

Fragmentación Legal y Formalización Predial en Perú: Desafíos para el Derecho de Propiedad y Vivienda Digna

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 fragmentación legal e institucional, junto con las limitaciones de los procesos de formalización predial, constituye un obstáculo estructural para el ejercicio del derecho de propiedad y el acceso a una vivienda digna en América Latina; sin embargo, su análisis sistemático en el contexto peruano permanece limitado en la literatura científica reciente. El objetivo del estudio fue analizar cómo la fragmentación legal e institucional y la formalización predial inciden en el ejercicio del derecho de propiedad y en el acceso a una vivienda digna en sectores urbanos del sur del Perú (Arequipa), identificando las condiciones normativas, institucionales y sociales que perpetúan la informalidad y la exclusión territorial. Se empleó una revisión sistemática de la literatura con enfoque cualitativo y diseño no experimental documental; se seleccionaron 18 artículos de revistas académicas latinoamericanas publicados entre 2020 y 2025, evaluados con los criterios del *Joanna Briggs Institute (JBI)*. Los resultados evidencian que la informalidad predial obedece a vacíos normativos, superposición de competencias institucionales y mercantilización del suelo; las políticas de formalización vigentes han consolidado modelos paralelos de legalidad e informalidad que debilitan la seguridad jurídica de la propiedad, limitan el acceso a una vivienda digna y profundizan la exclusión social, ambiental y territorial, con repercusiones directas también sobre el derecho a la ciudad. Se concluye que la formalización predial debe asumirse como una política estructural articulada, y no como un trámite aislado, que reconozca la posesión informal como punto de partida para garantizar la seguridad jurídica de la propiedad y el derecho a una vivienda digna, en el marco de una urbanización justa e inclusiva.

Palabras clave: fragmentación legal; formalización predial; derecho de propiedad; vivienda digna; informalidad predial.

Código de clasificación UNESCO: 5605.99 - Otras (Derecho urbanístico y territorial).

Clasificación OCDE-FOS: 5.5 - Derecho.

Legal Fragmentation and Land Formalization in Peru: Challenges to the Right to Property and Adequate Housing

Abstract: Legal and institutional fragmentation, together with the limitations of land formalization processes, constitutes a structural obstacle to the exercise of the right to property and to access to adequate housing in Latin America; however, systematic analysis of this issue in the Peruvian context remains limited in the recent scientific literature. The objective of this study was to analyze how legal and institutional fragmentation and land formalization affect the exercise of the right to property and access to adequate housing in urban areas of southern Peru (Arequipa), identifying the normative, institutional, and social conditions that perpetuate informality and territorial exclusion. A systematic literature review with a qualitative approach and a non-experimental documentary design was conducted; 18 articles from Latin American academic journals published between 2020 and 2025 were selected and evaluated using the Joanna Briggs Institute (JBI) criteria. The results indicate that land informality stems from regulatory gaps, overlapping institutional jurisdictions, and the commodification of land. Current formalization policies have consolidated parallel models of legality and informality that undermine the legal certainty of property, limit access to adequate housing, and deepen social, environmental, and territorial exclusion, with direct repercussions for the right to the city as well. The study concludes that land formalization must be approached as a coordinated structural policy, rather than an isolated administrative procedure, one that recognizes informal possession as a starting point for guaranteeing the legal certainty of property and the right to adequate housing within a framework of just and inclusive urbanization.

Keywords: legal fragmentation, land formalization, right to property, adequate housing, land informality.

UNESCO Classification Code: 5605.99 - Other (Urban and land-use law).

OECD-FOS Classification: 5.5 - Law.

Fragmentação Legal e Formalização Fundiária no Peru: Desafios para o Direito à Propriedade e à Moradia Digna

Resumo: A fragmentação legal e institucional, juntamente com as limitações dos processos de formalização fundiária, constitui um obstáculo estrutural ao exercício do direito à propriedade e ao acesso à moradia digna na América Latina; contudo, sua análise sistemática no contexto peruano permanece limitada na literatura científica recente. O objetivo do estudo foi analisar como a fragmentação legal e institucional e a formalização fundiária incidem sobre o exercício do direito à propriedade e sobre o acesso à moradia digna em setores urbanos do sul do Peru (Arequipa), identificando as condições normativas, institucionais e sociais que perpetuam a informalidade e a exclusão territorial. Empregou-se uma revisão sistemática da literatura, com abordagem qualitativa e delineamento documental não experimental; foram selecionados 18 artigos de periódicos acadêmicos latino-americanos, publicados entre 2020 e 2025, avaliados segundo os critérios do Joanna Briggs Institute (JBI). Os resultados evidenciam que a informalidade fundiária decorre de lacunas normativas, sobreposição de competências institucionais e mercantilização do solo; as políticas de formalização vigentes têm consolidado modelos paralelos de legalidade e informalidade que enfraquecem a segurança jurídica da propriedade, limitam o acesso à moradia digna e aprofundam a exclusão social, ambiental e territorial, com repercussões diretas também sobre o direito à cidade. Conclui-se que a formalização fundiária deve ser assumida como uma política estrutural articulada, e não como um trámite isolado, que reconheça a posse informal como ponto de partida para garantir a segurança jurídica da propriedade e o direito à moradia digna, no âmbito de uma urbanização justa e inclusiva.

Palavras-chave: fragmentação legal, formalização fundiária, direito à propriedade, moradia digna, informalidade fundiária.

Código de Classificação UNESCO: 5605.99 - Outras (Direito urbanístico e territorial).

Classificação OCDE-FOS: 5.5 - Direito.

Cómo citar este artículo:

Aguilar, C. R. (2026). Fragmentación Legal y Formalización Predial en Perú: Desafíos para el Derecho de Propiedad y Vivienda Digna. *Revista Científica*, 11(Ed. Esp. 1), 93–108. <https://doi.org/10.29394/Scientific.issn.2542-2987.2026.11.e1.7.93-108>

Fecha de Recepción:
13-08-2025

Fecha de Aceptación:
29-11-2025

Fecha de Publicación:
05-02-2026

1. Introducción

La informalidad predial constituye uno de los problemas urbanos estructurales más persistentes del siglo XXI. La evidencia comparada muestra que la urbanización informal surge de la interacción entre déficits de vivienda, mercados de suelo, marcos regulatorios incompletos y capacidades institucionales desiguales (Roy, 2005; Moreno & Garzón, 2018; Trejo, 2025). En América Latina, la expansión periférica se relaciona con procesos de fragmentación, desigualdad territorial y pérdida de coordinación en la planificación (Blanc & Cotella, 2020; Capron, 2024). La morfología de los asentamientos cambia de manera incremental y combina prácticas formales e informales, por lo que el análisis de la informalidad requiere superar una oposición binaria entre legalidad e ilegalidad (Alegría & Dovey, 2024; Cuero & Lavalle, 2024). La presión sobre el suelo rural y periurbano también se vincula con la concentración de la tierra y la transformación neoliberal de los territorios (Kay, 2015).

En América Latina, la informalidad urbana se relaciona con trayectorias diferenciadas de acceso al suelo, autoconstrucción y provisión desigual de servicios. Los estudios sobre Chile y otros contextos regionales muestran que las tomas de terreno y la autoconstrucción operan como formas de producción social del hábitat cuando la oferta formal resulta inaccesible (Pino & Ojeda, 2013; Moreno & Garzón, 2018). La exclusión no se reduce a la propiedad: también afecta agua, saneamiento, salud y movilidad (Zapana et al., 2021; Christopher & Beal, 2022; Conteh et al., 2021; Domingues & Cavallazzi, 2023). La expansión urbana y los cambios de uso de suelo intensifican la fragmentación y la segregación, mientras la planificación participativa busca responder a esas tensiones (Torres & Ruiz-Tagle, 2019; Mendoza et al., 2025; Rivera & Proaño, 2022).

En el Perú, la informalidad predial se expresa en la expansión periférica, la inseguridad jurídica y la dificultad de coordinar políticas de suelo y vivienda (Arribas, 2023; Pimentel, 2020; Cuero & Lavalle, 2024). La evidencia sobre vivienda y territorio muestra que la

habitabilidad depende de condiciones espaciales, ambientales, funcionales y comunitarias, no solo de la titularidad formal (De Hoyos & Albarrán, 2022; Fisch et al., 2011; Agarwal et al., 2024). En ciudades andinas, la morfología urbana y la calidad del espacio público añaden retos para una planificación inclusiva (Hinostroza-León & Dávila-Santos, 2025; Mendoza et al., 2025). La participación ciudadana y la coordinación municipal son necesarias para fortalecer la gobernanza urbana (Rojas-Rendón, 2022; Rivera & Proaño, 2022).

