



Universidad Nacional
SAN LUIS GONZAGA



[Atribución 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0)

Esta licencia permite que otros distribuyan, mezclen, adapten y construyan sobre su trabajo, incluso comercialmente, siempre que le reconozcan la creación original. Esta es la licencia más complaciente que se ofrece. Recomendado para la máxima difusión y uso de materiales con licencia.

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>



EVALUACION DE ORIGINALIDAD

CONSTANCIA

El que suscribe, deja constancia que se ha realizado el análisis con el software de verificación de similitud al **TRABAJO DE INVESTIGACION – TESIS**, cuyo título es:

“EFICACIA DEL MARCO LEGAL PERUANO EN EL PROCESO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD - CASO: ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CAMINO A CARHUAZ DEL ASENTAMIENTO HUMANO TIERRA PROMETIDA. REGIÓN ICA 2021”

Presentado por:

TOMAYLLA NAVARRO NUBE LUZ

Que, se ha recibido del operador del programa informático evaluador de originalidad de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la UNICA, el informe automatizado de originalidad, el mismo que concluye de la siguiente manera:

El documento de investigación APRUEBA, según Reglamento de Evaluación de la Originalidad con un porcentaje de 4%.

Para dar fe, se adjunta al presente el reporte de similitud de las bases de datos de Ithenticate. En Ica, 03 de mayo del 2023.



Atentamente

UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA
DIRECCION DE UNIDAD DE INVESTIGACION



Dr. Daniel Gerardo Halsey Gutierrez
DIRECTOR

UNIVERSIDAD NACIONAL “SAN LUIS GONZAGA”

VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN

Facultad de Derecho y Ciencia Política



“Eficacia del marco legal peruano en el proceso de formalización de la propiedad - Caso: Asociación de Vivienda Camino a Carhuaz del Asentamiento Humano Tierra Prometida. Región Ica 2021”

Línea de Investigación:

Sociedad, desarrollo sostenible, políticas públicas y medio ambiente

TESIS

Para optar el Título Profesional de Abogada

AUTORA:

Bach. TOMAYLLA NAVARRO, NUBE LUZ

ASESOR:

DR. GARCIA WONG, VICTOR MARIO

Ica – Perú

2022

DEDICATORIA

Para mis preciados padres Pelagio y Mónica por acompañarme en este camino.

AGRADECIMIENTOS

Al Dr. Víctor Mario García Wong docente de la UNICA por su orientación.
A Mariapaz Belén, mi sobrina del alma, fuente inagotable de oxitocina pura.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTOS	iii
ÍNDICE DE CONTENIDOS	iv
ÍNDICE DE TABLAS	vi
ÍNDICE DE FIGURAS	vii
RESUMEN	viii
ABSTRACT	ix
I. INTRODUCCIÓN	1
1.1. Realidad problemática	1
1.2. Formulación del problema	5
1.2.1. Problema general	5
1.2.2. Problemas específicos	5
1.3. Justificación	5
1.4. Objetivos	6
1.4.1. Objetivo General	6
1.4.2. Objetivos Específicos	6
1.5. Hipótesis y Categorías de la investigación	7
1.5.1. Hipótesis	7
1.5.1.1. Hipótesis general	7
1.5.1.2. Hipótesis específicas	7
1.5.2. Categorías	8
1.6. Antecedentes	8
1.6.1. Antecedentes internacionales	8
1.6.2. Antecedentes nacionales	9
1.6.3. Antecedentes locales	10
1.7. Bases teóricas	12
II. ESTRATEGIA METODOLÓGICA	18
2.1. Enfoque de la investigación	18
2.2. Categorías	18
2.3. Población y muestra	21
2.3.1. Población	21
2.3.2. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	21
III. RESULTADOS	22
IV. DISCUSIÓN	33

V.	CONCLUSIONES	34
VI.	RECOMEDACIONES	35
VII.	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	36
VIII.	ANEXOS	

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Evolución de la normativa sobre saneamiento físico legal de predios urbanos	3
Tabla 2 Respuestas de entrevistados hacia pregunta 1	22
Tabla 3 Respuestas de entrevistados hacia pregunta 2	22
Tabla 4 Respuestas de entrevistados hacia pregunta 3	23
Tabla 5 Respuestas de entrevistados hacia pregunta 4	24
Tabla 6 Respuestas de entrevistados hacia pregunta 5	24
Tabla 7 Respuestas de entrevistados hacia pregunta 6	25
Tabla 8 Respuestas de entrevistados hacia pregunta 7	26
Tabla 9 Respuestas de entrevistados hacia pregunta 8	26
Tabla 10 Respuestas de entrevistados hacia pregunta 9	27
Tabla 11 Respuestas de entrevistados hacia pregunta 10.....	28
Tabla 12 Matriz de triangulación	30

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Línea de tiempo de la evolución legislativa.....	5
---	---

RESUMEN

La presente investigación tiene como objetivo el de Determinar la eficacia del marco legal peruano en el proceso de formalización de la propiedad: caso Asociación de Vivienda Camino a Carhuaz del Asentamiento Humano Tierra Prometida. Región Ica 2021; para lo cual se empleó una metodología con enfoque cualitativo con una población de 40 familias del Asentamiento Humano Tierra Prometida de la región Ica, específicamente en la Asociación de Vivienda Camino a Carhuaz, la muestra fue de 8 personas. Los hallazgos mostraron que el marco legal es ineficiente en el proceso de formalización de la propiedad desde la perspectiva de los habitantes de la Asociación de Vivienda Camino a Carhuaz del Asentamiento Humano Tierra Prometida en la Región Ica ya que se encuentran deficiencias organizacionales y burocráticas desde las entidades de gobierno.

Palabras clave: Propiedad, Informalidad, Formalización, Habitabilidad, COFOPRI.

ABSTRACT

The objective of this investigation is to determine the effectiveness of the Peruvian legal framework in the property formalization process: the case of the Camino a Carhuaz Housing Association of the Promised Land Human Settlement. Ica Region 2021; for which a methodology with a qualitative approach was used with a population of 40 families from the Promised Land Human Settlement in the Ica region, specifically in the Camino a Carhuaz Housing Association, of which the sample was 8 people. The findings showed that the legal framework is inefficient in the property formalization process from the perspective of the inhabitants of the Camino a Carhuaz Housing Association of the Promised Land Human Settlement in the Ica Region. since there are organizational and bureaucratic deficiencies from government entities.

Keywords: Property, Informality, Formalization, Habitability, COFOPRI.

I. INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

Uno de las problemáticas principales es la expansión informal urbana en diferentes ciudades a nivel mundial, ya que la relevancia de encontrar opciones resolutorias es uno de los mayores pendientes en todo el globo. Esta situación, en el caso peruano, vino a través de un largo y conflictivo proceso de usurpación de terrenos, la mayoría de ellos de titularidad estatal y en menor número, de propiedad privada. Al respecto, la complicada relación de factores que causan este fenómeno son la insuficiencia de viviendas debido a la falta de empleo, conflictos sociales, centralismo y ausencia de oportunidades en zonas rurales (Pérez, 1995).

Al respecto, como señala de Macedo et al. (2021), la economía no solo se relaciona con la productividad de una ciudad, también es una agrupación de procedimientos culturales, demográficos y económicos de individuos que se trasladan a las ciudades. Desde el año 1950, la población urbana de países de tercer mundo se incrementó más de 4 veces de lo que se estima haber alcanzado 3500 millones para el año 2020. Esto fue señalado por el Banco mundial en 1994, donde predijo que para estos tiempos actuales las familias vivirán en zonas de ocupantes ilegales y barrios tugurizados (expansión ilegal urbana) que, evidentemente obliga los gobiernos de turno a la búsqueda de soluciones a la problemática de las viviendas de personas en situación de pobreza (Tuesta-Monteza et al., 2020).

Actualmente, uno de las principales problemáticas existentes a nivel de la sostenibilidad social lo constituye la expansión informal urbana en diferentes ciudades a nivel mundial, lo que se corresponde con una creciente necesidad de encontrar opciones resolutorias ante tal situación. Existen una serie de factores que causan el fenómeno de la expansión informal urbana, siendo los más importantes: la dificultad para acceder a una vivienda digna debido a la falta de condiciones materiales, conflictos sociales, centralismo y ausencia de oportunidades en zonas rurales.

Dicha información se complementa con lo que menciona el Banco Mundial (2021), que muestra cómo actualmente en el mundo existen zonas con ocupantes ilegales y barrios tugurizados (expansión ilegal urbana); situación que a la larga obligará a los gobiernos de turno que hallen solución a la problemática de las viviendas de personas en situación

de pobreza. Incluso se menciona que la calidad general del medio ambiente urbano está siendo mermada por la carencia de planificación y desmedido incremento, lo que satura los recursos hídricos, además del aumento de la eliminación inapropiada de residuos que inciden negativamente en los niveles sanitarios de las ciudades.

COFOPRI fue herramienta de las autoridades políticas que acreditaban usurpaciones de terrenos del Estado y privados, perdiendo el primer fin por la que se instauró, solucionar los requerimientos de vivienda e insertarla en el mercado formal económico, siendo un instrumento con objetivos electoreros, reelecciones locales, regionales y presidenciales

En relación a la formalización de la propiedad en el Perú, esta dinámica se refiere al modo en que grupos sociales acceden al suelo, se proveen y gestionan servicios básicos y construyen su vivienda (Calderón, 2019). Sin embargo, este proceso se ha llevado a cabo, desde el Gobierno de Alberto Fujimori, transmitiéndose de manera intensiva títulos de propiedad hacia personas naturales, instaurándose la COFOPRI, Comisión de la Formalización de la Propiedad Informal, por Decreto Legislativo 803/1996 del 15 de marzo.

Esa problemática se refleja en “Tierra Prometida” la cual se encuentra ubicada en el sector Comatrana del distrito de Ica y la conforman diversas asociaciones de vivienda que ocupan una extensión de 49 hectáreas. En sus inicios fue ocupada por pobladores que llegaron a la zona producto de la inundación del 29 de enero de 1998 a lo que se añe los efectos del sismo de Ica de agosto del 2007. Su re poblamiento es constante por la necesidad de contar con una vivienda, surgiendo las nuevas asociaciones. La mayor parte de casas son de esteras, se carece de servicios básicos; agua, luz y desagüe, situación que hace que la población sea vulnerable a los cambios climatológicos y enfermedades.

