos, COFOPRI y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. Mientras esa articulación no se complete, la formalización depende de levantamientos puntuales por proyecto, lo que explica buena parte de la lentitud que suele atribuirse genéricamente a la burocracia.

El desconocimiento constitucional del derecho posesorio y la falta de una regulación uniforme sobre los efectos jurídicos de la posesión generan, además, situaciones contradictorias. Por un lado, la invisibilización de la posesión y la desidia institucional alimentan un mercado ilegal de lotes, entendido, en palabras de López y Romagnoli (2014), como el intercambio de suelo urbano al margen de las formalidades legales, en el que el propio Estado interviene tardíamente. En el caso peruano, Arriola (2025), también ajeno al corpus, añadió a lo que Pimentel (2020) describió desde las organizaciones vecinales la perspectiva de la propia alcaldía, al estudiar cómo un municipio de la periferia de Lima negocia con los traficantes de tierras.

Por otro lado, la regularización exige que los beneficiarios acrediten una posesión continua, pacífica y pública como propietarios, anterior a la fecha de corte legal, para que el Estado transfiera derechos de propiedad, conforme a la Ley N.º 31056 (2020), cuya fecha de corte fue ampliada del 31 de diciembre de 2015 al 31 de diciembre de 2021 por el artículo 2 de la Ley N.º 32267 (2025). La política pública, por tanto, sanciona la ocupación informal y simultáneamente la convierte en requisito de acceso a la propiedad formal, paradoja que este análisis identifica en el diseño peruano de la Ley N.º 31056 y que guarda analogía con la tensión que Reyes (2023) describió entre el procedimiento de excepción del Decreto Ley N.º 2.695 y el sistema urbanístico general chileno.

Si bien los títulos de propiedad aportan seguridad jurídica, en criterio de Arribas (2024), ajeno al corpus, las políticas de titulación no han reducido la brecha estructural de la propiedad informal, y, en la misma dirección, Arribas (2023) propuso que la posesión informal, entendida como control fáctico sobre el predio reconocido por la comunidad, debe protegerse como parte del contenido constitucional del derecho de propiedad. Complementariamente, la omisión de la tenencia en la literatura chilena sobre el hogar (Besoain et al., 2021) y el vínculo entre expansión no planificada y estrés hídrico en Hidalgo, México (Ríos-Sánchez et al., 2021), sugieren una dimensión socioambiental de la expansión periférica que el corpus no verifica para contextos de tenencia informal ni para el Perú.

4.2. El Derecho a la Ciudad entre el Reconocimiento Legal y la Práctica Urbana

El estatuto jurídico del derecho a la ciudad en el Perú presenta una asimetría que la literatura revisada no había explicitado. En sede constitucional, el derecho a la ciudad carece de reconocimiento expreso, y su base se debilita por la omisión que documentó Roel (2023): la Constitución de 1993 no reconoce el derecho a la vivienda adecuada; así, el derecho a la ciudad se apoya en un piso constitucional incompleto.

En sede legal, en cambio, el reconocimiento es expreso: el artículo 17 de la Ley N.º 31313 (2021) define el derecho a la ciudad como el derecho de los ciudadanos a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades o centros poblados justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, definición que comprende, a título enunciativo, el derecho a un hábitat seguro y saludable, a la vivienda adecuada y digna, a la participación ciudadana efectiva, a la propiedad predial en todas sus modalidades y, de modo decisivo para su exigibilidad, el derecho a recurrir al órgano jurisdiccional para exigir la observancia de la normativa urbanística.

Ese artículo no fue alcanzado por las modificaciones del Decreto Legislativo N.º 1674 (2024). La Ley N.º 31199 (2021) lo incorpora como principio de la gestión de los espacios públicos, y el Decreto Supremo N.º 012-2021-VIVIENDA (2021) lo traduce en una política sectorial con horizonte al 2030.

Ese reconocimiento legal convive con una atribución competencial que descansa en los gobiernos locales, a los que el numeral 6 del artículo 195 de la Constitución asigna la planificación del desarrollo urbano y rural, la zonificación y el acondicionamiento territorial, mientras que el artículo 79 de la Ley N.º 27972 (2003), Ley Orgánica de Municipalidades, añade el reconocimiento de los asentamientos humanos y su saneamiento físico-legal. La tabla 7 compara el modo en que los tres instrumentos vigentes abordan los ejes centrales del derecho a la ciudad.

Tabla 7. Reconocimiento del Derecho a la Ciudad en la Legislación Peruana.