En uno de los distritos más amplios y activos de la provincia de Arequipa, la expansión urbana concentra tensiones de tipo social, territorial y legal de gran envergadura. Dicha expansión responde a la precariedad habitacional y a la exclusión del acceso formal al suelo urbano, lo que ha llevado a miles de familias, mayoritariamente migrantes, a apropiarse de áreas ecológicamente frágiles: laderas, quebradas, zonas agrícolas y terrenos semiáridos donde intentan construir condiciones de vida al margen del reconocimiento legal y de las garantías que el Estado debería proveer.

En esa medida, la realidad problemática se presenta en cómo la exclusión o minimización jurídica, política y territorial de amplios sectores urbanos informales en uno de los distritos urbanos del Perú afecta directamente el ejercicio del derecho de propiedad y el acceso a una vivienda digna, con implicaciones también para el derecho a la ciudad. Desde el punto de vista jurídico, esta realidad tiene una doble importancia. Por un lado, requiere del derecho constitucional de los derechos humanos, puesto que gira en torno a garantías fundamentales como el derecho a la vivienda, a un medio ambiente adecuado, a la igualdad ante la ley y a la dignidad humana (Habermas, 2010). Por otro lado, plantea problemas de índole estructural al derecho urbanístico, el que debería erigirse como un instrumento de planificación, inclusión y ordenación del territorio, aunque muchas veces queda desbordado por la rapidez y complejidad del crecimiento informal.

El proceso de urbanización constituye un asunto de relevancia mundial; en consecuencia, resulta

imperativo que los responsables de la toma de decisiones consideren el ordenamiento territorial como un componente esencial en la formulación de políticas públicas, en concordancia con el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11. Asimismo, De Hoyos y Albarrán (2022) sostienen que la vivienda social debe analizarse como espacio habitado, considerando sus condiciones de habitabilidad y su relación con el entorno urbano.

A nivel internacional, el crecimiento urbano desordenado y la falta de planificación en los asentamientos informales generan desigualdades de vivienda, servicios y participación (Agarwal et al., 2024; Trejo, 2025). En esta línea, Waite (2023) plantea que el derecho a la ciudad debe garantizar la participación y el acceso equitativo a la vida urbana para todos los ciudadanos, especialmente para los sectores más vulnerables. Esta perspectiva dialoga con la discusión jurídica y política latinoamericana sobre la apropiación colectiva del espacio y la participación urbana (Pacheco, 2021; Matias & Jereissati, 2022; Krieger & Leblanc, 2018). Por su parte, Rojas (2022) analiza en los barrios de San Isidro Patios (Bogotá D.C.) la autoproducción del hábitat como una práctica de resistencia y negociación frente a los modelos institucionales, demostrando que los pobladores pueden construir espacios legítimos y funcionales aun en contextos de informalidad.

La informalidad predial o la tenencia irregular del suelo alude a la ocupación de terrenos sin registro oficial, títulos válidos ni seguridad jurídica. En ese marco conceptual, Roy (2005) define la informalidad urbana como un modo de producción espacial que no puede comprenderse únicamente mediante la oposición entre lo legal y lo ilegal, pues se articula con prácticas estatales, sociales y de mercado. El rápido crecimiento de los asentamientos informales ha impulsado la formación de asociaciones de vivienda y otras entidades que facilitan la ocupación del suelo y su representación ante las autoridades.

En este sentido, Pimentel (2020) explica que los líderes de tales organizaciones pueden pasar de ser gestores con fines sociales a operar en redes de tráfico

de tierras y respaldo político. Los antecedentes históricos muestran, además, que la organización de pobladores y las tomas de terreno han sido mecanismos de reivindicación habitacional y de construcción de identidad barrial (Cofré, 2015; Pino & Ojeda, 2013).

La expansión urbana y los cambios de uso de suelo también producen nuevas lógicas de mercantilización y fragmentación territorial. Adicionalmente, Cuero y Lavallo (2024) muestran que la expansión de Guayaquil transforma aceleradamente el suelo y plantea desafíos para la regulación y la sostenibilidad. De forma similar, Ríos-Sánchez et al. (2021) constatan, a este respecto, que la expansión urbana desarticulada genera una presión creciente sobre los recursos hídricos, lo que refuerza la necesidad de vincular la planificación urbana sostenible con la gestión ambiental responsable.

La informalidad predial se asocia también al fenómeno de la autoconstrucción de viviendas y barrios. En consecuencia, Rojas (2022) demuestra que la autoproducción de vivienda opera mediante normas y acuerdos de cooperación que favorecen la acción colectiva y el beneficio mutuo. Pese a la precariedad jurídica, los habitantes construyen su propio entorno y generan soluciones locales a sus necesidades. Conviene añadir, además, que la informalidad predial reproduce formas de marginación social y política ligadas al origen andino de gran parte de sus pobladores; un racismo espacial que, aunque opera entre grupos coétnicos, perpetúa la exclusión territorial de quienes ostentan menor representación o estatus social. En diálogo con estos hallazgos, Aravena et al. (2004) ilustran, a partir del proyecto Quinta Monroy en Chile, que el diseño arquitectónico de vivienda incremental puede habilitar la autoconstrucción como una estrategia legítima y planificada de producción habitacional, y no solo como una respuesta espontánea a la precariedad.

El derecho de propiedad, entendido en su dimensión constitucional, no se limita al reconocimiento formal de un título, sino que exige condiciones efectivas de seguridad jurídica, acceso al suelo y protección frente

al desalojo arbitrario. Esta dimensión se articula con el derecho a la ciudad, entendido como la facultad colectiva de las comunidades para transformar y apropiarse del espacio urbano en búsqueda de una vida más digna, en concordancia con una concepción de la ciudad como producto cultural, colectivo y político (Pacheco, 2021). En correspondencia con ello, Matias y Jereissati (2022) agregan que la urbanización racional exige articular derechos, sostenibilidad y planeamiento, mientras que el acceso efectivo depende de la capacidad de las comunidades para intervenir en las decisiones que configuran su territorio; en ese sentido, el derecho a la ciudad opera como marco complementario que amplía, sin sustituir, las garantías individuales del derecho de propiedad y la vivienda digna.

Bajo este panorama, se torna imprescindible una reformulación política que garantice acceso equitativo a los servicios públicos a partir del reconocimiento del derecho a una vivienda digna. En el ámbito constitucional, Roel (2023) documenta que la Constitución Política peruana de 1993 no reconoce explícitamente ese derecho, a diferencia de su antecesora de 1979, que lo establecía como necesidad básica y obligación estatal; el Tribunal Constitucional del Perú, en el Expediente N.º 0018-2015-PI/TC, lo vincula con la dignidad humana, el principio de igualdad y el libre desarrollo de la persona. En cuanto a la participación, Rojas-Rendón (2022) la concibe como eje central de la legitimación democrática de la planificación urbana local: la ciudadanía debe asumir un rol activo en todas las etapas de los planes de desarrollo urbano, fortaleciendo la gobernanza y la rendición de cuentas. A su vez, Mendoza et al. (2022) complementan esta perspectiva al mostrar que la inclusión social y la justicia urbana son alcanzables cuando los instrumentos de política pública, como las Viviendas de Interés Prioritario, incorporan las dimensiones comunitaria y ambiental del territorio.

En este contexto, el objetivo principal de la presente revisión sistemática es analizar cómo la fragmentación legal e institucional y los procesos de formalización predial inciden en el ejercicio del derecho

de propiedad y el acceso a una vivienda digna en los sectores urbanos del sur del Perú (Arequipa), identificando las condiciones normativas, institucionales y sociales que perpetúan la informalidad, la marginalización y la falta de acceso a recursos y servicios esenciales.

Como Objetivos Específicos, se buscó: (a) examinar la expansión de los asentamientos informales en un distrito urbano del Perú y su relación con la fragmentación legal e institucional, identificando los factores que favorecen esta expansión y sus consecuencias en el acceso a servicios básicos; (b) analizar las estrategias de vivienda digna, autoproducción del hábitat y participación ciudadana como respuestas comunitarias e institucionales frente a la informalidad; (c) examinar los fundamentos teóricos, jurídicos y normativos del derecho de propiedad y su relación con el derecho a la ciudad en contextos latinoamericanos y globales; y (d) identificar las dimensiones de marginación social y segmentación espacial que profundizan la exclusión territorial y limitan el acceso a la vivienda digna.