Al respecto, la necesaria búsqueda de la legitimidad jurídica que permita a los poseedores de estos predios obtener la titularidad de los mismos, ha sido, a lo largo de los años, una lucha constante con frustrante resultados debido a los diversos escollos generados, por un lado, por las típicas barreras burocráticas encontradas, así como por los clásicos problemas creados por mafias enquistadas, tanto a nivel dirigencial como de las propias dependencias públicas involucradas, todo ello aunado a un confuso escenario legal.

En la siguiente tabla (tabla 1), se puede apreciar los diferentes contextos normativos que constituyen el marco jurídico con el que se intenta dar solución a los problemas de titulación en distintas épocas de los predios establecidos y que a lo largo de los años ha significado diferentes tipos de enfoque, generando así una suerte de desorden legal que termina por propiciar aún más la confusión y la informalidad en la búsqueda de la ansiada titulación.

Tabla 1:

Evolución de la normativa sobre saneamiento físico legal de predios urbanos

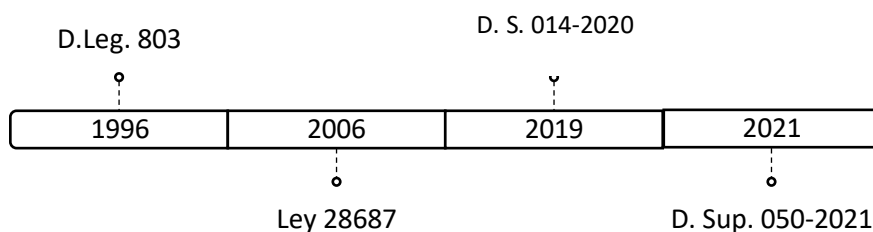
INSTRUMENTO LEGAL	FECHA DE PUBLICACIÓN
Ley 31145 que establece un nuevo marco legal para la ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas a nivel nacional a cargo de los Gobiernos Regionales.	27 de marzo de 2021
D. Sup. 050-2021 - Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Consejo de Coordinación Intergubernamental – CCI, el cual es un órgano de articulación y coordinación entre los tres niveles de gobierno, en materia de descentralización, presidido por la Presidencia del Consejo de Ministros y conformado por representantes del Gobierno Nacional, de los Gobiernos Regionales y de los Gobiernos Locales.	23 de marzo del 2021
Ley que declara de necesidad pública e interés nacional la ejecución de la obra de infraestructura y saneamiento denominada “mejoramiento, instalación del servicio de agua potable y alcantarillado en el sector de la Tierra Prometida del distrito de Ica.	8 de julio del 2021
D. Sup. 014-2020 Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda. Facilita el acceso de la población a una vivienda digna y a los servicios de saneamiento de calidad y sostenibles, en especial de aquella rural o de menores recursos; promueve el desarrollo del mercado inmobiliario, la inversión en infraestructura y equipamiento en los centros poblado.	23 de octubre del 2020

Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización; con la finalidad de promover el acceso de las familias de menores recursos a la propiedad predial formal.	25 de setiembre de 2020
Resolución de Alcaldía, 025-2019-MPI Ordenanza Municipal que aprueba el Procedimiento administrativos de Saneamiento Físico legal de predios destinados a la condición de uso urbano y Asentamientos Humanos en la provincia de Ica.	27 diciembre del 2019
Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2019-VIVIENDA.	27 de noviembre del 2017
Decreto Legislativo N° 1202 que modifica el decreto legislativo N° 803, Ley de promoción del acceso a la propiedad formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal	22 de setiembre del 2015
DS-004-2011-VIVIENDA Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano	4 de abril del 2011
Ley N° 29802, Ley que amplía la vigencia del Régimen Extraordinario al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI)	11 de octubre del 2011
Ley 28923, Ley que establece el Régimen Temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos	8 de diciembre del 2006
Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal	22 de febrero del 2006
Ley N° 27046, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal	9 de abril de 1999
Decreto Legislativo N° 803 que regula el saneamiento físico legal de posesiones informales	15 de marzo de 1996
Ley 15544, Adjudicase al Concejo Provincial de Ica, todos los terrenos ubicados en la playa "Carhuaz" y lugares aledaños.	3 de mayo de 1965

Fuente: Elaboración propia.

Figura 1:

Línea de tiempo de la evolución legislativa



Fuente: Elaboración propia.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

¿El marco legal peruano es eficaz en el proceso de formalización de la propiedad: caso Asociación de Vivienda Camino a Carhuaz del Asentamiento Humano Tierra Prometida - Región Ica 2021?

1.2.2. Problemas específicos

PROBLEMA ESPECÍFICO 1: ¿De qué manera incide marco legal peruano sobre las relaciones hombre – espacio en los procesos de formalización de la propiedad?

PROBLEMA ESPECÍFICO 2: ¿Cómo el marco legal peruano regula las relaciones políticas con el espacio de habitabilidad en los procesos de formalización de la propiedad?

PROBLEMA ESPECÍFICO 3: ¿De qué manera el marco legal peruano delimita la distribución social en los procesos de formalización de la propiedad?

1.3. Justificación

El presente trabajo de investigación se justifica que los resultados revelaron considerar un cambio necesario en la normativa, toda vez que esta no garantiza que se respeten sus derechos fundamentales. Por eso, la relación existente entre la Teoría de la formalización de la propiedad y de la explosión informal urbana, contribuyen el cuadro conceptual que le dan significado al

debate de las doctrinas urbanísticas del Estado, de cara al acrecentamiento observado a nivel de la insuficiencia de viviendas ofertadas por el espacio urbano.

En cuanto a los beneficios prácticos obtenidos a partir de la realización de esta investigación, se ha podido encarar los elementos restrictivos que tiene la normativa en cuanto a los componentes legales y las políticas electorales que en algunos casos influyen en los deseos por incrementar la calidad de vida entre los pobladores. También, esta tesis consentirá a las jurisdicciones, ejecutar una valoración de mayor hondura legislativa que avalen derechos sociales y fundamentales de la urbe, un ámbito fundamental, ya que la OIT, Organización Internacional del Trabajo en el Convenio 169 y la Constitución Política del admite como Derechos Culturales, Sociales y económicos, el derecho de todo individuo a gozar de una vivienda adecuada y digna.

Desde la perspectiva de quienes saldrán beneficiados, la investigación intenta asemejar y establecer los elementos coligados que han condicionado la producción de los títulos de posesión ineludibles para la aludida formalización de la posesión que les admita proyectar sus moradas considerando los desiguales patrones concernientes al progreso razonables en materia ambiental-urbano, de esta forma certifique a las futuras descendencias una superior calidad de vida.

De igual manera, el razonamiento derivado de la inserción social es de relevancia para la contribución de esta tesis, porque las políticas del gobierno no están desempeñando su papel de facilitadores en el proceso de eliminar las brechas existentes entre el marco legal y el consecuente derecho a un domicilio adecuado y digno.

Por último, se podrá establecer la correspondencia que vive entre la informal formalización de la posesión y la inconstante explosión urbano en los asentamientos humanos, relevante porque nos consentirá diferenciar con la indagación divulgada a razón de poseer mayor objetividad sobre una ejemplar determinado.

1.4. Objetivos

1.4.1. Objetivo General

Establecer la eficacia del marco legal peruano en el proceso de formalización de la propiedad: caso Asociación de Vivienda Camino a Carhuaz del Asentamiento Humano Tierra Prometida. Región Ica 2021.

1.4.2. Objetivos Específicos

OBJETIVO ESPECÍFICO 1: Señalar la incidencia del marco legal peruano sobre las relaciones humano – espacio en los procesos de formalización de la propiedad: caso Asociación de Vivienda Camino a Carhuaz del Asentamiento Humano Tierra Prometida. Región Ica 2021.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

Detallar la regulación que ejerce el marco legal peruano sobre las relaciones políticas con el espacio de habitabilidad en los procesos de formalización de la propiedad: caso Asociación de Vivienda Camino a Carhuaz del Asentamiento Humano Tierra Prometida. Región Ica 2021.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3:

Registrar la manera en que el marco legal peruano delimita la representación dirigencial en los procesos de formalización de la propiedad: caso Asociación de Vivienda Camino a Carhuaz del Asentamiento Humano Tierra Prometida. Región Ica 2021.

1.5. Hipótesis y Categorías de la investigación

1.5.1. Hipótesis

1.5.1.1. Hipótesis general

El marco legal peruano no es eficaz en el proceso de formalización de la propiedad en la Asociación de Vivienda Camino a Carhuaz del Asentamiento Humano Tierra Prometida. Región Ica 2021.

1.5.1.2. Hipótesis específicas

HIPÓTESIS ESPECÍFICA 1: El marco legal peruano no garantiza adecuadas relaciones humano – espacio en los procesos de formalización de la propiedad.

HIPÓTESIS ESPECÍFICA 2: El marco legal peruano no evita la corrupción a nivel de las relaciones políticas con el espacio de habitabilidad en los procesos de formalización de la propiedad. dirigencial y el tráfico de terrenos.

HIPÓTESIS ESPECÍFICA 3: El marco legal peruano no garantiza una adecuada representación dirigencial en los procesos de formalización de la propiedad, lo que se manifiesta en crisis de representación.

1.5.2. Categorías

Categoría independiente: Marco legal de la formalización.

Categoría dependiente: Proceso de formalización.

1.6. Antecedentes

1.6.1. Antecedentes internacionales

Guardia *et al.* (2019) en su investigación denominada “Presentación la ciudad, espacio de reproducción de las desigualdades”, tuvo como objetivo determinar la manera en la que los procesos de transformación y reconfiguración urbana cambian los mecanismos de cohesión entre los ciudadanos. Así, asumen que el paradigma neoliberal es una de las categorías más importantes al momento de hablar sobre la coyuntura de lo urbano y su relación con la informalidad; esto en la medida que permite la aparición de nuevas desigualdades que se manifiestan en un urbanismo insular fragmentado. Por ello, concluye que la investigación urbana debe centrar su análisis en reconocer las maneras en las que se acoplan los procesos socioespaciales en relación a las cinturas que marcan el devenir diario de la sociedad.

Piraquive *et al.* (2021) en su investigación “Garantías constitucionales y legales del estado colombiano frente a los asentamientos humanos ilegales”, tuvieron como objetivo describir la situación en la que se encuentran en asentamientos humanos ilegales, desde la perspectiva social y legal. Tras aplicar una metodología del tipo analítico y con carácter socio-jurídico, llegaron a la conclusión de que en dichos asentamientos humanos se encuentran condiciones de marginalidad y pobreza, con lo que las familias que lo habitan no vean respetados sus derechos fundamentales.