Eje	Ley N.º 31199 (2021), de Gestión y Protección de los Espacios Públicos	Ley N.º 31313 (2021), de Desarrollo Urbano Sostenible	Decreto Supremo N.º 012-2021-VIVIENDA, Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030
Derecho a la vivienda	Promueve espacios públicos que contribuyen al bienestar y a la calidad de vida del entorno residencial	Prioriza la vivienda de interés social y la habitación urbana con estándares de habitabilidad	Establece políticas de mejoramiento habitacional, con subsidios y programas para hogares en situación de pobreza
Derecho a la ciudad	Lo incorpora como principio rector de la gestión de los espacios públicos (artículo 2, numeral 1)	Lo reconoce de manera expresa como derecho a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar la ciudad (artículo 17)	Enfatiza la democratización del acceso al suelo y a la ciudad como orientación de la política sectorial

Eje	Ley N.º 31199 (2021), de Gestión y Protección de los Espacios Públicos	Ley N.º 31313 (2021), de Desarrollo Urbano Sostenible	Decreto Supremo N.º 012-2021-VIVIENDA, Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030
Accesibilidad y movilidad	Establece principios de accesibilidad universal y de un patrón coherente de redes viales en el diseño y el uso de los espacios públicos	Incluye la movilidad sostenible y la accesibilidad entre los componentes del desarrollo urbano	Articula la vivienda, los espacios públicos, los equipamientos y la infraestructura de movilidad en un mismo enfoque
Sostenibilidad y ambiente	Fomenta el manejo sostenible de los espacios públicos y su aporte ambiental	Fija lineamientos de desarrollo urbano sostenible, adaptación al cambio climático y resiliencia	Fija como objetivos prioritarios el crecimiento y desarrollo sostenible de las ciudades y la sostenibilidad de las dinámicas de ocupación del suelo
Participación ciudadana	Incorpora la participación en la gestión de los espacios públicos y en las decisiones sobre el entorno	Fomenta la participación en los procesos de planificación y gestión del suelo urbano	Plantea un sistema de participación ciudadana efectiva en la planificación y la gestión urbana y territorial

Nota. Fuente: Aguilar (2025); elaboración a partir del texto de la Ley N.º 31199 (2021), reglamentada por el Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA, de la Ley N.º 31313 (2021), modificada por el Decreto Legislativo N.º 1674 (2024), y del Decreto Supremo N.º 012-2021-VIVIENDA (2021).

De la tabla 7 se desprende un marco normativo denso y desigual en su exigibilidad: las tres normas coinciden en promover la participación, la accesibilidad y la sostenibilidad, pero solo la Ley N.º 31313 formula el derecho a la ciudad como derecho subjetivo, mientras que las otras dos lo tratan como principio orientador o como objetivo de política.

Esa gradación permite anticipar dificultades para que el avance normativo se traduzca en redistribución efectiva de bienes urbanos, extremo que el corpus no verifica para el caso peruano, y coincide con la distancia entre reconocimiento y realización documentada en las agendas multilaterales (Canestraro & Jakubowicz, 2021), en el ordenamiento español (Zamorano, 2021) y en el mercado habitacional chileno financierizado (Vergara-Perucich & Boano, 2020), sin que el corpus permita establecer si ese mecanismo funciona del mismo modo allí donde la tenencia es informal. En el terreno empírico, Casillas-Zapata e Hinojosa-Hinojosa (2022) dieron a esa desigualdad su expresión espacial medible en la periferia de Monterrey.

La participación ciudadana, segundo componente del derecho a la ciudad tras el reconocimiento normativo ya examinado, opera como su prueba práctica. Desde el ordenamiento venezolano, Rojas-Rendón (2022), fuente de encuadre ajena al corpus, propuso, sobre la base de un análisis documental, una metodología para articular

planificación estratégica y participación ciudadana en la elaboración del Plan de Desarrollo Urbano Local, con el argumento de que la ciudadanía debe asumir un papel deliberativo en todas las etapas de esos planes; su traslación al caso peruano requiere verificación.

No obstante, la experiencia de Carnovale y Beretta (2019) en trece localidades obliga a matizar esa expectativa: la deliberación ciudadana que propuso Rojas-Rendón requiere, además de cercanía al territorio, mecanismos que la institucionalicen. De manera análoga, Mendoza et al. (2022), trabajo tampoco incluido en la revisión, mostraron, en una encuesta de percepción sobre los programas colombianos de vivienda de interés prioritario en Tunja, que los beneficiarios valoran el acceso a la vivienda, pero que la ubicación periférica y el acompañamiento psicosocial deficiente generan exclusión y que los ingresos bajos limitan las mejoras de la vivienda.

El componente social del derecho a la ciudad se expresa, finalmente, en los procesos de marginación, y el corpus ofrece aquí un resultado que merece subrayarse: los cuatro estudios del eje describen mecanismos de exclusión mutuamente independientes, esto es, la intermediación mercantil del suelo (Dammert-Guardia et al., 2025), la rigidez del borde administrativo cuando coincide con una frontera socioeconómica (Sánchez & Luengo, 2022), la informalidad del arriendo y del subarriendo entre migrantes en Santiago de Chile (Rodríguez & Gissi, 2023) y el cumplimiento restringido de las políticas municipales de saneamiento en el distrito peruano de Junín (Cruz & Huata, 2025).