2. Metodología

El presente estudio empleó como metodología la revisión sistemática de la literatura (Munn et al., 2018), diseñada para analizar de forma transparente un fenómeno específico dentro de un período determinado. La metodología integral se articuló en tres componentes: identificación y selección de estudios, extracción sistemática de información y síntesis cualitativa de los hallazgos. Los artículos incluidos fueron analizados en sus objetivos, enfoques metodológicos, resultados y conclusiones, para luego organizarlos en categorías temáticas comparativas.

El enfoque fue cualitativo y documental, pues se interpretó la producción científica publicada sin realizar una estimación estadística combinada. El diseño no fue experimental, dado que no se manipularon variables ni se recolectaron datos primarios. La revisión abordó la relación entre informalidad predial, exclusión social

urbana y derecho a la ciudad.

2.1. Protocolo y Registro

No se registró un protocolo formal en PROSPERO u otro repositorio previo a la ejecución de la búsqueda. Sin embargo, el diseño metodológico siguió criterios de transparencia y reproducibilidad para revisiones de la literatura (Munn et al., 2018). Se recomienda que futuras actualizaciones de esta revisión registren el protocolo antes del inicio de la búsqueda.

2.2. Criterios de Elegibilidad

Para la selección de los artículos, se establecieron los siguientes criterios de inclusión: a) publicaciones desde el año 2020 hasta 2025; b) investigaciones de tipo cuantitativo, cualitativo, mixto o de revisión; 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 narrativas; b) publicaciones no relacionadas con la temática investigada; c) artículos que no presentaran rigor metodológico; d) estudios que no ofrecieran una contribución significativa; e) publicaciones a las que no se tuviera acceso completo.

2.3. Fuentes de Información

Las búsquedas se realizaron en bases y portales académicos regionales, utilizando las palabras clave “informalidad predial”, “derecho a la ciudad” y “exclusión urbana”. La búsqueda se ejecutó durante el período comprendido entre 2020 y 2025. Se priorizaron revistas académicas latinoamericanas y artículos con texto completo, pertinencia temática y DOI activo, por su relevancia para el contexto peruano y regional estudiado.

2.4. Estrategia de Búsqueda

Se utilizaron operadores booleanos *AND* y *OR* para combinar los términos de búsqueda, construyendo las siguientes cadenas: “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”). Estas cadenas permitieron identificar un conjunto inicial de 153 registros en SciELO, que posteriormente fueron sometidos al proceso de cribado y selección descrito en la subsección siguiente.

2.5. Proceso de Selección de Estudios

La selección avanzó en dos etapas, pensadas para asegurar la pertinencia, la calidad y la coherencia del conjunto de estudios incluidos. La primera fue un cribado por título y resumen. Ahí se eliminaron los registros duplicados y los que, por su tema, no encajaban con los objetivos de la revisión. Superado ese primer filtro, tocaba leer el texto completo de cada artículo, evaluando ahora tanto la adecuación temática como la metodológica de cada trabajo. Cada decisión, ya fuera incluir o excluir un estudio, quedó registrada en un formato de seguimiento junto con la justificación correspondiente. Del cribado se encargaron dos evaluadores que trabajaron de forma independiente; las discrepancias que surgieron entre ambos se resolvieron por consenso.

2.6. Extracción de Datos

Para recoger la información de cada estudio se construyó una ficha de análisis con los siguientes campos: autoría, año, enfoque metodológico, hallazgos clave y conclusiones. Con esos datos se armó una matriz comparativa que permitió ver dónde coincidían los estudios, dónde se apartaban unos de otros y qué vacíos quedaban en la producción científica sobre el tema analizado. Dos revisores hicieron la extracción por separado; cuando no coincidían, resolvían la diferencia por consenso.

2.7. Evaluación de la Calidad y Riesgo de Sesgo

Para evaluar la validez de los resultados se aplicaron los criterios del *Joanna Briggs Institute (JBI)*, examinando cada estudio según su diseño particular. Se

prestó especial atención a la consistencia interna, la claridad expositiva y la discusión reflexiva de cada trabajo. No todos alcanzaron el mismo nivel de profundidad metodológica (hubo variaciones notorias entre ellos), pero todos superaron el umbral mínimo de calidad que justifica su inclusión en el análisis.

La revisión fue sometida a un proceso de doble codificación independiente, mediante el cual dos evaluadores analizaron los estudios seleccionados, comparando coincidencias y discrepancias en la categorización. Las diferencias fueron resueltas mediante consenso, reforzando la validez interevaluador. Además, se verificó la pertinencia de cada fuente en relación con los objetivos de la investigación y su nivel de evidencia científica, asegurando consistencia entre los criterios de inclusión y exclusión.

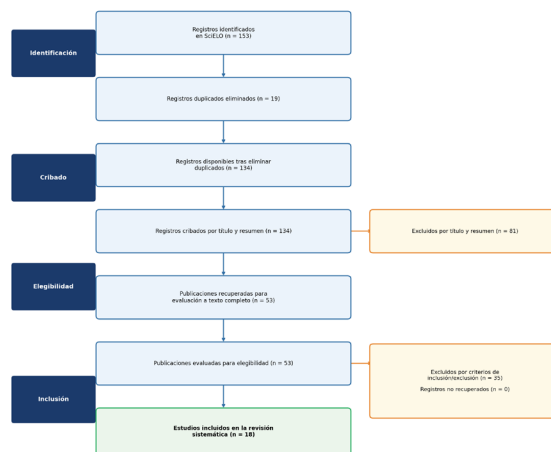
3. Resultados

La presente sección expone los resultados de la revisión sistemática organizados en cuatro subsecciones que siguen las directrices PRISMA 2020: (1) el proceso de selección de estudios y el diagrama de flujo correspondiente; (2) las características de los 18 artículos incluidos, organizados en tablas temáticas con sus respectivas descripciones; (3) la evaluación de la calidad metodológica de los estudios; y (4) la síntesis de los hallazgos por ejes temáticos identificados. Esta estructura permite una presentación sistemática y transparente de la evidencia científica sobre la fragmentación legal, la formalización predial y sus implicaciones para el derecho de propiedad y la vivienda digna en el sur del Perú.

3.1. Selección de Estudios (Diagrama de Flujo PRISMA)

A continuación, se presenta el diagrama de flujo PRISMA 2020 correspondiente al proceso de identificación, cribado y selección de los estudios incluidos en la revisión sistemática.

Figura 1. Diagrama de flujo PRISMA 2020 del proceso de selección de estudios.



Nota. Fuente: Aguilar (2025); Elaboración siguiendo las directrices PRISMA 2020 (Munn et al., 2018).

La figura 1 describe el proceso de identificación, cribado y selección de estudios. Se identificaron 153 registros en bases y portales académicos regionales. Tras la eliminación de 19 duplicados, quedaron 134 registros para cribado. De estos, 81 fueron excluidos por título y resumen, lo que resultó en 53 publicaciones recuperadas para evaluación a texto completo. Aplicando los criterios de inclusión y exclusión establecidos, se descartaron 35 publicaciones adicionales. Finalmente, 18 artículos cumplieron todos los criterios y fueron incluidos para revisión en profundidad.

3.2. Características de los Estudios Incluidos

Los resultados fueron integrados en tablas de análisis con la identificación de los autores, metodología empleada y principales resultados y conclusiones. Las tablas se organizaron en función de los objetivos específicos de la revisión. Las Tablas 1 a 4 presentan los 18 estudios incluidos, clasificados en cuatro categorías temáticas.

Tabla 1. Artículos relacionados con la informalidad predial.

Autor	Metodología	Resultados y conclusiones
Arribas (2023)	Metodología doctrinal mediante análisis jurídico-normativo: revisión de sentencias del Tribunal	El investigador propone una ampliación conceptual del derecho de propiedad al reconocer la

Constitucional, estadísticas nacionales y políticas de titulación. Propone que la posesión informal reciba reconocimiento legal como estrategia complementaria.

posesión informal como parte de la propiedad constitucional. Documenta y concluye que solo un poco más del 50 % de las viviendas en Perú están tituladas y que las iniciativas de titulación no han cerrado la brecha de informalidad.