Barba (2021) en su investigación denominada “Estudio de los asentamientos humanos ilegales en el Distrito Metropolitano de Quito: Características sociales, económicas y simbólicas”, tuvo como objetivo evaluar a las poblaciones marginales que forman parte de la periferia de la ciudad de Quito. Se aplicó una metodología basada en el análisis documental y la evaluación cuantitativa del capital social de los asentamientos humanos, y la relación de éste con el marco legal existente. Finalmente se obtuvo que el principio de legalidad muestra una serie de limitaciones en su aplicación entre los habitantes de las barriadas de las afueras de Quito.

López (2020) en su tesis denominada “La acción popular por los servicios públicos domiciliarios en asentamientos humanos como mecanismo constitucional para la garantía del estado social de derecho: Caso Granizal”, tuvo como objetivo determinar el cumplimiento de las condiciones sanitarias mínimas en dicha jurisdicción. Para ello, realizó una investigación

bajo el enfoque cuantitativo, de tipo experimental; aplicando el análisis documental sobre el proceso judicial que lleva dicha comunidad contra el estado colombiano para que estos últimos accedan a otorgar las condiciones de vida adecuada a los ciudadanos. Tras la realización del estudio concluyó que, el proceso judicial no permitió que los pobladores accedan a una mejor calidad de vida.

Castañeda y Hernández (2021) en su investigación titulada “Ciudad informal territorialidades de producción social del espacio urbano en asentamientos humanos”, tuvieron como objetivo categorizar el concepto de ciudad informal a partir del estudio de caso en la ciudad de Armenia en Colombia. Aplicaron una metodología amparada en el enfoque cualitativo, aplicando el estudio de caso. Finalmente, y como resultado del análisis a los conceptos teóricos más importantes en la literatura científica en relación al proceso de urbanización en el contexto de la marginalidad, se concluyó que la producción social derivada del proceso de territorialidad en la localidad mencionada, se relaciona directamente con la falta de acceso a servicios básicos, por lo que no se pueden cerrar las brechas sociales existentes en dichos espacios urbanos.

1.6.2. Antecedentes nacionales

Amaringo y Pinedo (2021), en su tesis titulada “Conciencia ambiental de los pobladores en dos asentamientos humanos en la carretera Santo Tomás – San Juan Bautista” tuvieron el objetivo de evaluar la conciencia ambiental de los pobladores en los asentamientos antes mencionados. Para ello, realizaron una de tipo descriptivo y diseño no experimental transversal, que permitió la aplicación de un cuestionario a los propietarios de 120 viviendas del asentamiento humano Santa Rosa de Lima. A su vez, se concluyó que los pobladores encuestados nunca tuvieron acceso a charlas de educación ambiental, aunque el 93% de ellos sí estarían de acuerdo en trabajar su conciencia ambiental.

Montoya (2021) en su investigación denominada “Estrategias familiares de reconstrucción de viviendas post-desastre y relaciones con las instituciones públicas: El caso del AAHH Villa Perú - Canadá, Veintiséis de Octubre, Piura, luego del Fenómeno el Niño 2017”, estudió los casos de 9 familias de los asentamientos humanos antes mencionados, para así analizar las estrategias familiares que intervinieron en los procesos de reconstrucción de las viviendas. Finalmente, se concluyó que, en el proceso de reconstrucción iniciado por las familias, el Estado tomó parte contradictoria a los objetivos de reconstrucción, en el sentido que las categorizaciones que busca el estado

en el afán por definir el tipo de asentamiento humano en el que se trabajó, terminó por entorpecer una gestión más rápida en el contexto del Fenómeno del Niño.

Castillo (2021) en su investigación titulada “Políticas públicas en el Perú 1946 – 2021 y aportes para una política pública de vivienda 2021 – 2030”, revisó una serie de investigaciones académicas desde el enfoque cualitativo, con el objetivo de generar una propuesta de algunos aportes para una política pública de vivienda en el país 2021-2030, con programas de vivienda 38 diferenciados por estratos sociales, por tamaños de ciudad, y por regiones naturales. Luego, concluyó que para terminar de formalizar aquellos asentamientos humanos en los que por su naturaleza no hay acceso a los servicios básico, se hace necesario la formulación, aprobación y aplicación de mejores siguientes leyes generales sobre ordenamiento territorial, desarrollo urbano y edificación en el Perú.

Carbajal (2021) en su tesis titulada “Satisfacción vital de los pobladores del asentamiento humano El Bosque de Manatay” tuvo como objetivo describir la satisfacción vital entre los habitantes de dicha comunidad. Se utilizó la investigación descriptiva no experimental transeccional, aplicando un cuestionario a 60 personas. Los resultados mostraron que la satisfacción vital en dicho asentamiento humano es muy baja, ya que dicho criterio fue el más redundante en el instrumento aplicado: Escala de Satisfacción con la vida.

Utia *et.al.* (2018) en su investigación denominada “La ley que declara la reversión de predios rústicos al dominio del estado adjudicados a título oneroso con fines agrarios”, tuvieron como objetivo el analizar la manera en que la a Ley que declara la reversión de predios rústicos al dominio del estado adjudicados a título oneroso con fines agrarios, ocupados por asentamientos humanos Ley N° 28667 limita la reversión de los asentamientos humanos del distrito de Mannatay. Para ello se aplicó una investigación básica con un método descriptivo, aplicándose el análisis documental y el cuestionario a 120 personas. Finalmente, se concluyó que dicha ley sí limita el proceso de reversión en los asentamientos humanos pertenecientes al distrito antes mencionado.

1.6.3. Antecedentes locales

Medina (2020), en su tesis titulada “Análisis social funcional y calidad de vida de los adultos mayores del asentamiento humano Las Flores La Tinguña en Ica” tuvo el

objetivo de medir el apoyo social que vienen recibiendo las familias de dicho asentamiento humano. A su vez, se utilizó la metodología descriptiva, cuantitativa y transversal; utilizando la encuesta para la medición de las Categorías del estudio. Finalmente, tras la aplicación del instrumento a 50 personas, se determinó que los adultos mayores no tenían grado de instrucción alguno, además que el apoyo percibido es bajo y la calidad de vida también.

Vásquez (2020) en su tesis denominada “Comunicación familiar de los pobladores del asentamiento humano las Lomas de la Victoria – Ica”, se planteó como objetivo el determinar el nivel de comunicación familiar de los pobladores de dicho asentamiento. Para ello se realizó una investigación de tipo cuantitativo, nivel descriptivo simple y con diseño no experimental; para lo cual se aplicó la escala de comunicación familiar a una muestra de 92 habitantes. Los resultados demuestran que dichos pobladores tienen un elevado nivel de comunicación familiar.

Tinguña Ica”, tuvo como objetivo identificar el estado nutricional y condiciones de vida de los niños menores de 5 años en dicho asentamiento humano. Se aplicó una investigación es de tipo no experimental cuantitativo, descriptivo y de corte transversal. Finalmente, la autora concluye que los niños en dicho asentamiento humano tienen condiciones de vida desfavorables, en la medida que el 54% manifiesta padecer dicha condición.

Paredes y Valdivieso (2021) en su tesis titulada “Violencia conyugal y dependencia emocional en madres del programa vaso de leche del asentamiento humano Virgen Asunta Ica en el contexto de la emergencia sanitaria en el periodo de julio a diciembre 2020”, tuvieron el objetivo de determinar la relación que existe entre Violencia Conyugal y Dependencia Emocional entre las madres de familia de dicho sector. El tipo de investigación fue descriptiva, no experimental de tipo transversal, y la muestra de estudio estuvo conformada por 140 madres de familia. Las autoras llegan a la conclusión que, existe una relación significativa entre las Categorías estudiadas, con lo que recomiendan la implementación de programas psicopedagógicos que eviten situaciones de violencia familiar.

Usuriaga (2021) en su tesis denominada “Diseño del sistema de abastecimiento de agua potable y su incidencia en la condición sanitaria del anexo de Chitiapata, distrito de

Chavín, provincia de Chíncha”, se aplicó una metodología del tipo correlacional, a nivel cualitativo y cuantitativo, diseño no experimental y se aplicó de manera transversal. El resultado de la investigación demostró que en dicho centro poblado no hay un acceso a los servicios básico en general, con lo que se recomienda utilizar las fuentes de agua provenientes de manantial para asegurar un correcto suministro.

1.7. Bases teóricas

La informalidad y marginalidad de la vivienda

Si bien los barrios marginales de Lima han sido demonizados durante mucho tiempo como íconos del desorden urbano, también se han institucionalizado en Perú como una ruta razonable hacia viviendas de bajo costo para los pobres y aclamados internacionalmente como modelos de urbanización impulsada por los colonos (Skrabut, 2021). Filtradas a través de la erudición de intelectuales públicos como John Turner y Hernando de Soto, los barrios marginales de Perú inspiraron las dos principales políticas internacionales de vivienda del siglo XX: la mejora de sitios y servicios (década de 1970) y las estrategias de formalización de la propiedad que permiten el mercado (década de 1990) (Gutierrez & Molina, 2020). Estos dos paradigmas de políticas resaltan las tensiones consistentes y concurrentes en las políticas de vivienda de autoayuda de Perú, incluido el enfoque en las contribuciones comunitarias como productoras de derechos a la propiedad, y la fijación en documentos oficiales para certificar y asegurar este derecho.

A medida que los migrantes rurales inundaban Lima, primero en busca de empleos y educación, y luego huyendo de la violencia de la guerra sucia de Perú contra la insurgencia maoísta Sendero Luminoso, los gobernadores y legisladores buscaron formas de ganarse a este creciente electorado político mientras moderaban la rápida expansión de la ciudad. Su solución pionera en 1961 fue la Ley 13517 sobre Asentamientos Marginales. Esta fue la primera de muchas leyes similares en América Latina (Thomas et al., 2020). que, en lugar de eliminar asentamientos ilegales, buscaba reconocer oficialmente y "regularizar" estas ocupaciones a través de un proceso de saneamiento físico legal (Hawley et al., 2018).