Los cuatro mecanismos operan sobre dimensiones distintas y ninguno se deduce de los demás, aunque el corpus no permite establecer si comparten o no causas de fondo; esa heterogeneidad constituye en sí un hallazgo: sugiere que la marginación socioespacial no admite una política única y que las intervenciones sobre la tenencia predial, por sí solas, dejarían intactos al menos dos de los cuatro mecanismos identificados. Cabe añadir que Zambrano y Macías (2020), cuyo trabajo se emplea aquí solo como encuadre, ofrecieron

un antecedente de esa conclusión al analizar, desde una perspectiva sociohistórica, la precariedad urbana de Bucaramanga (Colombia).

4.3. Implicaciones Teóricas y Prácticas

En el plano teórico, la evidencia respalda el desplazamiento conceptual que propuso Pasquale (2022) al sustituir la dicotomía entre propiedad plena e ilegalidad por un continuo de derechos sobre la tierra. Bajo ese prisma, Arribas (2023) y Reyes (2023) mostraron que el Estado interviene en distintos puntos de ese continuo, y, de forma paralela, Rojas (2022) documentó que el capital social comunitario produce hábitat allí donde la institucionalidad no llega; en contrapartida, Godoy (2021), en el extremo opuesto del continuo y fuera del corpus, mostró mediante análisis de contenido que el diseño del principal programa formal de vivienda social chileno no incorpora elementos capaces de activar la apropiación del espacio ni el capital social de sus beneficiarios. La revisión aporta un matiz frente a las cuatro revisiones previas que la motivaron (Godoy, 2024; Besoain et al., 2021; Gómez et al., 2024; Ríos, 2025): ninguna incorpora el registro jurídico-normativo nacional, donde esta revisión sitúa su contribución.

En el plano práctico, las implicaciones deben calibrarse según el respaldo empírico de cada eje. La recomendación mejor sustentada es incorporar la posesión informal como punto de partida de la intervención pública, articulando el saneamiento físico-legal con la provisión de servicios y con la regulación de los intermediarios de los mercados paralelos de suelo; se apoya en un estudio de caso múltiple (Dammert-Guardia et al., 2025), en una etnografía urbana sin muestra cuantificada (Pimentel, 2020) y en un análisis dogmático (Arribas, 2023), es decir, en un único trabajo con muestra reportada, por lo que debe entenderse como orientación fundada y no como conclusión verificada.

Esa recomendación exige una salvaguarda que el corpus no documenta con evidencia propia: la discusión latinoamericana sobre regularización masiva, ajena al corpus, advierte que el reconocimiento dominial puede

encarecer el suelo y sustituir a la población original por hogares de mayor capacidad económica, de modo que toda política de titulación desde la posesión debería incorporar mecanismos de permanencia. Una segunda recomendación, sobre planificación participativa, se apoya en estudios más conceptuales, entre ellos el itinerario de evaluación participativa, todavía no aplicado, de Torres et al. (2021); su alcance es, por consiguiente, programático y su validación queda pendiente de contraste empírico.

La tercera, relativa a la protección de los suelos frágiles ocupados por la expansión informal, debería formularse en el caso arequipeño en torno al riesgo por inundación en torrenteras y por peligro sísmico y volcánico que documenta la fuente local de contexto, y no a la recarga de acuíferos, que descansa en un solo estudio del corpus referido a un contexto hidrogeológico distinto.

4.4. Limitaciones del Estudio

La revisión presenta nueve limitaciones que condicionan el alcance de sus conclusiones. En primer lugar, el protocolo no fue registrado en una plataforma pública antes de la búsqueda, lo que reduce la protección frente a desviaciones no declaradas entre el plan y su ejecución. En segundo lugar, la búsqueda se restringió a tres fuentes de acceso abierto, sin incluir Scopus ni Web of Science; no se consultó literatura gris ni repositorios de tesis, no se rastrearon las listas de referencias de los estudios incluidos ni se realizaron búsquedas de citas hacia adelante o manuales en revistas clave del campo, y los portales institucionales consultados no quedaron registrados nominalmente.

Como las cinco cadenas se formularon solo en español, el corpus se compone exclusivamente de publicaciones en esa lengua. Esas restricciones introducen un sesgo de búsqueda y de idioma que no permite descartar la omisión de estudios elegibles, incluidos algunos citados en este artículo como fuentes de encuadre. En tercer lugar, el registro documental del proceso no consignó la fecha exacta de cierre de la

búsqueda, lo que limita su reproducibilidad estricta.