Matias y Jereissati (2022)

Análisis jurídico y doctrinal del derecho a ciudades sostenibles, sus bases constitucionales y los instrumentos de urbanización racional en el ordenamiento brasileño.

Sostienen que la urbanización sostenible requiere articular derecho a la ciudad, protección ambiental, planeamiento y participación; la ausencia de coordinación normativa favorece formas desiguales de acceso y producción urbana.

Ríos-Sánchez et al. (2021)

Ensayo de revisión documental y analítico que sintetiza datos de organismos oficiales (CONAGUA) e identifica vacíos en los instrumentos de planeamiento a nivel federal, estatal y municipal, complementado con indicadores de infiltración urbana y sobreexplotación del acuífero.

Consideran la expansión urbana descontrolada como un fenómeno multidimensional que interfiere directamente en los procesos de recarga hídrica. Concluyen que la urbanización acelerada, sin espacios permeables adecuados ni instrumentos normativos coherentes, debilita la capacidad de los mantos acuíferos y tensiona la disponibilidad hídrica urbana.

Cuero y Lavalle (2024)

Análisis espacial multitemporal (imágenes satelitales 1969-2023, ArcGIS/ENVI) y documental del cambio de uso de suelo en el sector Ciudad de Dios, en la expansión urbana de Guayaquil, complementado con entrevistas semiestructuradas a 15 expertos y comparación de patrones de crecimiento.

Evidencian que la expansión urbana transforma aceleradamente el suelo y produce fragmentación, presión ambiental y desafíos para la planificación. Concluyen que la gestión del suelo debe integrar regulación, información territorial y sostenibilidad.

Nota. Fuente: Aguilar (2025); Revisión de artículos de literatura.

La tabla 1 agrupa cuatro estudios relacionados con la informalidad predial, abordada desde perspectivas jurídicas, urbanísticas y ambientales. Estos trabajos analizan el reconocimiento constitucional de la posesión informal, los marcos normativos que articulan la urbanización sostenible, los efectos de la expansión urbana desarticulada sobre los recursos hídricos, y las transformaciones del suelo asociadas al crecimiento urbano acelerado, evidenciando la naturaleza multidimensional del fenómeno.

Tabla 2. La vivienda digna, autoproducción del hábitat y la participación ciudadana.

Autor	Metodología	Resultados y conclusiones
Roel (2023)	Análisis jurídico-doctrinal centrado en la propuesta de reforma constitucional (Proyecto de Ley N.º 05839/2020-CR) para incorporar el derecho a la vivienda digna en el artículo 2º de la Constitución Política del Perú, en el contexto de la pandemia de COVID-19.	Desarrolla una sólida argumentación en torno al carácter programático del derecho a la vivienda digna, fundamentándolo como un derecho social de ejecución progresiva que debe reconocerse expresamente en la Constitución Política del Perú. Concluye que su omisión constitucional limita el alcance jurídico del derecho y la capacidad del Estado para implementar políticas públicas orientadas a garantizar su ejercicio efectivo.
Trejo (2025)	Revisión narrativa de literatura científica sobre la construcción de asentamientos informales en América Latina, con identificación de factores sociales, urbanos y de gobernanza.	Identifica como factores recurrentes la falta de vivienda formal, la planificación deficiente, la pobreza, la exclusión, la especulación inmobiliaria y la débil coordinación institucional. Concluye que la respuesta requiere políticas integrales de suelo, vivienda y participación comunitaria.
Pimentel (2020)	Enfoque cualitativo con técnicas de observación participante, entrevistas en profundidad y análisis de documentos, con trabajo de campo en asentamientos de la periferia de Lima Metropolitana.	Presenta el fenómeno del tráfico de tierras en las periferias urbanas de Lima Metropolitana, destacando su relación con prácticas clientelistas. Concluye que el tráfico de tierras en la periferia urbana de Lima es un fenómeno complejo que combina necesidades habitacionales, especulación inmobiliaria y prácticas clientelistas. Recomendando una intervención estatal más efectiva para regularizar la tenencia de tierras.
Rojas (2022)	Aplicación del enfoque de medios de vida para un análisis integral de las estrategias comunitarias, considerando los diferentes tipos de capitales y su interrelación.	Contribuye al entendimiento de la autoproducción del hábitat en contextos de ilegalidad y conflicto, integrando conceptos de capital social, conflicto ambiental y medios de vida. Ofrece una perspectiva crítica sobre la informalidad urbana y para el diseño de políticas públicas que promuevan una urbanización más inclusiva y regulada.
Rojas-Rendón (2022)	Revisión documental y análisis cualitativo sobre procesos de participación ciudadana en la elaboración de Planes de Desarrollo Urbano Local. Examina las tensiones entre la planificación técnica institucional y la	Establece que la participación ciudadana es un eje central en la legitimación democrática de la planificación urbana local. Concluye que la ciudadanía debe asumir un rol activo en las etapas de los planes de desarrollo

	demanda ciudadana de democratización del espacio urbano.	urbano, y que el gobierno local puede valerse de esa participación para el cumplimiento de sus objetivos de gestión, fortaleciendo la gobernanza local.			dimensión de derechos urbanos dentro del ordenamiento español, con base en el TRLSRU y en jurisprudencia del Tribunal Supremo.
Mendoza et al. (2022)	Estudio de enfoque cuantitativo matizado con análisis hermenéutico, mediante encuesta a 100 jefas y jefes de hogar (procesada con SPSS), sobre programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en la periferia de Tunja, Colombia, dirigido a poblaciones vulnerables (madres y padres cabeza de hogar, personas desplazadas y adultos mayores) bajo marcos normativos de equidad social.	Identifican que la inclusión social urbana requiere un enfoque integral que incorpore dimensiones ambientales, funcionales y comunitarias. Concluyen que el diseño urbano articulado con la participación comunitaria es clave para la legitimación y sostenibilidad de los programas habitacionales en zonas periféricas con alta vulnerabilidad.	Vergara-Perucich y Boano (2020)	Ensayo crítico que combina desarrollo conceptual con evidencia empírica del mercado habitacional chileno: estadísticas de precios de vivienda, endeudamiento familiar y rol de actores financieros.	Introducen el concepto de "derecho a la ciudad financierizada", planteando una tensión entre la agenda emancipadora de Lefebvre y la lógica dominante de la financierización urbana. Concluyen que bajo este régimen es inconsistente aplicar el derecho a la ciudad sin cuestionar la autoridad del capital inmobiliario.

Nota. Fuente: Aguilar (2025); Revisión de artículos de literatura.

La tabla 2 agrupa seis estudios que abordan la vivienda digna, la autoproducción del hábitat y la participación ciudadana como respuestas comunitarias e institucionales a la informalidad urbana. Desde perspectivas cualitativas y jurídico-analíticas, estas investigaciones recorren las estrategias de resistencia vecinal y autogestión habitacional en asentamientos latinoamericanos, los marcos constitucionales del derecho a la vivienda en el Perú, y los instrumentos de política pública orientados a la inclusión social en zonas periféricas.

Tabla 3. Derecho a la ciudad.

Autor	Metodología	Resultados y conclusiones
Canestraro y Jakubowicz (2021)	Enfoque cualitativo y comparativo, análisis de documentos oficiales, informes de conferencias internacionales (Hábitat I, II y III) y literatura académica.	Analiza la reinterpretación del concepto de Lefebvre, destacando su enfoque en la transformación del espacio urbano. Examina las conferencias Hábitat I, II y III, concluyendo que el derecho a la ciudad en Latinoamérica es una demanda política y social que enfrenta desafíos significativos en su implementación.
Zamorano (2021)	Análisis documental exhaustivo centrado en el marco jurídico español (con especial atención al TRLSRU), complementado con jurisprudencia relevante.	Redefine el derecho a la ciudad sostenible como una articulación del derecho ciudadano a participar en decisiones urbanas con la tutela del desarrollo sostenible. Contextualiza jurídicamente la

Pacheco (2021)

Enfoque interdisciplinario combinando análisis jurídico, político y urbano. Propone un modelo de desarrollo urbano multidimensional centrado en la persona y el planeta.