Si bien prohibió oficialmente la formación de nuevas invasiones, la Ley 13517 prometió ayudar a las comunidades organizadas a transformar sus asentamientos precarios en

urbanizaciones dignas y con todos los servicios, y a reconocer legalmente los derechos de propiedad de los habitantes; sin embargo, la disposición que prohibía nuevas invasiones se aplicó selectivamente. Además, si bien la legalización bajo la Ley 13517 dependía inicialmente del cumplimiento de las normas de urbanización, el congreso de Perú desacopló la regularización física y legal de la tierra cuando no pudo cumplir con sus obligaciones de financiar la infraestructura urbana. Esto generó un patrón en el que los ocupantes ilegales se apoderaron de la tierra, legalizaron sus asentamientos y propiedades individuales, e instalaron infraestructura después del hecho a un ritmo dependiente de la iniciativa de los colonos y su capacidad para obtener la simpatía del público mientras demostraban ser una fuerza política a tener en cuenta (Aramburu Guevara, 2018).

De 1968 a 1975, el dictador de izquierda de Perú, el general Juan Velasco, mejoró este proceso legal, discursiva y políticamente. Aprobó leyes de expropiación⁸ que facilitó la remodelación de barriadas asentadas ilegalmente en terrenos privados con el propósito de proporcionar viviendas modestas pero dignas para los colonos (Cotler, 2018). Pronunció discursos en los que afirmaba que la tierra debía cumplir una "función social en un nuevo sistema de justicia" y que pertenecía con razón a "quienes la trabajan" y no a quienes "cobran renta sin labranza" y sentó un precedente político muy publicitado para reubicar a los ocupantes ilegales de tierras privadas a tierras públicas vacías donde el estado podría apoyar más fácilmente las iniciativas de vivienda de los colonos (Andersson & Waldenström, 2017). Después de una invasión masiva y violenta de tierras en 1971, Velasco atajó la sabiduría de los obispos que describieron la "injusticia sufrida por los peruanos sin tierra" y el imperativo moral de "dar dignidad y oportunidad a los pobres" (Cotler, 2018, p. 197), y reubicó a los ocupantes ilegales en tierras vacantes al sur de Lima. Con el apoyo de la agencia gubernamental SINAMOS (Sistema Nacional de Movilización Social), los colonos se organizaron en organismos representativos autorizados para participar en programas estatales en nombre de la comunidad, y convirtieron esta tierra en la comunidad urbana autogestionaria de Villa el Salvador (Roca & Céspedes, 2011).

El arquitecto John Turner estaba realizando investigaciones en los barrios marginales del Perú cuando estas leyes de regularización se debatieron e implementaron por primera vez, y escribió elocuentemente sobre los ocupantes ilegales que, en lugar de

esperar a que las costosas viviendas del gobierno redujeran el significado completo de la habitación urbana a un "hábitat" ascético y burocráticamente concebido (Fernández & Bredenoord, 2010), construyeron sus hogares y vecindarios progresivamente según lo exigían sus necesidades y los medios lo permitían (Calderón, 2004).

La historia de las apropiaciones de tierras de Perú creó una situación en la que la pobreza, el uso activo y las contribuciones comunitarias dieron a los ocupantes ilegales reclamos morales de propiedad. Sin embargo, los habitantes de los barrios marginales también querían que el reconocimiento oficial de estas reclamaciones se materializara a través de títulos nacionales de propiedad y constancias de posesión (certificados de posesión en papel distribuidos por los órganos de gobierno locales) (Hawley et al., 2018). Aunque los documentos han sido utilizados históricamente por los poderosos en América Latina como herramientas de despojo y abuso (Guardia et al., 2019), los ocupantes ilegales peruanos esperaban que los documentos pudieran ser reutilizados para defender sus reclamos de tierras contra los abusos de los gobernadores, las élites y otros usurpadores de tierras, particularmente si tenían que estar ausentes debido a las cambiantes demandas de vida y trabajo (Banco Mundial, 2021).

También valoraron los títulos de propiedad como símbolos de su posición social mejorada como propietarios respetables (ONU-Hábitat, 2015). Al igual que los teóricos políticos liberales, los ocupantes ilegales afirmaron una relación que se reforzaba mutuamente entre los documentos y los derechos de uso, argumentando que los títulos certificaban y fortalecían los lazos con la tierra, y alentaban la inversión y la participación en sus comunidades (Calderón, 2019). En la práctica, sin embargo, los documentos también permiten separar los derechos sobre la tierra de la ocupación física, facilitando el uso de la tierra urbana como estrategia de ahorro y seguridad, y creando posibilidades para la especulación popular (Barba, 2021).

Fue precisamente esta característica de los documentos la que hizo de los títulos de propiedad el foco de las políticas neoliberales de vivienda preocupadas por formalizar y financiar la propiedad. A fines de la década de 1980, el economista peruano e ideólogo neoliberal Hernando de Soto ganó la atención mundial por su afirmación de que la pobreza tenía una solución legal en los títulos de propiedad. Comparó las reclamaciones informales de tierras de los pobres con el "capital muerto", y argumentó que formalizar estas reclamaciones, mediante la distribución de títulos e inscribiéndolos en un registro

público, les daría vida en un mercado formal ampliado donde podrían servir como garantía para préstamos que los pobres podrían usar para salir de la pobreza (Johnston, 2005).

En un contexto político de ajuste estructural y "terapia de choque" neoliberal, el presidente peruano Alberto Fujimori abrazó las ideas de De Soto. Con un préstamo del Banco Mundial, Fujimori estableció la Comisión para formalizar la Propiedad Informal (COFOPRI), que distribuyó más de 500.000 títulos en Lima entre 1996 y 2000. Aunque el ritmo de titulación se ralentizó tras la renuncia de Fujimori en noviembre de 2000, COFOPRI ha continuado su labor, distribuyendo casi tantos títulos de 2000-2011 como se distribuyeron entre 1961 y 1996 (Calderón, 2019).

Aunque es tentador ver estos dos paradigmas políticos, representados en las figuras de Turner y de Soto, como indexando cambios importantes en las ideologías y prácticas de la propiedad en Perú, los relatos detallados de los asentamientos informales de Perú sugieren más continuidad que divergencia entre estas dos épocas. La titulación ha estado altamente politizada durante mucho tiempo en Perú, con gobernadores compitiendo por la autoridad para distribuir títulos de propiedad y otras certificaciones oficiales de posesión de propiedad desde al menos 1961. El uso clientelar de los títulos continuó bajo el régimen neopopulista de Fujimori y, aunque la autoridad de titulación ahora recae oficialmente en los gobiernos regionales, el gobierno nacional conserva esta autoridad en los estados de emergencia que, convenientemente, persistieron en Perú de 2006 a 2016. Además, si bien hay algunos indicios de que los problemas de habitabilidad inadecuada y propiedad ausente aumentaron en la era de la titulación masiva (Calderón, 2019), lecturas cuidadosas de textos sobre las barriadas más grandes de Lima, y las frecuentes alusiones a la especulación inmobiliaria en la legislación peruana, indican que estos problemas plagaron las barriadas de Perú mucho antes de que estas políticas entraran en vigencia (McLaughlin & Palmer, 1996).

Propiedad y participación política

Desde su creación, los barrios marginales de Perú han sido modelos de organización democrática popular, ya que los miembros de la comunidad trabajan juntos para construir físicamente sus asentamientos y negociar con entidades gubernamentales por el estatus legal, la infraestructura y los servicios estatales. Si bien la estructura

democrática general de estas comunidades se ha mantenido constante desde al menos 1961, involucrando consistentemente a una Asamblea General de vecindarios que se reúne regularmente y elige una Junta Directiva para coordinar las fiestas de trabajo del vecindario, cobrar cuotas y negociar con entidades gubernamentales, su organización precisa ha variado de acuerdo con los cambiantes requisitos administrativos para reconocer a los vecindarios como entidades jurídicas (Hawley et al., 2018).

Las discusiones políticas y académicas sobre los títulos de propiedad tienden a caer en dos campos: aquellos que creen que los títulos vinculan a las personas con la tierra, alentando una mayor inversión y participación (Gutierrez & Molina, 2020); y aquellos que creen que los títulos liberan a los titulares de las obligaciones de la comunidad y, relacionadamente, fomentan la mercantilización y la especulación (Berrocal, 2017). La Ley 13517 se alineó con el primer marco, declarando que "una vez otorgados los títulos de propiedad, solo aquellos que poseen estos títulos pueden ser miembros de Asociaciones de Colonos o Cooperativas de Vivienda" (Ley 13517-1961, Título VII, Artículo 66).

Valor de uso de la trata y la mediación

Uno de los temas más comunes de discusión en las reuniones de reforma estatutaria que se suele dar en los asentamientos humanos, es la diferencia entre los "buenos dirigentes", que promueven desinteresadamente el desarrollo del lugar, y los "malos dirigentes", que operan como "traficantes de tierras" y se benefician de la venta de tierras que legalmente no les pertenecen. Las acusaciones de tráfico nunca se emiten directamente, sino que se describen oblicuamente como secretos abiertos. Los oradores sugieren que todos sabían qué dirigentes estaban "caminando por el camino equivocado" (Calderón, 2019).

Sin embargo, la línea entre los esfuerzos de desarrollo bien intencionados y el tráfico ilícito de tierras es borrosa en la práctica. La ambigüedad entre dirigentes y traficantes comienza con la invasión inicial. Los organizadores de la invasión que ayudan a los colonos a resistir el desalojo se describen como "buenos dirigentes", mientras que los organizadores que están ausentes o no pueden defender el asentamiento son etiquetados como traficantes. Esta ambigüedad persiste a medida que se desarrolla el acuerdo, ya que tanto los organizadores iniciales de la invasión como los líderes electos posteriores

se perciben rápidamente como explotando la necesidad de sus vecinos para beneficio personal.

La forma más común en que se acusa a los dirigentes de beneficiarse indebidamente de sus posiciones es vendiendo lotes que están inadecuadamente habitados. Las primeras investigaciones sobre invasiones mostraron que los colonos fundadores con frecuencia cobran tarifas de admisión a los recién llegados (De la Cruz, 2014). Dado que los dirigentes son responsables de garantizar que las comunidades progresen y se alineen con los ideales de las comunidades de vivienda progresistas y de "autoayuda", las prácticas de cobrar tarifas de admisión o proteger las reclamaciones de los residentes que no habitan completamente se vuelven moralmente cargadas, ya que las personas no están de acuerdo sobre cómo aplicar los entendimientos idealizados de la vivencia a los casos del mundo real.