En cuarto lugar, la heterogeneidad de diseños impidió aplicar una herramienta estandarizada de riesgo de sesgo y obligó a que la valoración de calidad operara como umbral de admisibilidad, sin puntuación por estudio ni graduación formal de la certeza de la evidencia. En quinto lugar, solo uno de los diecisiete estudios incluye a Arequipa entre sus casos, por lo que las inferencias trasladadas al distrito examinado tienen carácter analógico y requieren verificación empírica local.

En sexto lugar, los cuatro estudios del corpus que se pronuncian sobre las políticas de formalización, Arribas (2023), Reyes (2023), Pimentel (2020) y Dammert-Guardia et al. (2025), convergieron en calificarlas de insuficientes; esa convergencia puede reflejar tanto un consenso académico consolidado como un sesgo de publicación que favorece los hallazgos críticos frente a las evaluaciones que documentan efectos positivos de la titulación, posibilidad que no puede descartarse con los datos disponibles.

En séptimo lugar, la ventana temporal del corpus se cierra en 2025, por lo cual las modificaciones normativas posteriores al cierre de la búsqueda, entre ellas el Decreto Legislativo N.º 1726 y los Decretos Supremos N.º 005-2026-VIVIENDA, N.º 006-2026-VIVIENDA y N.º 007-2026-VIVIENDA, se consignan como marco vigente y no como evidencia revisada, pues aún no han sido evaluadas académicamente.

En octavo lugar, el cribado por título y resumen, la evaluación de elegibilidad a texto completo y la extracción de datos fueron realizados por un solo revisor, y la doble codificación se limitó a la asignación temática de los estudios ya incluidos, sin cálculo de un índice de concordancia; esa ausencia de duplicación independiente incrementa el riesgo de sesgo de selección. En noveno lugar, ni la lista de los 36 estudios excluidos a texto completo con sus razones ni el recuento de registros por fuente y cadena quedaron documentados, lo que impide una réplica estricta del proceso.

5. Conclusiones

En respuesta al objetivo planteado, los estudios revisados sugieren que la informalidad predial es un fenómeno estructural que reproduce desigualdades sociales, territoriales y jurídicas y condiciona el ejercicio del derecho a la ciudad en los sectores urbanos informales examinados. Su traslación al distrito de la provincia de Arequipa que motiva esta revisión tiene carácter analógico y requiere verificación empírica directa, pues ningún estudio del corpus analiza ese distrito y el único que incorpora a Arequipa lo hace a escala provincial. La coexistencia de modelos formales e informales de ocupación del suelo responde, en los casos documentados, tanto a vacíos de exigibilidad normativa como a limitaciones institucionales en la planificación urbana, combinación que sostiene la fragmentación del territorio.

El aporte principal de la revisión consiste en articular el registro jurídico-normativo peruano con la evidencia regional disponible; sobre esa base propone, como orientación fundada y no como conclusión verificada, tomar la posesión informal como punto de partida de la intervención pública, siempre que se articule con gobernanza participativa, sostenibilidad ambiental y equidad urbana y se incorporen mecanismos que eviten la sustitución de la población original.

La exclusión urbana no tiene un origen únicamente legal: también es económica y cultural, y la evidencia reunida sugiere una dimensión ambiental que el corpus no verifica para contextos de tenencia informal. En los casos documentados, la ausencia de políticas públicas integrales no ha permitido transformar las prácticas informales en procesos sostenibles de inclusión, y, en los mercados formales examinados, la conversión de la vivienda en activo financiero acentúa la desigualdad y restringe la posibilidad de habitar dignamente, sin que la evidencia permita extender ese mecanismo a los contextos de tenencia informal.

La autoconstrucción y la organización comunitaria emergen como estrategias de afirmación territorial que suplen parcialmente la ausencia estatal, aunque la

evidencia revisada indica que resuelven carencias inmediatas sin modificar las causas estructurales que las originan.

El reconocimiento legal del derecho a la ciudad representa un avance sustantivo, pero es insuficiente mientras no se traduzca en redistribución efectiva de los recursos urbanos. Las normas sobre desarrollo urbano sostenible, vivienda y gestión de los espacios públicos abren un marco que requiere fortalecerse mediante gobernanza participativa, descentralización real y planificación territorial con enfoque social y ambiental.

La ciudad justa demanda políticas que reconozcan la posesión informal como punto de partida en los contextos examinados e integren principios de equidad, accesibilidad y sostenibilidad, de modo que el desafío no está solo en formalizar el suelo o titular la propiedad, sino en garantizar que todas las personas puedan ejercer su derecho a habitar, transformar y disfrutar la ciudad en condiciones de igualdad y seguridad jurídica.