Waite (2023)

Estudio de caso cualitativo basado en 48 entrevistas sobre las experiencias vividas y las relaciones socioespaciales en el espacio público de Estambul, Turquía, de nueve grupos en situación de vulnerabilidad (niños, mujeres, personas LGBTQI+, adultos mayores, personas con discapacidad, migrantes y refugiados, minorías religiosas, minorías étnicas, y personas en situación de pobreza o sin hogar).

Fundamenta el derecho a la ciudad en una concepción pragmática orientada a su implementación a partir de datos reales y conocimientos interdisciplinarios, retomando las ideas de Henri Lefebvre. Propone un modelo de desarrollo urbano multidimensional centrado en la ciudad, la sociedad y el ambiente, alineado con los ODS de la ONU.

Plantea que el derecho a la ciudad, sustentado en la justicia espacial (Soja, 2010), debe garantizar el acceso equitativo al espacio público para los distintos grupos en situación de vulnerabilidad. Concluye que su ejercicio depende del empoderamiento, la participación y la reestructuración de las relaciones de poder, evidenciando la necesidad de una gobernanza urbana colaborativa e inclusiva.

Nota. Fuente: Aguilar (2025); Revisión de artículos de literatura.

La tabla 3 reúne cinco estudios centrados en el derecho a la ciudad como categoría jurídica, política y teórica. Cada trabajo seleccionado profundiza en marcos conceptuales derivados de la obra de Henri Lefebvre, las tensiones entre discurso normativo y práctica institucional en las conferencias Hábitat, los efectos de la financierización de la vivienda sobre la equidad espacial, y la forma en que los marcos jurídicos locales amparan o desprotegen a poblaciones vulnerables en contextos

latinoamericanos y globales.

Tabla 4. Marginación social y segmentación espacial.

Autor	Metodología	Resultados y conclusiones
Sánchez y Luengo (2022)	Metodología mixta que combina análisis cuantitativos y cualitativos. Se definen variables de grupos socioeconómicos, hacinamiento, valor del suelo y permisos de edificación para caracterizar bordes intercomunales en Santiago de Chile.	Ofrece una reinterpretación de los conceptos de "borde" y "distrito" de Kevin Lynch, argumentando que los bordes intercomunales pueden funcionar como elementos de integración o desintegración urbana. Concluye en la necesidad de considerarlos en las políticas de planificación urbana para promover la integración social.
Rodríguez y Gissi (2023)	Diseño de etnografía urbana dentro del marco de un programa de investigación SurSur, articulando observación participante, entrevistas y análisis relacional.	Examinan el caso de inmigrantes haitianos en Chile desde una perspectiva antropológica crítica. Evidencian que estos migrantes enfrentan una doble exclusión: por su condición migratoria y por la informalidad predial, que limita su acceso a servicios básicos, seguridad jurídica y reconocimiento territorial.
Zapana et al. (2021)	Combinación de encuesta representativa en áreas centrales y periféricas con análisis de datos secundarios (registros de servicio, tarifas y calidad del agua) en Arequipa, Perú.	Aportan una concepción amplia de la desigualdad en el acceso al agua, incorporando disponibilidad continua, calidad sanitaria, asequibilidad económica y modelo de gestión preferido. Concluyen que la informalidad predial actúa como barrera para acceder a redes formales, profundizando la precariedad y desigualdad urbana.

Nota. Fuente: Aguilar (2025); Revisión de artículos de literatura.

La tabla 4 incluye tres estudios sobre marginación social y segmentación espacial en contextos urbanos de Chile y Perú. Estos trabajos abordan los mecanismos de exclusión territorial que operan en los bordes intercomunales, la doble marginalización que enfrentan comunidades migrantes en entornos de informalidad predial, y las desigualdades en el acceso al agua como expresión concreta de la fragmentación urbana. En conjunto, documentan cómo la informalidad predial actúa como barrera sistémica para el ejercicio del derecho a la ciudad.

3.3. Evaluación de la Calidad de los Estudios

La evaluación de la calidad metodológica, aplicando los criterios del *Joanna Briggs Institute (JBI)*, determinó que los 18 artículos incluidos presentan niveles aceptables de consistencia interna, claridad expositiva y rigor en la discusión de resultados. Se identificaron variaciones en la profundidad metodológica, principalmente entre los estudios de carácter doctrinal jurídico y los de diseño empírico cualitativo o mixto, aunque todos cumplen con el estándar mínimo de calidad requerido para su análisis e interpretación. El nivel general de evidencia es moderado-alto para los estudios empíricos y robusto para los análisis normativos y comparativos. Ningún artículo fue descartado en esta etapa por insuficiencia metodológica, lo que confirma la solidez del proceso de selección implementado.

3.4. Síntesis de Resultados

Los resultados se organizaron en cuatro categorías temáticas emergentes: (a) informalidad predial y expansión de asentamientos informales (tabla 1), que documenta los mecanismos jurídicos e institucionales que reproducen la informalidad, incluida la mercantilización del suelo; (b) vivienda digna, autoproducción del hábitat y participación ciudadana (tabla 2), que evidencia tanto las estrategias de resiliencia comunitaria ante la ausencia estatal como las políticas institucionales de inclusión habitacional; (c) derecho a la ciudad (tabla 3), que analiza los marcos teóricos, jurídicos y empíricos que fundamentan este derecho en contextos latinoamericanos y globales; y (d) marginación social y segmentación espacial (tabla 4), que examina las dimensiones de exclusión territorial, étnica y de acceso a servicios en casos de Chile y Perú. De manera articulada, estas cuatro categorías configuran las condiciones estructurales que condicionan el ejercicio del derecho de propiedad y el acceso a una vivienda digna en el sur del Perú, con repercusiones que se extienden también al derecho a la ciudad.

4. Discusión

La discusión interpreta los hallazgos de la revisión

sistemática en función de los objetivos propuestos y los vincula con el marco teórico establecido en la literatura sobre fragmentación legal, formalización predial y derecho de propiedad. Los 18 estudios incluidos ofrecen una base empírica y conceptual que permite comprender cómo la fragmentación legal e institucional y la informalidad predial operan como mecanismos de exclusión territorial y social en el contexto urbano peruano, particularmente en Arequipa.

El análisis se articula en dos subsecciones: la primera (4.1. Informalidad Predial) examina los factores estructurales, la fragmentación institucional y la expansión acelerada de la informalidad predial, así como la autoconstrucción del hábitat; la segunda (4.2. Derecho de Propiedad y Vivienda Digna) profundiza en los alcances jurídicos, teóricos y normativos del derecho de propiedad y la vivienda digna, y en su relación con el derecho a la ciudad, identificando las tensiones entre el reconocimiento formal de estos derechos y su efectividad en contextos de alta vulnerabilidad urbana.

4.1. Informalidad Predial

La informalidad predial revela diversos elementos estructurales que influyen decisivamente en la expansión urbana del Perú. Los resultados obtenidos evidencian, en esta subsección, la expansión acelerada de los asentamientos informales y la autoconstrucción de vivienda y espacios urbanos como sus manifestaciones más directas; sus consecuencias sobre el acceso a servicios básicos y la marginalización social y política se retoman en el segundo apartado, en relación con el derecho a la ciudad. Estos hallazgos coinciden en gran medida con los hallazgos y teorías presentadas en los antecedentes de investigación, lo que permite una comprensión más profunda de las barreras sociales y territoriales que genera este fenómeno.

Desde el punto de vista jurídico, se puede inferir que la propiedad inmobiliaria del Estado está resguardada por la Constitución Política del Perú, la cual establece la distinción entre propiedades estatales de dominio privado, asignadas a entidades específicas, y

propiedades estatales de dominio público, de uso colectivo. Ambas categorías gozan de protección legal frente a la usucapión. Además, el Estado peruano posee la facultad extrajudicial de recuperar terrenos invadidos mediante los procuradores públicos de los gobiernos regionales y locales, conforme a los artículos 65° y 66° de la Ley 30230 (2014).

Tabla 5. La propiedad estatal y su competencia institucional.

Rol de las instituciones encargadas de la planificación y la defensa del territorio	
Institución	Rol
1. Gobierno Regional de Arequipa	Propietario del territorio
2. Municipalidad Provincial de Arequipa	Planifica el territorio
3. Municipalidades distritales	Fiscaliza el territorio
4. Policía Nacional del Perú	Defiende el territorio como patrimonio del estado
5. Procuraduría	Recupera el territorio del estado
6. Ministerio Público	Denuncia a traficantes de terrenos del estado y a las autoridades que no cumplan sus funciones

Nota. Fuente: Aguilar (2025); Relación interinstitucional respecto al uso y defensa de la propiedad estatal, sintetizada a partir de la literatura jurídica sobre propiedad y posesión informal (Aribas, 2023).