II. ESTRATEGIA METODOLÓGICA

2.1. Enfoque de la investigación

Tipo de investigación:

El tipo de investigación elegido en esta oportunidad es observacional descriptivo, en la medida que lo que se busca es delimitar contextos y sucesos; detallando la manera en que éstos se manifiestan, sus propiedades y características (Hernández et al., 2014).

Diseño de investigación:

Se aplicará el enfoque cualitativo, en la medida que este centra su análisis en la comprensión de fenómenos desde la perspectiva de los involucrados en su ambiente natural, y en relación con su contexto (Hernández et al., 2014).

Diseños interpretativos:

El diseño elegido en esta ocasión es la Teoría Fundamentada, en el sentido que se observará el comportamiento de las personas que residen en el asentamiento humano Tierra Prometida en función a lo que el ambiente significa para ellos; la transformación de lo que significa el proceso de formalización en función al marco legal; y la explicación que se le da al acto de invadir informalmente un terreno pese a la normativa legal aparentemente aceptada de manera integral por la comunidad.

2.2. Categorías

Categoría independiente

Marco legal de la formalización.

Categorías dependientes

Proceso de formalización.

Operacionalización de las Categorías

CATEGORÍAS	DIMENSIONES	INDICADORES	ÍTEMES
Categoría Independiente: Marco legal de la formalización.	Espacio sostenible.	Legislación sobre propiedad privada y servicios públicos. Relaciones estado – inversión privada.	<ul style="list-style-type: none"> - Marco constitucional. - Principios rectores de los programas de vivienda social. - Normas legales (Constitución Política, Fondo MIVIVIENDA). - Base legal que norma el apoyo de COFOPRI las bases sociales que representan a quienes buscan un lugar dónde vivir.
	Base social de la norma	Relaciones interinstitucionales entre organismos públicos y organizaciones sociales. Políticas públicas contra la informalidad.	
		Relación bien común – norma legal. Bases legales que garantizan la calidad de vida.	<ul style="list-style-type: none"> - Resolución Ministerial N° 261·97·MTCI15.01 que autoriza el Reglamento de Organización y Funciones de COFOPRI. - Resolución Directoral N° D000077-2021-COFOPRI-DE: Formatos para formalización de pueblos nuevos. - Ley 27046: Ley complementaria de promoción del acceso a la propiedad formal. - Constitución Política del Perú. - Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA: Ampliación de plazos de titulación de predios informales. - Constitución Política del Perú. - Ley de desarrollo urbano sostenible.
	Pautas legales de formalización	Proceso legal para la formalización de tierras. Valor dicotómico de la propiedad. Presunciones legales.	<ul style="list-style-type: none"> - Formalización masiva de predios de Posesiones Informales. - Adjudicación de Lotes Urbanos en terrenos estatales ocupados y desocupados- PAL. - Dicotomía originaria del derecho. - Relatividad del derecho a la propiedad en el Perú. - Presunción legal de propiedad. - Presunción de posesión de bienes accesorios. - Presunción de buena fe. - Presunción de continuidad.
Categoría Dependiente: Proceso de formalización.	Relación hombre – espacio	Percepción subjetiva de la propiedad. Bases sociales que inciden en la transformación del espacio. Relación construcción física – derecho de propiedad del espacio.	<ul style="list-style-type: none"> - Identificación del sujeto con el predio invadido. - Razones materiales que provocan la invasión del espacio. - Motivos sociales de migración. - Motivos materiales para la consolidación de un asentamiento humano. - Materiales empleados en la construcción de predios. - Tiempo de construcción. - Tiempo de consolidación de las bases organizativas en el asentamiento humano.

	Relación titularidad –habitabilidad.	- Servicios básicos disponibles. - Tiempo para la formalización total del asentamiento humano. - Cantidad de desalojos llevados a cabo por el Estado en el asentamiento humano.
Relación política con el espacio de habitabilidad	Bases políticas de la distribución del espacio. Seguridad de posesión.	- Cantidad de residentes del asentamiento humano que cuentan con los documentos que acreditan formalmente la propiedad del terreno.
Distribución social	Desigualdad social. Representación dirigencial.	- Población del asentamiento humano que vive bajo el umbral de la pobreza. - Representantes y dirigentes del asentamiento humano reconocidos oficialmente por las autoridades. - Representantes y dirigentes del asentamiento humano reconocidos por la población.
	Dinámica social – mercado.	- Cantidad de terrenos declarados en litigio por delitos derivados del tráfico de terrenos.

2.3. Población y muestra

2.3.1. Población

Para efectos del presente estudio se aplicaron los instrumentos de recolección de datos en el Asentamiento Humano Tierra Prometida de la región Ica, específicamente en la Asociación de Vivienda Camino a Carhuaz, lugar en el que viven 40 familias, de las cuales se han seleccionado 8 personas bajo los siguientes criterios:

Criterios de inclusión:

Vivir en la Asociación de Vivienda Camino a Carhuaz del Asentamiento Humano Tierra Prometida de la región Ica.

Ser mayor de 18 años.

Tener más de 5 años de residencia comprobada en el lugar de estudio.

Criterios de exclusión:

Vivir en cualquier sector del Asentamiento Humano Tierra Prometida de la región Ica, a excepción de la Asociación de Vivienda Camino a Carhuaz.

Ser menor de 18.

Tener menos de 5 años de residencia comprobada en el lugar de estudio.

2.3.2. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Las técnicas de recolección de datos utilizadas fueron la entrevista y la revisión de literatura, mientras que como instrumentos se contarán a la guía de entrevista individual, y los artículos legales que delimitan el proceso de formalización en el Perú.

III. RESULTADOS

En la presente sección se presentarán las matrices de triangulación en relación a las preguntas formuladas en el instrumento del actual trabajo en función a las respuestas correspondientes de cada entrevistado incluido para el desarrollo de la investigación.

Tabla 2 Respuestas de entrevistados hacia pregunta 1

ENTREVISTADO	PREGUNTA 1: ¿De qué manera usted considera que se podría mejorar el marco legal existente en el Perú para garantizar una distribución territorial y sostenible?
Carla Tapahuasco Barboza D-4	Se mejoraría con un cambio en las leyes y para garantizar una adecuada distribución territorial se debe de hacer un estudio ajustado a la realidad de la zona.
Carmen Choque Huarcaya A-07	Con el cambio de la norma que nos rige.
David Enciso Ore A-03	Mejoraría con un cambio de la ley ya que las actuales no son suficientes.
Dorely Gamboa Palacios B-08	Haciendo un replanteo y dictando nuevas normas que estén más acorde a la realidad.
Fany Atiquipa Ramos C-07	Con un cambio integro ajustándose a necesidades que demandan en la sociedad.
Juan José Mendoza Quintana B-09	Se mejoraría si se realiza un estudio de la realidad teniendo en cuenta que debe de haber un registro de las personas interesadas ello de acuerdo a su condición socioeconómico, edad, salud, etc.
Samir Navarro Martínez C-10	Se mejoraría cuando esas leyes sean más cercanas a la realidad nacional, y se haga un estudio real del territorio.
Yeymi Sotil Huamani C-08	Se mejoraría con cambio de algunos artículos y si fuera posible de toda la normativa ya que el espacio sostenible en Ica se encuentra en deterioro cada año que pasa.

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 3 Respuestas de entrevistados hacia pregunta 2

ENTREVISTADO	PREGUNTA 2: ¿De qué manera el COFOPRI forma alianzas con las organizaciones sociales que representan a quienes invaden terrenos?
Carla Tapahuasco Barboza D-4	Considero que fue buena y positiva, a pesar de lo tedioso que es, la buena voluntad de ambas partes fue muy importante para lograr concretar los trabajos de campo.
Carmen Choque Huarcaya A-07	La organización de nuestra asociación en los Iros años de formación como personas jurídicas no dio buenos resultados y nos vimos obligados a agruparnos con las demás asociaciones del sector, una vez formada el Frente FREDEMO recién se encamino el proceso de formalización y saneamiento, estando organizados recién se tocó la puerta de las autoridades competentes, así como de Cofopri y se dio un gran avance
David Enciso Ore A-03	Considero que fue buena y transparente.

Dorely Gamboa Palacios B-08	Las relaciones interinstitucionales en gran parte son tediosas, para nuestro sector ha sido complicado desde solicitar el trabajo de campo por parte de Cofopri hasta concretar concluirlos, uno de los factores fue que la orden de intervención de Cofopri viene desde la capital. Nuestra organización social viene de años a través del Fredemo quienes nos representa a gran parte de la población y con el trabajo de ellos logramos alcanzar el desarrollo.
Fany Atiquipa Ramos C-07	Generalmente las personas deciden invadir por un tema de necesidad, en ese sentido Cofopri ha intervenido para el desarrollo, lo considero que fue buena la relación interinstitucional.
Juan José Mendoza Quintana B-09	Considero que la relación interinstitucional que se dio fue buena, toda vez que Cofopri como entidad se ve estrictamente obligado a cumplir con su normativa que los regula como entidad y la población apoyo en su trabajo de campo.
Samir Navarro Martínez C-10	Considero que las relaciones interinstitucionales generalmente son deficientes hasta cierto punto ya que las entidades públicas no supieron afrontar con asertividad el tema de invasión involucrando al Gore Ica aun cuando no eran responsables directos, sin embargo, nuestros representantes hicieron gran esfuerzo para lograr concretar la intervención del Cofopri en nuestra zona el cual lo veo positivo.
Yeymi Sotil Huamani C-08	La relación depende mucho de la disposición por ambas partes de lograr el objetivo, en ese sentido considero que fue buena.