Persisten brechas de conocimiento que esta revisión no puede cerrar. La literatura sobre ciudades intermedias del sur peruano es escasa y ningún estudio del corpus evalúa el efecto de la formalización sobre la equidad territorial en ese contexto. Las investigaciones futuras podrían adoptar diseños empíricos y comparativos que midan el impacto real de la formalización predial sobre la equidad territorial, la sostenibilidad urbana y la cohesión social, e incorporar metodologías mixtas con indicadores socioespaciales, jurídicos y ambientales.

Tres líneas complementarias resultan especialmente pertinentes: evaluar los efectos de las modificaciones normativas recientes sobre los plazos y los procedimientos de titulación, cuya aplicación todavía no cuenta con evidencia académica acumulada; medir el traslado efectivo del título de propiedad al acceso al crédito formal, relación que el corpus no examina; y analizar la brecha catastral como condición material de la formalización en los distritos de expansión periférica del sur peruano.

6. Referencias

- Akcakaya, I. (2023). Vulnerable individuals' right to the city. Insights from the Istanbul case. *Estoa*, 12(23), 61–71. <https://doi.org/10.18537/est.v012.n023.a05>
- Álvarez, P., & Riquelme, O. (2025). Nuevas escalas urbanas, vivienda social e identidades territoriales en el estudio de las periferias del Santiago de Chile desarrollista. *Autoctonia. Revista de Ciencias Sociales e Historia*, 9(1), 244–275. <https://doi.org/10.23854/autoc.v9i1.538>
- Aromataris, E., Lockwood, C., Porritt, K., Pilla, B., & Jordan, Z. (Eds.). (2024). *JB1 manual for evidence synthesis*. JBI. <https://doi.org/10.46658/JBIMES-24-01>
- Arribas, G. J. (2023). Redimensionando la propiedad en el Perú. *THEMIS Revista de Derecho*, (83), 49–61. <https://doi.org/10.18800/themis.202301.003>
- Arribas, G. J. (2024). ¿Propiedad sin ley?: por qué las leyes de titulación y la prescripción adquisitiva no resuelven el problema de la «propiedad informal». *Revista Iberoamericana de Estudios de Desarrollo*, 13(1), 188–210. https://doi.org/10.26754/ojs_ried/ijds.908
- Arriola, A. G. (2025). La urbanización informal: dinámicas entre traficantes de tierras y la alcaldía de un municipio de la periferia urbana de Lima, Perú. *Debates en Sociología*, (61), 14–38. <https://doi.org/10.18800/debatesensociologia.202502.001>
- Atoche, P., & García, A. F. (2024). La eficacia de la defensa jurídica de los predios estatales por las entidades públicas en Perú. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 8(1), 10955–10969. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v8i1.10407
- Besoain, C., Rihm, A., Pinto, L., Silva, M. J., Vega, J. L., Ortúzar, C., ... Valdés, C. (2021). ¿Qué es el hogar y cómo se estudia?. Una revisión en Chile (1990-2018). *AUS*, (29), 22–31. <https://doi.org/10.4206/aus.2021.n29-04>
- Canestraro, M. L., & Jakubowicz, M. (2021). El derecho a la ciudad en Latinoamérica: agendas en tensión. *Proyección. Estudios Geográficos y de Ordenamiento Territorial*, 15(29), 51–77. <https://doi.org/10.48162/rev.55.009>
- Carnovale, N., & Beretta, D. (2019). Participación ciudadana a nivel subnacional. La construcción de planes urbanos locales en el Área Metropolitana de Rosario. *Temas y Debates*, (38), 151–167. <https://doi.org/10.35305/tyd.v0i38.444>
- Casillas-Zapata, A. M., & Hinojosa-Hinojosa, K. (2022). Derecho al parque y la niñez urbana: falta de justicia espacial en la periferia. *Puriq*, 4, e345. <https://doi.org/10.37073/puriq.4.345>
- Congreso Constituyente Democrático. (1993). *Constitución Política del Perú*. Diario Oficial El Peruano.
- Cruz, Z., & Huata, A. (2025). El acceso al agua potable mediante la operatividad de las políticas públicas en el distrito de Junín, Perú. *Nuevo Derecho*, 21(36), 1–22. <https://doi.org/10.25057/2500672x.1702>
- Dammert-Guardia, M., Torres-Obregón, D., & Aiquipa-Zavala, A. (2025). Dinámicas inmobiliarias en los márgenes: traficantes de tierra como promotores de suelo urbano (Perú). *Revista INVI*, 40(114), 39–67. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2025.75871>
- Dammert-Guardia, M., Torres-Obregón, D., Aiquipa-Zavala, A., Jiménez-Palacios, R., Zeballos-Velarde, C., & Martínez-Valdivia, A. (2024). De la informalidad urbana al régimen urbano especulativo: análisis comparativo de tres ciudades del Perú. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 56(222), 1371–1388. <https://doi.org/10.37230/cytet.2024.222.14>
- Decreto Legislativo N.º 803. (1996). *Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal*. Diario Oficial El Peruano.
- Decreto Legislativo N.º 1288. (2016). *Decreto Legislativo que modifica la Ley N.º 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios*. Diario Oficial El Peruano.
- Decreto Legislativo N.º 1595. (2023). *Decreto Legislativo de Regularización del Derecho de Propiedad, de las Características Físicas de los Predios Urbanos, de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones*. Diario Oficial El Peruano.
- Decreto Legislativo N.º 1674. (2024). *Decreto Legislativo que modifica la Ley N.º 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible*. Diario Oficial El Peruano.
- Decreto Legislativo N.º 1726. (2026). *Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N.º 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, y normas conexas, a fin de facilitar la disponibilidad de inmuebles mediante la liberación de áreas en bloque para la ejecución de obras de infraestructura*. Diario Oficial El Peruano.
- Decreto Supremo N.º 005-2026-VIVIENDA. (2026). *Decreto Supremo que modifica el Reglamento del Título I de la Ley N.º 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, denominado «Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares», aprobado por el Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA*. Diario Oficial El Peruano.
- Decreto Supremo N.º 006-2026-VIVIENDA. (2026). *Decreto Supremo que modifica el Reglamento de los Títulos II y III de la Ley N.º 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, aprobado por el Decreto Supremo N.º 017-2006-VIVIENDA*. Diario Oficial El Peruano.