La expansión urbana de Arequipa en los últimos 40 años ha sido predominantemente horizontal, extendiéndose hacia las periferias a través de ocupaciones sin un plan urbano coherente. En esta dinámica surgen sectores periféricos donde el crecimiento informal se relaciona con la migración rural y con un mercado inmobiliario poco regulado. La literatura comparada sobre cambio de uso de suelo, morfología urbana y espacio público permite interpretar esta expansión como un proceso territorial que requiere coordinación entre planificación, ambiente y vivienda (Cuero & Laval, 2024; Hinostroza-León & Dávila-Santos, 2025).

El desconocimiento constitucional del derecho posesorio y la falta de una regulación uniforme sobre los efectos jurídicos de los actos de posesión generan situaciones contradictorias. Por un lado, la invisibilización de la posesión fomenta un mercado ilegal de lotes, asociado a necesidades habitacionales, especulación y

prácticas clientelares (Pimentel, 2020). Por otro, la regularización de la propiedad informal exige acreditar actos posesorios para que el Estado transfiera derechos, lo que confirma la necesidad de articular reconocimiento jurídico, planificación y protección de los habitantes.

Tabla 6. Entidades encargadas 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, adjudicación	DL 803/1996; Ley 27046/1998; TUO del DL 803, D.S. N.º 009-99-MTC (1999)
		SBN (Superintendencia Nacional de Bienes Estatales)	Subasta pública, compra directa, reversión
		MINAGRI (Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego)	Saneamiento físico-legal rural, adjudicación directa, reversión, prescripción
		MVCS (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento)	Coordinación normativa, supervisión catastro
Regional	Gobiernos Regionales	Saneamiento físico-legal rural y urbano, adjudicación directa, prescripción adquisitiva, reversión	Ley 31145/2021; D.S. 001-2013-AG; Ley 26505 (adjudicación directa), Ley 28259 (reversión), DL 1089 (prescripción)
Local	Municipalidades Provinciales y Distritales	Saneamiento físico-legal urbano, titulación parcial, gestión de provisión de suelo urbano, compraventas directas	Ley 31145/2021; Ley Orgánica de Gobiernos Regionales 27867; Planes Anuales de Transferencia de Competencias Sectoriales (D.S. de la PCM, p. ej. D.S. N.º 049-2008-PCM)

Nota. Fuente: Aguilar (2025); Elaboración con base en normativa vigente.

Si bien los títulos de propiedad aportan seguridad jurídica, acceso al crédito y generación de tributos municipales (tabla 6), la rigidez de las regulaciones y la limitada capacidad técnica del Estado han favorecido la expansión informal más que su contención. Esta evidencia confirma que la informalidad predial en el Perú es una manifestación de profundas tensiones entre la expansión urbana acelerada, la desigualdad socioeconómica y los déficits de gobernanza territorial, que no puede resolverse mediante la formalización predial aislada sino mediante políticas estructurales integrales.

Al respecto, Arribas (2023) establece que la

posesión informal, entendida como control fáctico y validación comunitaria del suelo, constituye una forma de habitar que debe ser considerada cuando la formalización resulta inaccesible. En términos similares, Matias y Jereissati (2022) puntualizan, desde el derecho urbano comparado, que la urbanización sostenible exige conectar regulación, participación y protección ambiental; de ese modo, la respuesta institucional no puede limitarse a la titulación. Desde el plano ambiental, Ríos-Sánchez et al. (2021) comprueban que la expansión urbana descontrolada genera estrés hídrico y degradación ecosistémica, lo que muestra que la informalidad predial trasciende lo jurídico y se manifiesta como un proceso socioambiental de alcance estructural.

El componente jurídico continúa siendo decisivo. Bajo esta lógica, Roel (2023) precisa que, ante la ausencia de reconocimiento constitucional explícito del derecho a la vivienda, las obligaciones del Estado quedan sujetas a discrecionalidad presupuestal sin mecanismos coercitivos que aseguren su cumplimiento progresivo, lo que convierte este derecho en un mandato aspiracional antes que en una garantía exigible. En paralelo, Pimentel (2020) evidencia que la expansión urbana y el tráfico de tierras, en ese mismo contexto, reflejan redes clientelares y un mercado inmobiliario desregulado.

Desde una perspectiva socioeconómica, Rojas (2022) aporta una visión socioeconómica al mostrar que la autoproducción del hábitat, basada en capitales sociales y comunitarios, constituye una estrategia de resiliencia ante la precariedad estatal. Desde el plano institucional, la superposición de competencias entre la SBN, COFOPRI y los gobiernos locales dificulta la gestión eficiente del suelo. Así, la informalidad predial se configura como expresión de desigualdad institucional y jurídica que exige una reforma integral del sistema urbano y social.

4.2. Derecho de Propiedad y Vivienda Digna

El derecho de propiedad y el derecho a una vivienda digna constituyen categorías jurídicas centrales

en los debates sobre justicia urbana, equidad territorial y sostenibilidad, y se articulan estrechamente con el derecho a la ciudad como marco normativo más amplio. En el Perú, la garantía de ambos derechos se asocia con la necesidad de asegurar la participación y el disfrute de un entorno urbano equilibrado e inclusivo. La trayectoria de la política habitacional y la informalidad urbana en Lima muestra que la urbanización acelerada demanda repensar la seguridad jurídica de la propiedad, el acceso a la vivienda y la gobernanza de la ciudad (Torres & Ruiz-Tagle, 2019).

En el marco jurídico peruano, la normativa sobre desarrollo urbano, espacios públicos y vivienda atribuye a los gobiernos locales responsabilidades de planificación, zonificación y acondicionamiento territorial. La literatura especializada advierte que el reconocimiento formal de esos objetivos no garantiza por sí solo su cumplimiento: se requieren participación ciudadana, instrumentos de planeamiento y mecanismos de inclusión social (Roel, 2023; Rojas-Rendón, 2022; Zamorano, 2021).

Tabla 7. Reconocimiento del derecho a la ciudad en la legislación peruana.

Ejes Fundamentales	Ley N.º 31199: Gestión y Protección de los Espacios Públicos (2021)	Ley N.º 31313: Desarrollo Urbano Sostenible (2021)	D.S. N.º 012-2021-Vivienda: Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (2021-2030)
Derecho a la Vivienda	Promueve el acceso a espacios públicos que contribuyen al bienestar y calidad de vida, facilitando entornos urbanos adecuados para la vivienda.	Fomenta el desarrollo de ciudades sostenibles y accesibles, priorizando la construcción de viviendas de interés social para sectores vulnerables.	Establece políticas para mejorar las condiciones habitacionales, incluyendo subsidios y programas para familias en situación de pobreza o vulnerabilidad.
Derecho a la Ciudad	Garantiza el acceso universal a espacios públicos, promoviendo la participación ciudadana en la gestión urbana y fortaleciendo la cohesión social.	Busca un desarrollo urbano equitativo y justo, asegurando la integración de todos los ciudadanos en el proceso de planificación y gestión urbana.	Enfatiza la democratización del acceso a la ciudad, promoviendo la inclusión social y la participación activa de la ciudadanía en la toma de decisiones urbanas.
Accesibilidad y Movilidad	Establece principios de accesibilidad universal en el diseño y uso de los espacios públicos, facilitando la movilidad segura	Promueve la planificación de redes viales coherentes y sostenibles, mejorando la conectividad y movilidad urbana.	Impulsa la integración de infraestructuras de transporte y servicios urbanos, mejorando la conectividad y accesibilidad en las ciudades.

Sostenibilidad y Medioambiente	y eficiente para todos.		
	Fomenta el manejo sostenible de los espacios públicos, contribuyendo al bienestar ambiental y social de las ciudades.	Establece lineamientos para el desarrollo urbano sostenible, promoviendo la eficiencia energética y la resiliencia climática.	Promueve la construcción de viviendas respetuosas con el medioambiente, priorizando la eficiencia energética y la reducción de la huella ecológica.
Participación Ciudadana	Incorpora la participación activa de la ciudadanía en la gestión de los espacios públicos, permitiendo que los ciudadanos ejerzan sus derechos en la toma de decisiones sobre su entorno urbano.	Fomenta la participación ciudadana en los procesos de planificación y desarrollo urbano, asegurando que las políticas públicas estén alineadas con las necesidades locales.	Busca la participación comunitaria en los procesos de diseño y ejecución de proyectos de vivienda, asegurando que los ciudadanos puedan incidir en las decisiones que afectan su hábitat.