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 4 Respuestas de entrevistados hacia pregunta 3

ENTREVISTADO	PREGUNTA 3: ¿Por qué el Estado no puede hacer frente a la informalidad que prima en el acceso a la vivienda de la población?
Carla Tapahuasco Barboza D-4	Creo que se ve limitado por factor orden, el estado a mi opinión no está bien organizado y los encargados de hacer frente muchas veces no son efectivos, ya sea las leyes y los encargados de hacerla cumplir.
Carmen Choque Huarcaya A-07	Una de las razones seria la falta de organización, falta de atención oportuna por el gobierno de turno, etc.
David Enciso Ore A-03	Ley flexible, falta de presencia del estado, organización débil, falta de interés de solucionar los problemas del gobierno de turno.
Dorely Gamboa Palacios B-08	Una de las tantas razones es que no han previsto la necesidad de las personas al migrar generalmente del campo a la ciudad, esa necesidad sobrepasa a las medidas dadas por el Estado y en cuanto a la penalidad creo que no es efectiva, en general las medidas dadas no se ajustan a la realidad de día a día de la sociedad
Fany Atiquipa Ramos C-07	Los intereses personales de los que están ocupando un cargo público muchas veces influyen indirectamente al

	punto de no poder controlar conforme a ley o incumplir su aplicación de la misma.
Juan José Mendoza Quintana B-09	Las razones son múltiples y creo que la más relevante es la política que tiene el gobierno de turno, así como la ley que establece la prohibición.
Samir Navarro Martínez C-10	Esas leyes son deficientes y fuera de lugar en cierto punto ello se demuestra en nuestra realidad a nivel de la región Ica en los últimos 15 años ha habido gran demanda de invasiones en los distintos sectores.
Yeymi Sotil Huamani C-08	Uno de los límites es lo complicado que resulta hacer todo el proceso, los plazos y el tiempo, sumado a ello la falta de interés en gran parte del gobierno que esta de turno.

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 5 Respuestas de entrevistados hacia pregunta 4

ENTREVISTADO	PREGUNTA 4: ¿Qué razones ocasionan que el Estado no garantice que la población tenga acceso a una vivienda digna?
Carla Tapahuasco Barboza D-4 Carmen Choque Huarcaya A-07	La califico como una labor algo deficiente y dilatorio. Antes fue muy deficiente desde el gobierno local y nacional, pero con el paso de los años el estado se ha hecho presente con la intervención de las diferentes entidades públicas y considero que gran parte de ese logro fue gracias a la organización de nosotros como población a través de nuestro dirigente.
David Enciso Ore A-03	Lo califico como una labor un tanto lento y no muy eficiente.
Dorely Gamboa Palacios B-08 Fany Atiquipa Ramos C-07	Lo califico como lenta pero segura. Lo califico en términos medios ya que no fue muy eficiente en el tema de garantizar.
Juan José Mendoza Quintana B-09	Lo calificó como un término medio en el sentido de querer hacer el bien es decir la voluntad de lograr la titulación, pero la burocracia y otros factores propios del proceso no cooperan.
Samir Navarro Martínez C-10	Lo califico como desatendida en general y en específico de nuestro sector se ve la intención de querer llegar a buen puerto con el tema de la titulación.
Yeymi Sotil Huamani C-08	La labor del Estado fue dilatoria y ello se ve en los años que pasaron sin lograr el saneamiento de los terrenos, si bien la intención por parte del Estado está pero en factor tiempo fue muy dilatorio para lograr alcanzar la “vivienda digna”

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 6 Respuestas de entrevistados hacia pregunta 5

ENTREVISTADO	PREGUNTA 5: ¿Cómo califica la burocracia existente a nivel de los procesos legales para la formalización de tierras?
Carla Tapahuasco Barboza D-4	Lo califico como muy alto.
Carmen Choque Huarcaya A-07	Muy fuerte, y un tanto complicado para lograr la formalización.
David Enciso Ore A-03	Lo califico como en un término medio.
Dorely Gamboa Palacios B-08	La burocracia de por si tienes más de lo malo que de lo bueno y en nuestro sector no fue la excepción, fue alta, incluso se vio un tema de conflicto entre instituciones del estado.
Fany Atiquipa Ramos C-07	Considero que la burocracia a la actualidad está latente ya que en pleno proceso de formalización se ve la demora propios del proceso y sumado a ello los trámites burocráticos entre las instituciones que intervienen demoran aún más para lograr el saneamiento físico legal y lograr la titulación.
Juan José Mendoza Quintana B-09	La burocracia a través de los años ha ido cobrando gran interés y en este proceso lo califico en un término alto, por el tiempo que demanda.
Samir Navarro Martínez C-10	Muy alta y activa, muchos de los requisitos son casi imposibles de cumplir con la sola participación de los interesados
Yeymi Sotil Huamani C-08	Califico a la burocracia como semáforo en rojo a lo largo del proceso.

Fuente: Elaboración propia

Tabla 7 Respuestas de entrevistados hacia pregunta 6

ENTREVISTADO	PREGUNTA 6: ¿De qué manera los principios legales que garantizan la propiedad de un inmueble, así como su compra y venta podrían utilizarse a favor de la formalización de terrenos en el Perú?
Carla Tapahuasco Barboza D-4	La buena fe y la continuidad de la vivencia a mi opinión ayudan más en el proceso de formalización ya que con ello se respalda la posesión en el terreno, los bienes accesorios a mi opinión no creo que contribuyan positivamente en el proceso porque generalmente de ello resulta problemas de intereses.
Carmen Choque Huarcaya A-07	Estas podrían ayudar en el sentido de pasar filtros en la etapa final del proceso y determinar si la persona tiene derecho de ser beneficiario de un techo.
David Enciso Ore A-03	Estos pueden ayudar de manera que se va desarrollando el proceso de saneamiento y ser acreedor del título de propiedad.
Dorely Gamboa Palacios B-08	En la manera de desarrollo, ahora que se está dando el tema del proceso de titulación van a ser esas presunciones quienes de alguna forma ayuden a cotejar el derecho de quien dice tenerlo.
Fany Atiquipa Ramos C-07	Estas podrían ayudar en el control que se debe de hacer para las personas que califican a un lote.
Juan José Mendoza Quintana B-09	Estas pueden ayudar en la medida de que se cumplan correctamente como es el tema de la propiedad, la buena fe y continuidad, ya que las consecuencias de ellas

	servirán en gran parte de referencia para definir y delimitar varios puntos que quizá se encuentran en controversia al momento de la titulación.
Samir Navarro Martínez C-10	De la manera en que se cumplan estas servirán de base y/o referencia para el desarrollo del proceso.
Yeymi Sotil Huamani C-08	Estos podrán ayudar a mí criterio en la fase media y final ya que el filtro que se va a pasar va a ser más minucioso.

Fuente: Elaboración propia

Tabla 8 Respuestas de entrevistados hacia pregunta 7

ENTREVISTADO	PREGUNTA 7: ¿Cuándo una persona adquiere un terreno o inmueble de manera informal, qué condiciones sociales y personales garantizan su propiedad?
Carla Tapahuasco Barboza D-4	A mi criterio la propiedad se establece con la posesión de bien Las condiciones sociales considero que incluye el tema grupal como asociación a través de la persona jurídica y las condiciones personales sería el resultado de la individualidad como personas naturales como es el caso de la vivencia permanente.
Carmen Choque Huarcaya A-07	La posesión del bien.
David Enciso Ore A-03	Las condiciones sociales creo que deriva desde la inscripción en los registros como un área total de 49 h a favor del Gore Ica y personal con nuestra posesión de manera individual.
Dorely Gamboa Palacios B-08	Las condiciones sociales son la organización de manera general a través de los dirigentes y las personales considero que es la posesión, uso del bien, etc.
Fany Atiquipa Ramos C-07	Las condiciones sociales son en masa o de agrupación como es la persona jurídica y las personales que establecen la propiedad es la posesión por el interesado.
Juan José Mendoza Quintana B-09	En temas sociales lo que es la organización a nivel de todos los que ocupamos el bien y en lo personal pues lo posesión y uso del bien.
Samir Navarro Martínez C-10	Las condiciones sociales por ejemplo considero que fue la solicitud por la entidad de presentar un documento público con antelación a diciembre 2015 donde debería de establecerse el tema de nuestra posesión, y en lo personal pues nuestra posesión de forma individual.
Yeymi Sotil Huamani C-08	

Fuente: Elaboración propia

Tabla 9 Respuestas de entrevistados hacia pregunta 8

ENTREVISTADO	PREGUNTA 8: ¿Qué elementos considera usted como el límite entre su propiedad y la de sus vecinos colindantes?
Carla Tapahuasco Barboza D-4	Mi área de terreno, mis colindante, vecinos, ubicación, etc.
Carmen Choque Huarcaya A-07	La fecha de constitución de nuestra asociación como persona jurídica, y de ello la independización de lote y manzana.

David Enciso Ore A-03	Considero que uno de los elementos o circunstancias que delimitan mi propiedad de los otros sería el tema de mi plano de manzaneo y lotización, así como el tipo de construcción con el que cuento, por mis vecinos que forman parte de mis linderos, el numero de que indica mi medidor de luz.
Dorely Gamboa Palacios B-08	Mis elementos considero que son netamente individuales con son mi área, mi plano individual, mis vecinos que delimitan, etc.
Fany Atiquipa Ramos C-07	El año de creación de su personería jurídica y registro con eso la creación de la individualización del manzaneo y lotización, así como mis vecinos que me colindan.
Juan José Mendoza Quintana B-09	Uno de los elementos seria mi plano de manzaneo y lotización otro, mis documentos personales donde se detalla mi área, colindantes, etc.
Samir Navarro Martínez C-10	Las circunstancias pueden ser la historia o leyenda del como a través de los años mi lote adquiere su titularidad.
Yeymi Sotil Huamani C-08	La zona en la que está ubicado, mis vecinos, el plano donde está mi manzana y numero de lote detallado, entre otros.

Fuente: Elaboración propia

Tabla 10 Respuestas de entrevistados hacia pregunta 9

ENTREVISTADO	PREGUNTA 9: ¿De qué manera las organizaciones sociales que representan a los pobladores del asentamiento humano garantizan la protección de la propiedad de los habitantes en caso haya futuras invasiones?
Carla Tapahuasco Barboza D-4	A través de la organización como persona jurídica, trabajo constante y de la mano con la población de manera transparente.
Carmen Choque Huarcaya A-07	La organización social más grande en nuestro sector considero que es el FREDEMO, quienes de manera activa buscan el avance y desarrollo de la titulación.
David Enciso Ore A-03	El tema de la posesión es de manera individual como personas naturales y el representante legal lo ejerce en representación de la persona jurídica, hace valer los derechos inherentes a la posesión ello de manera permanente acorde a las normas de la formalización
Dorely Gamboa Palacios B-08	Quien nos representa es la cabeza como decimos, a cargo del Presidente de la asociación y este en armonía con la población da cumplimiento al estatuto que nos rige de esa manera dando cumplimiento a nuestra normativa garantiza nuestro derechos.
Fany Atiquipa Ramos C-07	Al estar organizados y haciendo trabajo permanente, así como hacer valer nuestros derechos, como fue en el caso del desalojo fueron los del Fredemo quienes lograron buscar un acuerdo conciliatorio y dar seguridad y estabilidad a tanta incertidumbre que la población afrontaba en su momento.
Juan José Mendoza Quintana B-09	La organización social representa a la población que hace uso del bien con su posesión y hacen valer nuestro

	derecho, cuando estamos organizados, cuando trabajan mancomunadamente para la población y coordinadamente con la población.
Samir Navarro Martínez C-10	A través del trabajo transparente y permanente como organización en beneficio de la población.
Yeymi Sotil Huamani C-08	Los pobladores están representados por los dirigentes, quienes garantizan el derecho de posesión que los pobladores tienen sobre sus tierras.