- Decreto Supremo N.º 007-2026-VIVIENDA. (2026). *Decreto Supremo que modifica el Reglamento de la Ley N.º 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, aprobado por el Decreto Supremo N.º 002-2021-VIVIENDA*. Diario Oficial El Peruano.
- Decreto Supremo N.º 012-2021-VIVIENDA. (2021). *Decreto Supremo que aprueba la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, con horizonte temporal al 2030*. Diario Oficial El Peruano.
- Godoy, A. (2021). Capital social y apropiación del espacio en la vivienda social: análisis del programa fondo solidario de elección vivienda. *Revista Intervención*, 10(2), 48–66. <https://doi.org/10.53689/int.v10i2.99>
- Godoy, A. (2024). El estudio de la informalidad urbana y habitacional en América Latina y Chile: principales perspectivas y debates. *Ciudades*, (27), 23–38. <https://doi.org/10.24197/ciudades.27.2024.23-38>
- Godoy, J. A. R., Benini, S. M., & Gulinelli, E. L. (2025). Crise habitacional e desigualdade urbana na América Latina. *Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades*, 13(90), e2503. <https://doi.org/10.17271/23188472139020256258>
- Gómez, C. A., Pérez, A. J., & Sánchez, V. (2024). Análisis de la producción científica entorno a ODS 11: Ciudades y Comunidades Sostenibles. *Mundo FESC*, 14(28), 117–135. <https://doi.org/10.61799/2216-0388.1585>
- Huancapaza, J. E. (2024). El derecho humano a la vivienda digna y las posibilidades de acceso a la justicia para su protección a favor de los sectores vulnerables. *Revista Llapanchikpaq: Justicia*, 6(9), 263–303. <https://doi.org/10.51197/lj.v6i9.1053>
- Ley N.º 27046. (1999). *Ley Complementaria de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal*. Diario Oficial El Peruano.
- Ley N.º 27972. (2003). *Ley Orgánica de Municipalidades*. Diario Oficial El Peruano.
- Ley N.º 28294. (2004). *Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios*. Diario Oficial El Peruano.
- Ley N.º 28687. (2006). *Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos*. Diario Oficial El Peruano.
- Ley N.º 29618. (2010). *Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal*. Diario Oficial El Peruano.
- Ley N.º 30156. (2014). *Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento*. Diario Oficial El Peruano.
- Ley N.º 30230. (2014). *Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país*. Diario Oficial El Peruano.
- Ley N.º 31056. (2020). *Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización*. Diario Oficial El Peruano.
- Ley N.º 31075. (2020). *Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego*. Diario Oficial El Peruano.
- Ley N.º 31145. (2021). *Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales*. Diario Oficial El Peruano.
- Ley N.º 31199. (2021). *Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos*. Diario Oficial El Peruano.
- Ley N.º 31313. (2021). *Ley de Desarrollo Urbano Sostenible*. Diario Oficial El Peruano.
- Ley N.º 31560. (2022). *Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal*. Diario Oficial El Peruano.
- Ley N.º 32267. (2025). *Ley que amplía por última vez los plazos del proceso de formalización de la propiedad informal en terrenos estatales ocupados por posesiones informales*. Diario Oficial El Peruano.
- Lim, W. M. (2025). What is qualitative research? An overview and guidelines. *Australasian Marketing Journal*, 33(2), 199–229. <https://doi.org/10.1177/14413582241264619>
- López, S., & Romagnoli, V. (2014). Gestión estatal del suelo urbano: un análisis de la lucha social por el acceso al suelo urbano. El mercado informal y la intervención del Estado a partir del caso de «La Rubita» de Resistencia, Chaco. *ADNea*, (2), 115–128. <https://doi.org/10.30972/adn.022295>
- Maldonado-Marín, J. D., Alatorre-Cejudo, L. C., & Sánchez-Flores, E. (2019). Identificación de conflictos de uso de suelo para la planificación del crecimiento urbano: ciudad Cuauhtémoc, Chihuahua (México). *Cuadernos de Investigación Geográfica*, 45(2), 709–728. <https://doi.org/10.18172/cig.3425>
- Mendoza, J. M., Burbano, V. M. Á., & Valdivieso, M. A. (2022). Vivienda de interés prioritario en la periferia de Tunja: una perspectiva focalizada en la inclusión social. *Equidad y Desarrollo*, (38), e1408. <https://doi.org/10.19052/eq.vol1.iss38.8>
- Page, M. J., McKenzie, J. E., Bossuyt, P. M., Boutron, I., Hoffmann, T. C., Mulrow, C. D., ... Moher, D. (2021). The PRISMA 2020 statement: An updated guideline for reporting systematic reviews. *BMJ*, 372, n71. <https://doi.org/10.1136/bmj.n71>
- Pasquale, M. F. (2022). Abordajes contemporáneos en materia de regularización dominial de asentamientos informales: El “continuo de derechos sobre la tierra”. *Revista de Direito da Cidade*, 14(4), 2562–2580. <https://doi.org/10.12957/rdc.2022.70888>
- Pérez, D. J. (2022). Ética en geografía: la omisión de la propiedad capitalista en el debate de la justicia urbana. *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 31(2), 519–529. <https://doi.org/10.15446/rcdg.v31n2.94092>
- Pérez, J. Á. (2025). «Ciudad cercana», una política pública con gobernanza participativa para la