Nota. Fuente: Aguilar (2025).

En el plano teórico, Canestraro y Jakubowicz (2021) defienden que el derecho a la ciudad implica una redistribución espacial y una transformación del espacio urbano en función de las necesidades colectivas (tabla 7). Su análisis de las conferencias Hábitat I, II y III evidencia los esfuerzos de la Nueva Agenda Urbana por institucionalizar este principio, aunque persisten tensiones entre discurso y práctica. En la misma línea, Zamorano (2021) postula que el derecho a la ciudad sostenible articula participación ciudadana y desarrollo sostenible, especialmente relevante en contextos latinoamericanos como Arequipa, donde la urbanización extensiva refuerza la segregación territorial.

Desde otro ángulo, Vergara-Perucich y Boano (2020) introducen el concepto de derecho a la ciudad financierizada, con el que señalan cómo la vivienda ha pasado de ser un bien social a un activo de inversión, profundizando la desigualdad espacial en distritos dominados por la informalidad del suelo. Complementariamente, Pacheco (2021), desde una lectura pragmática, propone que el derecho a la ciudad sea asumido como un derecho humano cuya efectividad depende de la capacidad ciudadana para transformar el entorno urbano concebido como producto cultural y político; esta visión, vinculada a los ODS de la ONU, promueve una urbanización democrática y sostenible.

El componente social y normativo del derecho a la ciudad se refleja con nitidez en los procesos de marginalización y desigualdad urbana. En el plano social, Sánchez y Luengo (2022) advierten que los bordes intercomunales funcionan como espacios de exclusión que reproducen desigualdades en movilidad e infraestructura, y proponen incorporarlos explícitamente en las políticas de planificación. Los hallazgos de Rodríguez y Gissi (2023), basados en el caso de inmigrantes haitianos en Chile, revelan cómo las políticas urbanas producen ciudadanías fragmentadas y racializadas: una realidad que interpela directamente a la gestión urbana peruana.

Por otro lado, Zapana et al. (2021) resaltan que la desigualdad en el acceso al agua en Arequipa ilustra la multidimensionalidad del derecho a la ciudad, ya que la falta de formalización predial limita la conexión a redes de suministro seguras. Finalmente, Rojas (2022) completa el análisis al observar que la autoproducción del hábitat no es solo una estrategia de sobrevivencia, sino una forma de resistencia y afirmación ciudadana capaz de desafiar los modelos convencionales de planificación y promover una urbanización fundada en justicia espacial, sostenibilidad ambiental y equidad social.

5. Conclusiones

Los resultados permiten concluir que la fragmentación legal e institucional y la informalidad predial constituyen un fenómeno estructural que reproduce desigualdades sociales, territoriales y jurídicas, afectando la consolidación del derecho de propiedad y el acceso a una vivienda digna en uno de los distritos del Perú, Arequipa. El estudio demuestra que la coexistencia entre modelos formales e informales de ocupación del suelo responde tanto a vacíos normativos como a la superposición de competencias institucionales en la planificación urbana, lo que perpetúa la exclusión y la fragmentación territorial.

Este análisis aporta evidencia sistemática sobre la necesidad de reconocer la posesión informal como

punto de partida para políticas de formalización predial articuladas, que garanticen la seguridad jurídica de la propiedad y el acceso a la vivienda digna, sin desatender su relación con el derecho a la ciudad. En este sentido, el derecho de propiedad y la vivienda digna deben entenderse no solo como un marco legal aspiracional, sino como una exigencia práctica de justicia territorial y social, orientada a garantizar el acceso equitativo a la vivienda, los servicios y la plena participación ciudadana en las decisiones sobre el territorio urbano.

El análisis comparado permite comprender que la exclusión urbana no solo tiene un origen legal, sino también económico, ambiental y cultural. La carencia de un marco normativo efectivo y de políticas públicas integrales impide transformar las prácticas informales en procesos sostenibles de inclusión urbana. A su vez, la vivienda, convertida en activo financiero y no en bien social, acentúa la desigualdad y limita la posibilidad de habitar dignamente. Frente a este panorama, la autoconstrucción y la organización comunitaria emergen como estrategias de resistencia y afirmación territorial que buscan suplir la ausencia del Estado y reivindicar el derecho a intervenir activamente en la producción democrática del propio hábitat.

El reconocimiento legal del derecho de propiedad y de la vivienda digna constituye un avance sustantivo, pero insuficiente si no se traduce en una formalización predial efectiva y en una redistribución real de los recursos urbanos. Una formalización justa demanda estrategias que legitimen las formas de habitar existentes, incluidas las informales, asegurando acceso universal a servicios básicos, seguridad jurídica progresiva de la propiedad y participación efectiva de la ciudadanía en la configuración del espacio urbano, en diálogo con las exigencias del derecho a la ciudad. El desafío no consiste únicamente en formalizar el suelo o titular la propiedad como trámite administrativo, sino en garantizar que todos los ciudadanos puedan ejercer plenamente su derecho de propiedad y su derecho a una vivienda digna en condiciones de igualdad, seguridad y dignidad.

Cabe precisar que, del conjunto de 18 estudios incluidos en esta revisión, únicamente uno (Zapana et al., 2021) constituye evidencia empírica directa sobre Arequipa; los hallazgos aquí discutidos para el caso arequipeño se apoyan, por tanto, en un marco comparado de literatura latinoamericana e internacional. Entre las líneas de investigación futura, cabe profundizar en enfoques empíricos y comparativos, focalizados en la realidad arequipeña, que midan el impacto real de los procesos de formalización predial sobre la equidad territorial, la sostenibilidad urbana y la cohesión social.

Resulta igualmente pertinente incorporar metodologías mixtas que integren indicadores socioespaciales, jurídicos y ambientales, permitiendo evaluar de manera integral cómo las políticas de vivienda, formalización predial y planificación urbana contribuyen al ejercicio efectivo del derecho de propiedad y la vivienda digna, o los limitan. Con ello se fortalecería la base científica para el diseño de estrategias públicas inclusivas y sostenibles, orientadas a reducir las brechas de desigualdad y garantizar una urbanización equitativa en contextos latinoamericanos.