Fuente: Elaboración propia

Tabla 11 Respuestas de entrevistados hacia pregunta 10

ENTREVISTADO	PREGUNTA 10: ¿De qué manera se pueden evitar fraudes en la compra y venta de terrenos obtenidos de manera informal?
Carla Tapahuasco Barboza D-4	La medida de hacer vivencia permanente contrarresta grandemente al fraude o tráfico de terrenos.
Carmen Choque Huarcaya A-07	En este caso prima la buena fe del adquirente y para tener seguridad debe de hacer valer su derecho de vivencia.
David Enciso Ore A-03	El fraude se evita cuando; una vez realizada la transferencia de posesión la persona que adquiere el bien toma posesión del terreno lo más pronto posible y hace vivencia continua, publica y pacífica.
Dorely Gamboa Palacios B-08	El termino mercado está en demasía no acorde a la realidad ya que eso en la actualidad se ha visto disminuido en gran porcentaje, y ello gracias a la organización del FREDEMO que ha frenado el tema del tráfico de terrenos a través de su gestión transparente desde iniciado su periodo como personas jurídicas haciendo un freno a los fraudes.
Fany Atiquipa Ramos C-07	Un mercado activo a mi criterio ya no hay hace algunos años atrás gracias a la organización más sólida que se está dando, sin embargo, los que estamos ahora en este sector en su momento pues la medida inmediata fue hacer posesión de su lote y así defender su posesión con apoyo de la directiva quienes estuvieron siempre presente frente a exceso o abusos.
Juan José Mendoza Quintana B-09	A la fecha actual (junio 2022) el tema de las invasiones en la zona ha disminuido en gran parte, se puede decir que ya no se da y con ello los fraudes no son parte de lo cotidiano.
Samir Navarro Martínez C-10	En la actualidad se ha disminuido el porcentaje de los fraudes, y gracias a que las diferentes asociaciones se han organizado como personas jurídicas haciendo la mayoría de ellos trabajos más transparentes y organizados
Yeymi Sotil Huamani C-08	A mi opinión el tema de fraude se contrarresta con el tema de la posesión, dada la transferencia el interesado hace valer su derecho con su vivencia permanente.

Fuente: Elaboración propia.

Tras la realización de las entrevistas se procedió a formular una matriz de triangulación en la que se consignan las coincidencias y discrepancias de los participantes en la investigación, misma que se consigna a continuación:

Tabla 12 Matriz de triangulación

CATEGORÍAS	DIMENSIONES	PREGUNTAS	COINCIDENCIAS	DISCREPANCIAS
Categoría Independiente: Marco legal de la formalización.	Espacio sostenible.	1. ¿De qué manera usted considera que se podría mejorar el marco legal existente en el Perú para garantizar una distribución territorial y sostenible?	De forma unánime los entrevistados asumen que la estrategia más factible vendría a ser un cambio de la normativa, con la finalidad que sus postulados se ajusten de manera más cercana a las características de la realidad socio – territorial.	No existen discrepancias.
	Base social de la norma	2. ¿De qué manera el COFOPRI forma alianzas con las organizaciones sociales que representan a quienes invaden terrenos?	La entrevistada D-4 menciona que las relaciones fueron buenas y positivas, de la misma manera que el entrevistado A-03, haciendo énfasis en el papel que han tenido las instituciones involucradas en la problemática para disminuirla (C-07 y B-09); a ello se le suma la disponibilidad que las partes involucradas tienen para mejorar la situación (C-08).	La entrevistada A-07 menciona que, pese a que la organización actual es buena, tuvo severas deficiencias en los primeros años, situación que no se ha superado en vista que el entrevistado B-08 califica como tediosas las relaciones interinstitucionales en la actualidad, llegando a ser deficientes según la perspectiva del entrevistado C-10, toda vez que según este último las relaciones se vieron consolidadas solo después de la intervención de las organizaciones sociales.
		3. ¿Por qué el Estado no puede hacer frente a la informalidad que prima en el acceso a la vivienda de la población?	Todos los entrevistados hacen referencia a problemas de organización provenientes del sector público, ya sea por corrupción o la falta de	No hay discrepancias.

			control sobre el aparato de control.	
		4. ¿Qué razones ocasionan que el Estado no garantice que la población tenga acceso a una vivienda digna?	Todos los entrevistados asumen que la labor del estado no es la más óptima para garantizar que la población tenga acceso a una vivienda digna.	Algunos entrevistados como el A-07, C-10 y C-08 califican como pésima la labor del estado, mientras que los demás asumen que tiene una calificación media. Solamente la entrevistada B-08 asume que, si bien la labor es lenta, esto no afecta la seguridad con la que se desarrolla.
		5. ¿Cómo califica la burocracia existente a nivel de los procesos legales para la formalización de tierras?	Todos los entrevistados asumen que la burocracia es algo común a los procesos estatales, en la medida que forma parte de todas las políticas públicas.	Las discrepancias van en el orden de qué tanto afecta la burocracia a los procesos de formalización de tierras.
	Pautas legales de formalización	6. ¿De qué manera los principios legales que garantizan la propiedad de un inmueble, así como su compra y venta podrían utilizarse a favor de la formalización de terrenos en el Perú?	Todos los entrevistados asumen que las presunciones legales beneficiarían al proceso de formalización de terrenos.	No existen discrepancias,
Categoría Dependiente: Proceso de formalización.	Relación hombre – espacio	7. ¿Cuándo una persona adquiere un terreno o inmueble de manera informal, qué condiciones sociales y personales garantizan su propiedad?	Todos los entrevistados asumen que las condiciones sociales son la base de la propiedad sobre el terreno, haciendo énfasis en el principio de determinación desde la población y las entidades del sector público.	No existen discrepancias.

Relación política con el espacio de habitabilidad	8. ¿Qué elementos considera usted como el límite entre su propiedad y la de sus vecinos colindantes?	Todos los entrevistados asumen tener identificados los elementos o las circunstancias que delimitan su propiedad sobre la tierra que habitan.	Se identifican dos tipos de elementos: socio – culturales y materiales. Los primeros están constituidos por la presencia de ciertos grupos humanos afines al habitante y elementos subjetivos históricos; por otro lado, los elementos materiales se constituyen a partir de la lotización o determinación material del espacio en función a un criterio sistémico.
Distribución social	9. ¿De qué manera las organizaciones sociales que representan a los pobladores del asentamiento humano garantizan la protección de la propiedad de los habitantes en caso haya futuras invasiones?	Todos los entrevistados reconocen que las organizaciones sociales son las que representan los intereses de la comunidad, incluyendo la labor de garantizar el derecho de posesión sobre la tierra. Todos los entrevistados manifiestan que el fraude se evita mediante la	No existen discrepancias.
	10. ¿De qué manera se pueden evitar fraudes en la compra y venta de terrenos obtenidos de manera informal?	posesión inmediata del terreno, con lo que se hace énfasis en el apoyo que presta la directiva para garantizar el derecho de posesión de los pobladores a los que representan.	No existen discrepancias.

Fuente: Elaboración propia.

IV. DISCUSIÓN

Los resultados mostraron que los entrevistados coinciden al considerar necesario un cambio en la normativa, toda vez que esta no garantiza que se respeten sus derechos fundamentales; así, estos resultados corroboran los resultados a los que llegó López (2020), quien encontró que los procesos judiciales a los que comúnmente recurren los habitantes de la comunidad de Granizal en Colombia para acceder a adecuados servicios básicos no garantizan el efecto deseado; de manera similar también a los resultados obtenidos en Perú por Castillo (2021) al encontrar que es necesario desarrollar políticas normativas a favor de las poblaciones que radican en asentamientos humanos. En la misma línea del marco normativo, pero con respecto al derecho de propiedad que tienen los habitantes de un asentamiento humano, Zarria et al. (2018) asumen que la Ley 28667 limita la reversión en los asentamientos humanos.

En relación a la labor del COFOPRI a nivel de sus relaciones interinstitucionales y las organizaciones sociales que representan a los habitantes del asentamiento humano, se encuentran opiniones divididas ya que algunos entrevistados asumen que ha habido una gestión correcta por parte de la mencionada institución para disminuir la problemática de la informalidad, pero también se observa que la burocracia es una limitación. En ese orden de ideas, el que la burocracia sea percibida como una limitante, fue definido por Fernández y Bredenoord (2010) cuando describen el proceso de urbanización informal propio de los asentamientos humanos, toda vez que la población no busca tener una casa constituida de manera legal y formal, sino que hacen énfasis en la utilidad al momento de satisfacer sus necesidades y los medios de los que disponen. Con respecto a las limitaciones de COFOPRI pero haciendo énfasis en su labor institucional, en el estudio de Montoya (2021), quien encontró que en algunos casos el estado tiene una labor que contradice las políticas a favor del acceso digno a la vivienda y los servicios básicos, tal y como se evidenció en la reconstrucción frente al Fenómeno del Niño.

En la misma línea, frente a las razones por las que el estado se ve limitado al momento de solucionar el problema de la vivienda informal, todos los entrevistados asumen que el estado tiene problemas de organización derivados de la corrupción o la debilidad del aparato de control público; con lo que se complementa la noción de McLaughlin y Palmer (1996), para quienes los problemas antes mencionados tienen un origen más remoto que la propia delimitación legal del proceso de formalización; lo que hasta cierto punto también evidencia que el proceso de formalización de la vivienda nació como parte de la estrategia política del gobierno fujimorista en la medida que pese a que la autoridad del COFOPRI recae en los gobiernos regionales, sus lineamientos suelen estar direccionados por el gobierno nacional frente a estados de emergencia (Julio Calderón, 2019).

V. CONCLUSIONES

En relación al primer objetivo específico se encontró que el marco legal peruano no incide de la manera esperada en los procesos de formalización, en la medida que las entidades públicas no desarrollan acuerdos legales basados en la realidad de las relaciones humano – espacio en los procesos de formalización de la propiedad, toda vez que los primeros sí se encuentran delimitados entre los pobladores, aunque la normativa no está acorde a la realidad.