- sostenibilidad urbana. *Cuadernos Fronterizos*, (65), 69–74.
<https://doi.org/10.20983/cuadfront.2025.65.15>
- Pimentel, N. (2020). ¿Tomar lotes para vivir o para vender? Tráfico de tierras y práctica clientelar en la periferia urbana. *Revista de Sociología*, (31), 133–159.
<https://doi.org/10.15381/rsoc.v0i31.19279>
- Reyes, F. (2023). El D.L. N° 2.695, de 1979, ante la informalidad urbana: Hacia la conformación de un sistema de regularización integrado. *Revista de Ciencias Sociales*, (83), 161–197.
<https://doi.org/10.22370/rcs.2023.83.3760>
- Ríos, K. (2025). Expansión urbana informal y sostenibilidad en América Latina: una revisión de literatura reciente. *Arquitectura, Ciudad y Territorio*, (20), 47–66.
<https://doi.org/10.29393/ur20-3euri10003>
- Ríos-Sánchez, K. I., Otazo, E. M., Marmolejo, Y., González, C. A., & Hernández, M. L. (2021). Expansión urbana descontrolada: ¿Qué pasará con el agua? *Pädi Boletín Científico de Ciencias Básicas e Ingenierías del ICBI*, 8(16), 54–59.
<https://doi.org/10.29057/icbi.v8i16.5778>
- Rodríguez, J. C., & Gissi, N. (2023). Inmigrantes haitianos: institucionalidad, informalidad y acceso a la vivienda en Chile. *Territorios*, (49), 1–24.
<https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.11245>
- Roel, L. A. (2023). El derecho a la vivienda digna como un derecho social y programático. Una de las reformas constitucionales pendientes en el Perú. *Revista Electrónica Iberoamericana*, 17(1), 72–94.
<https://doi.org/10.20318/reib.2023.7802>
- Rojas, H. (2022). La autoproducción del hábitat de un barrio informal en un contexto de ilegalidad y conflicto. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 15, 38.
<https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu15.ahbi>
- Rojas-Rendón, D. C. (2022). La participación ciudadana en la elaboración del Plan de Desarrollo Urbano Local. *Estudios de la Gestión: Revista Internacional de Administración*, (12), 93–119.
<https://doi.org/10.32719/25506641.2022.12.5>
- Rojas-Trejo, M., & Villagrán-Caamaño, G. (2023). Intervención pública en asentamientos informales. Nuevos escenarios, nuevos desafíos. *Urbano*, 26(48), 96–107.
<https://doi.org/10.22320/07183607.2023.26.48.08>
- Sánchez, R., & Luengo, Y. (2022). Espacios urbanos de bordes intercomunales, ¿áreas de integración o desintegración metropolitana? El caso de la ciudad de Santiago de Chile. *Revista de Urbanismo*, (46), 112–130.
<https://doi.org/10.5354/0717-5051.2022.61468>
- Torres, M. (2024). Gobernanza territorial en las ciudades emergentes: un enfoque multidimensional para la planificación y gestión urbana efectiva. *Sciéndo*, 27(4), 483–494.
<https://doi.org/10.17268/sciendo.2024.081>
- Torres Lima, P., Torres Vega, P., & Castro Garza, G. (2021). Asentamientos informales y resiliencia comunitaria. Itinerarios para su evaluación ante riesgos de desastres. *Revista Ciudades, Estados y Política*, 8(1), 129–146.
<https://doi.org/10.15446/cep.v8n1.91947>
- Tribunal Constitucional del Perú. (2019). *Expediente N.º 00014-2015-PI/TC* [Demanda del Colegio de Notarios de San Martín contra la Ley N.º 29618].
- Tribunal Constitucional del Perú. (2020). *Expediente N.º 00018-2015-PI/TC* [Caso del Tercero de Buena Fe].
- Vergara-Perucich, J. F., & Boano, C. (2020). El derecho a la ciudad financierizada. *Bitácora Urbano Territorial*, 30(3), 123–136.
<https://doi.org/10.15446/bitacora.v30n3.82437>
- Zambrano, O. J., & Macías, A. (2020). El proceso socio-histórico de degradación urbana en la ciudad de Bucaramanga-Santander (Colombia). La desigualdad urbana y sus consecuencias sociales. *Revista Nuevo Humanismo*, 8(2), 26.
<https://doi.org/10.15359/rnh.8-2.1>
- Zamorano, J. (2021). El derecho a la ciudad sostenible. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, (15), 86–106.
<https://doi.org/10.24965/real.a.15.10883>
- Zeballos, C. (2023). Los barrios de Arequipa: crónica de una ciudad fragmentada. *Ensayo: Revista de Arquitectura, Urbanismo y Territorio*, (3), 67–81.
<https://doi.org/10.18800/ensayo.202303.004>