6. Referencias

- Agarwal, S., Singh, T. P., Bajaj, D., & Hajela, A. (2024). Design and planning strategies for housing in the post-COVID-19 era: Lessons learned from the pandemic. *Journal of Housing and the Built Environment*, 39, 277–294. <https://doi.org/10.1007/s10901-023-10074-6>
- Alegría, V., & Dovey, K. (2024). Morphogenesis of contemporary informal settlement in Chile. *Urban Design International*, 29, 171–187. <https://doi.org/10.1057/s41289-022-00192-y>
- Aravena, A., Montero, A., Cortese, T., de la Cerda, E., & Iacobelli, A. (2004). Quinta Monroy. *ARQ (Santiago)*, (57), 30–33. <https://doi.org/10.4067/S0717-69962004005700007>
- 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>
- Blanc, F., & Cotella, G. (2020). Testing comparative spatial planning studies in the Latin American context: Theoretical implications and challenges for regional development. *Redes*, 25(3), 1032–1050. <https://doi.org/10.17058/redes.v25i3.15249>
- 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>
- Capron, G. (2024). Fragmentación urbana y desfragmentación en América Latina. *Geo UERJ*, (46), e87347. <https://doi.org/10.12957/geouerj.2024.87347>
- Christopher, W. G., & Beal, C. D. (2022). Developing a best-practice model for water and wastewater services in informal urban settlements in Tanzania. *International Journal of Water Resources Development*, 38(3), 403–425. <https://doi.org/10.1080/07900627.2021.1909541>
- Cofré, B. (2015). El movimiento de pobladores en el Gran Santiago: las tomas de sitios y organizaciones en los campamentos. 1970–1973. *Tiempo Histórico*, (2), 133–157. Universidad Academia de Humanismo Cristiano.
- Conteh, A., Wilkinson, A., & Macarthy, J. (2021). Exploring gender, health, and intersectionality in informal settlements in Freetown. *Gender & Development*, 29(1), 111–129. <https://doi.org/10.1080/13552074.2021.1885215>
- Cuero, D. C., & Lavallo, A. G. (2024). Análisis del cambio de uso de suelo en la expansión urbana de Guayaquil: perspectivas y desafíos. *Revista Científica*, 9(33), 129–150. <https://doi.org/10.29394/Scientific.issn.2542-2987.2024.9.33.6.129-150>
- De Hoyos, J. E., & Albarrán, V. (2022). Habitabilidad un estudio desde la vivienda social en México como espacio habitado. *Vivienda y Comunidades Sustentables*, (11), 51–61. <https://doi.org/10.32870/rvcs.v0i11.192>
- Domingues, L. C. S. M., & Cavallazzi, R. L. (2023). Saúde urbana, direito à cidade e as comunidades de Manguinhos no Rio de Janeiro. *História, Ciências, Saúde-Manguinhos*, 30(suppl. 2), e2023063. <https://doi.org/10.1590/S0104-59702023000100063>
- Fisch, S., Etulain, J. C., & Pagani, G. (2011). Las problemáticas conceptuales para el diseño de la vivienda contemporánea. *Cuaderno Urbano*, 11(11), 27–57. <https://doi.org/10.30972/crn.1111566>
- Habermas, J. (2010). El concepto de dignidad humana y la utopía realista de los derechos humanos. *Diánoia*, 55(64), 3–25. <https://doi.org/10.21898/dia.v55i64.218>
- Hinostroza-León, N. A., & Dávila-Santos, P. J. (2025). Morfogenética urbana y calidad del espacio público en Chaupimarca, Cerro de Pasco, Perú. *Urbano*, 28(52), 36–51. <https://doi.org/10.22320/07183607.2025.28.52.03>
- Kay, C. (2015). The agrarian question and the neoliberal rural transformation in Latin America. *European Review of Latin American and Caribbean Studies*, (100), 73–83. <https://doi.org/10.18352/erlacs.10123>
- Krieger, M. G. M., & Leblanc, E. M. (2018). A consolidação do termo direito à cidade na cidade de São Paulo a partir das Jornadas de Junho:

- uma articulação hegemônica?. *Revista de Administração Pública*, 52(6), 1032–1055. <https://doi.org/10.1590/0034-761220170135>
- Matias, J. L. N., & Jereissati, L. C. (2022). O direito a cidades sustentáveis na ordem jurídica brasileira e o caminho para a urbanização racional. *Revista de Direito da Cidade*, 14(1), 643–672. <https://doi.org/10.12957/rdc.2022.52277>
- Mendoza, D. A., Alcívar, C. A., Córdova, D. M., & Zambrano, D. J. (2025). Fragmentación y segregación urbana desde la planificación de las ciudades de América Latina. *Revista San Gregorio*, 1(Especial 2), 133–141. https://doi.org/10.36097/rsan.v1iEspecial_2.2778
- 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>
- Moreno, A., & Garzón, N. (2018). Políticas de regularización de asentamientos informales en los gobiernos urbanos de Bogotá, Brasília y Buenos Aires. *Revista Ciudades, Estados y Política*, 5(2), 91–107. <https://doi.org/10.15446/cep.v5n2.68567>
- Munn, Z., Peters, M. D. J., Stern, C., Tufanaru, C., McArthur, A., & Aromataris, E. (2018). Systematic review or scoping review?. Guidance for authors when choosing between a systematic or scoping review approach. *BMC Medical Research Methodology*, 18, 143. <https://doi.org/10.1186/s12874-018-0611-x>
- Pacheco, V. S. (2021). El derecho a la ciudad como derecho humano. *Revista de la Facultad de Derecho de México*, 71(279-2), 487–514. <https://doi.org/10.22201/fder.24488933e.2021.279-2.78998>
- 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>
- Pino, A., & Ojeda, L. (2013). Ciudad y hábitat informal: Las tomas de terreno y la autoconstrucción en las quebradas de Valparaíso. *Revista INVI*, 28(78), 109–140. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582013000200004>
- Rivera, E. M., & Proaño, T. D. (2022). La participación ciudadana y la gestión administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ambato. *ConcienciaDigital*, 5(2.1), 204–221. <https://doi.org/10.33262/concienciadigital.v5i2.1.2178>
- 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-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, 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>
- Roy, A. (2005). Urban informality: Toward an epistemology of planning. *Journal of the American Planning Association*, 71(2), 147–158. <https://doi.org/10.1080/01944360508976689>
- Ríos-Sánchez, K. I., Otazo, E. M., Marmolejo, Y., González, C. A., & Hernández, M. L. (2021). Expansión urbana descontrolada: ¿Qué pasará con el agua?. *Pádi Boletín Científico de Ciencias Básicas e Ingenierías del ICBI*, 8(16), 54–59. <https://doi.org/10.29057/icbi.v8i16.5778>
- 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>
- Soja, E. W. (2010). *Seeking spatial justice*. University of Minnesota Press.
- Torres, D., & Ruiz-Tagle, J. (2019). ¿Derecho a la vivienda o la propiedad privada?. De la política pública a la informalidad urbana en el Área Metropolitana de Lima (1996–2015). *EURE*, 45(136), 5–29. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612019000300005>
- Trejo, W. H. (2025). Construcción de asentamientos informales en Latinoamérica. *Revista Científica de la Facultad de Filosofía*, 22(2), 252–268. Universidad Nacional de Asunción.
- 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>
- Waite, I. A. (2023). Vulnerable individuals' right to the city: Insights from the Istanbul case. *Estoa. Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca*, 12(23), 61–71. <https://doi.org/10.18537/est.v012.n023.a05>
- 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/realia.i15.10883>
- Zapana, L., March, H., & Saurí, D. (2021). Las desigualdades en el acceso al agua en ciudades latinoamericanas de rápido crecimiento: El caso de Arequipa, Perú. *Revista de Geografía Norte Grande*, (80), 369–389. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022021000300369>

Reseña biográfica del autor**César Rogelio Aguilar Castillo** | cesaraguilar.sfs@gmail.com

Abogado por la Universidad Tecnológica del Perú (UTP) y Licenciado en Artes - Música por la Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa (UNSA). Ostenta el grado de Maestro en Derecho Penal y Procesal Penal por la Universidad César Vallejo (UCV) y el grado de Maestro en Derecho Penal por la Escuela de Posgrado Newman. Actualmente discente del Doctorado en Derecho en la Universidad César Vallejo (UCV). Su experiencia profesional se orienta a la labor jurídica privada en los ámbitos del derecho penal y urbanístico, y al sector educativo, donde se desempeña como Director General de la Institución Educativa Privada (IEP) "San Francisco de Sales", en Arequipa, Perú. Sus líneas de investigación comprenden el derecho urbanístico, la gobernanza territorial, la informalidad predial y el derecho a la ciudad en contextos latinoamericanos.

Agradecimientos. El autor expresa su agradecimiento a la Universidad César Vallejo (UCV) por el respaldo institucional brindado durante el desarrollo de la presente investigación.

Declaraciones del autor

Contribución del autor (Taxonomía CRediT). César Rogelio Aguilar Castillo: Conceptualización, Curación de datos, Análisis formal, Investigación, Metodología, Escritura (borrador original), Escritura (revisión y edición), Visualización.

Financiamiento. Esta investigación no recibió financiamiento externo.

Conflicto de intereses. El autor declara no tener conflicto de intereses.

Declaración de disponibilidad de datos. Los datos extraídos de los estudios incluidos en esta revisión sistemática están disponibles bajo solicitud al autor de correspondencia (cesaraguilar.sfs@gmail.com). No se utilizó un protocolo registrado en PROSPERO u otro repositorio de revisiones sistemáticas.

Declaración de uso de Inteligencia Artificial. El autor declara haber utilizado la herramienta de inteligencia artificial generativa Claude (Anthropic) exclusivamente para la mejora de la ortografía y la verificación del cumplimiento de las normas de citación y referencias bibliográficas APA 7.ª edición. Esta herramienta no fue empleada para la generación de ideas, el diseño metodológico, el análisis de los datos, la búsqueda bibliográfica, el cribado de artículos ni la redacción del contenido intelectual del manuscrito, cuya autoría y responsabilidad son exclusivas del autor.

Aprobación ética y consentimiento informado. Esta revisión sistemática no requirió aprobación de un comité de ética por tratarse del análisis de estudios previamente publicados. No se involucró directamente a seres humanos en la investigación.