Reseña biográfica del autor

César Rogelio Aguilar Castillo | cesaraguilar.sfs@gmail.com

Cursa estudios de doctorado en Derecho en la Universidad César Vallejo (UCV), en Lima, Perú. Su trabajo académico se orienta al derecho urbanístico y registral, con atención particular al saneamiento físico-legal de predios, a la formalización de la propiedad informal y a la defensa jurídica de los bienes estatales. Sus líneas de investigación comprenden la informalidad predial, el derecho a la ciudad, la gobernanza territorial y la relación entre planificación urbana y derechos fundamentales en contextos de expansión no planificada.

Agradecimientos. El autor expresa su reconocimiento a la Universidad César Vallejo (UCV) por el apoyo académico brindado durante el desarrollo de esta revisión, y a los docentes del programa de doctorado en Derecho por sus

observaciones a las versiones preliminares del manuscrito.

Declaraciones de las autoras

Contribución de las autoras (Taxonomía CRediT). César Rogelio Aguilar Castillo: Conceptualización, curación de datos, análisis formal, investigación, metodología, administración del proyecto, redacción del borrador original y redacción con revisión y edición.

Financiamiento. La presente revisión no recibió financiamiento externo de ninguna entidad pública, privada o sin fines de lucro.

Conflicto de intereses. El autor declara no tener conflictos de intereses de orden financiero, académico o personal que hayan podido influir en el diseño, la ejecución o el reporte de esta revisión.

Declaración de disponibilidad de datos. Los materiales que sustentan esta revisión, es decir, las cinco cadenas booleanas aplicadas, el formato de seguimiento de las decisiones de inclusión, la ficha de extracción y la matriz de comparación de los 17 estudios incluidos, se encuentran disponibles a solicitud razonable dirigida al autor (cesaraguilar.sfs@gmail.com). No se empleó código de análisis, dado que la síntesis fue narrativa y no requirió procesamiento estadístico.

Declaración de uso de Inteligencia Artificial. Se utilizó la herramienta de inteligencia artificial Claude (Anthropic) como apoyo en la revisión ortotipográfica, en la verificación del formato de citación APA 7 y en la articulación textual de los apartados. La definición de la pregunta de investigación, la selección de los estudios, la identificación de los ejes temáticos, la interpretación de los hallazgos, los contrastes críticos entre autores y las conclusiones corresponden en su totalidad al criterio del autor, quien revisó y validó cada contenido generado con ese apoyo.

Aprobación ética y consentimiento informado. La revisión no requirió aprobación de un comité de ética, dado que analiza exclusivamente estudios previamente publicados y de acceso público, sin intervención sobre seres humanos ni tratamiento de datos personales.