Con respecto al segundo objetivo específico, se encontró que la regulación ejercida mediante el marco legal peruano no tiene el efecto esperado con respecto a las relaciones políticas del espacio de habitabilidad en los procesos de formalización de la propiedad, en la medida que según los entrevistados hace falta una adecuada voluntad política, menos burocracia y corrupción, además de mejores instrumentos de formalización que le permitan al estado ponerse en contacto con la realidad de los habitantes de las tierras en proceso de formalización.

Frente al tercer objetivo específico, se encontró que el marco legal sí incide de manera favorable a la representación dirigencial, sin embargo, los instrumentos jurídicos empleados por la organización de pobladores dependen en gran medida de la voluntad de los mismos habitantes y sus dirigentes para formalizar sus tierras, sin que ello implique una mejora concreta por parte del estado.

Finalmente, se concluye que el marco legal es ineficiente en el proceso de formalización de la propiedad desde la perspectiva de los habitantes de la Asociación de Vivienda Camino a Carhuaz del Asentamiento Humano Tierra Prometida en la Región Ica; en la medida que se identifican deficiencias burocráticas y organizacionales desde las entidades públicas, mismas que al tener problemas con respecto a la desburocratización y el conocimiento de la realidad empírica en la que viven los pobladores, no pueden emplear correctamente los mecanismos legales inicialmente planteados. Esta situación solo se salva gracias a la labor desarrollada por la población, misma que al usar los mecanismos legales como parte de sus estrategias derivadas de su propia autogestión, ponen en marcha mecanismos de formalización y defensa de su derecho a la vivienda digna.

VI. RECOMEDACIONES

En primer lugar, se recomienda desarrollar estrategias que permitan formular marcos normativos amparados en la percepción que la misma población tiene con respecto al acceso a la vivienda, toda vez que con ello se podrán ajustar los requerimientos normativos hacia lo que espera la población.

En segundo lugar, hace falta evaluar aquellas limitaciones burocráticas que evitan que la población tenga acceso a mecanismos de formalización, haciendo énfasis en la lucha contra la corrupción y el centralismo.

En tercer lugar, se recomienda fortalecer el papel institucional que tiene los dirigentes vecinales, pero sin descuidar la labor estatal como ente rector del proceso de formalización, a fin de evitar malos manejos directivos que puedan entorpecer las labores de formalización.

VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Andersson, M., & Waldenström, D. (2017). Hernando de Soto: recipient of the 2017 Global Award for Entrepreneurship Research. *Small Business Economics*, 49(4), 721–728. <https://doi.org/10.1007/s11187-017-9948-5>
- Aramburu Guevara, N. K. (2018). The Role of State Involvement in Slum Improvement: A Critical Examination of Cofopri Approach into a Peripheral Barrio of Lima, Peru. En *Research for Development* (pp. 85–97). Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-319-61988-0_7
- Banco Mundial. (2021). *Desarrollo urbano. Entendiendo la pobreza*.
- Barba, T. (2021). *Estudio de los asentamientos humanos ilegales en el Distrito Metropolitano de Quito: Características sociales, económicas y simbólicas*. Universidad Central del Ecuador.
- Berrocal, V. (2017). *Prescripción adquisitiva de dominio y sus efectos jurídicos en el derecho de propiedad en el Código Civil en el Distrito Judicial de Ima Norte - 2016*. Universidad de Huánuco.
- Calderón, J. (2004). The formalisation of property in Peru 2001-2002: The case of Lima. *Habitat International*, 28(2), 289–300. [https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(03\)00072-9](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(03)00072-9)
- Calderón, Julio. (2019). El Estado y la informalidad urbana. Perú en el siglo XXI. *Pluriversidad*, 3(3), 45–64. <https://doi.org/10.31381/pluriversidad.v3i3.2234>
- Castillo, R. (2021). Políticas públicas de vivienda en el Perú 1946 - 2021 y aportes para una política pública de vivienda 2021-2030. *Paideia XXI*, 11(2), 383–414. <https://doi.org/10.31381/paideia.v11i2.4040>
- Cotler, J. (2018). “Popular deluge,” the informal sector, political independents, and the state in Peru. En *The Changing Role of the State in Latin America* (pp. 239–249). Taylor and Francis. <https://doi.org/10.4324/9780429496769>
- De la Cruz, V. (2014). *La propiedad adquirida por prescripción adquisitiva y su defensa a través de la reconvencción en un proceso de reivindicación*. Universidad Nacional de Cajamarca.
- de Macedo Guimarães, L. B., Bitencourt, R. S., Chrusciak, C. B., Derenevich, M. G., Poncini, C. R., Okumura, M. L. M., & Junior, O. C. (2021). Sustainability Hackathon: Integrating

- Academia and Companies for Finding Solutions for Socio-environmental Problems. En *World Sustainability Series* (pp. 591–607). Springer Science and Business Media Deutschland GmbH. https://doi.org/10.1007/978-3-030-59975-1_40
- Fernández, A., & Bredenoord, J. (2010). Progressive housing approaches in the current Peruvian policies. *Habitat International*, 34(3), 342–350. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2009.11.018>
- Guardia, M., Delgadillo, V., & Erazo, J. (2019). Presentación la ciudad, espacio de reproducción de las desigualdades. *Andamios*, 16(39), 7–13. <https://doi.org/10.29092/uacm.v16i39.672>
- Gutierrez, I. A., & Molina, O. (2020). Reverting to informality: Unregistered property transactions and the erosion of the titling reform in Peru. *Economic Development and Cultural Change*, 69(1), 317–334. <https://doi.org/10.1086/703064>
- Hawley, Z., Miranda, J. J., & Sawyer, W. C. (2018). Land values, property rights, and home ownership: Implications for property taxation in Peru. *Regional Science and Urban Economics*, 69, 38–47. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2017.12.007>
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2014). *Metodología de la investigación* (Sexta edic). Mc Graw Hill.
- Johnston, M. (2005). *Syndromes of corruption : wealth, power, and democracy*. Cambridge University Press.
- López, E. (2020). *La acción popular por los servicios públicos domiciliarios en asentamientos humanos como mecanismo constitucional para la garantía del Estado Social de Derecho: caso Granizal*. Tesis de grado, Universidad de Antioquía.
- McLaughlin, J., & Palmer, D. (1996). Land registration and development. *ITC Journal*, 1, 10–17.
- Montoya, M. (2021). *Estrategias familiares de reconstrucción de viviendas post-desastre y relaciones con las instituciones públicas: El caso del AAHH Villa Perú Canadá, Veintiséis de Octubre, Piura, luego del Fenómeno el Niño 2017*. Tesis de titulación, Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Organización de las Naciones Unidas - Hábitat. (2015). Asentamientos Informales. En *Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible*.

- Piraquive, N., Borrero, I., & Villamil, L. (2021). *Garantías constitucionales y legales del estado colombiano frente a los asentamientos humanos ilegales*. Universidad Santo Tomás.
- Pérez, P. (1995). Actores sociales y gestión de la ciudad. En *CIUDADES*. RNIU.
- Roca, S., & Céspedes, E. (2011). Law and practice of consumer protection in Peru . *Gestion y Politica Publica*, 20(2), 485–522.
- Skrabut, K. (2021). Use, Exchange, and Speculation: The Politics of Inhabitation and the Right to the City in Urban Peru. *City and Society*, 33(1), 118–146.
<https://doi.org/10.1111/ciso.12392>
- Thomas, D. W., Clark, M., Castillo, H. A., & Gomez, K. D. (2020). The law of the taxi: Informal property rights institutions in the uninhibited state. *Journal of Private Enterprise*, 35(3), 49–62.
- Tuesta-Monteza, V., Alcarazo, F., Mejía-Cabrera, H. I., & Forero, M. G. (2020). Automatic classification of Citrus Aurantifolia based on digital image processing and pattern recognition. En T. A.G. & E. T. (Eds.), *Applications of Digital Image Processing XLIII 2020* (Vol. 11510). SPIE. <https://doi.org/10.1117/12.2566888>
- Zarria, G., Sánchez, K., & Utia, J. (2018). *La ley que declara la reversión de predios rústicos al dominio del estado adjudicados a título oneroso con fines agrarios, ocupados por asentamientos humanos - Ley N° 28667 y sus limitaciones para la reversión de los asentamientos humanos del distrito de M*. Tesis de titulación, Universidad Nacional de Ucayali.

VIII. ANEXOS

GUIÓN DE ENTREVISTA

Nombre:

Muchas gracias por brindar su tiempo para la realización de la siguiente entrevista, misma que se desarrolla en el marco del proyecto de investigación titulado “Eficacia del marco legal peruano en el proceso de formalización de la propiedad - Caso: Asociación de Vivienda Camino a Carhuaz del Asentamiento Humano Tierra Prometida. Región Ica 2021”. La información brindada será de gran utilidad para mi proyecto de titulación en la Universidad Nacional San Luis Gonzaga, toda la información será utilizada únicamente en el desarrollo del tema y será tratada de manera confidencial.

MARCO LEGAL DE LA FORMALIZACIÓN

- Espacio sostenible

1. ¿De qué manera usted considera que se podría mejorar el marco legal existente en el Perú para garantizar una distribución territorial y sostenible?

- Base social de la norma

2. ¿De qué manera el COFOPRI forma alianzas con las organizaciones sociales que representan a quienes invaden terrenos?

3. ¿Por qué el Estado no puede hacer frente a la informalidad que prima en el acceso a la vivienda de la población?

4. ¿Qué razones ocasionan que el Estado no garantice que la población tenga acceso a una vivienda digna?

- Pautas legales de formalización

5. ¿Cómo califica la burocracia existente a nivel de los procesos legales para la formalización de tierras?

6. ¿De qué manera los principios legales que garantizan la propiedad de un inmueble, así como su compra y venta podrían utilizarse a favor de la formalización de terrenos en el Perú?

PROCESO DE FORMALIZACIÓN

- Relación humano – espacio.

7. ¿Cuándo una persona adquiere un terreno o inmueble de manera informal, qué condiciones sociales y personales garantizan su propiedad?

- Relación política con el espacio de habitabilidad:

8. ¿Qué elementos considera usted como el límite entre su propiedad y la de sus vecinos colindantes?

- Representación dirigencial

9. ¿De qué manera las organizaciones sociales que representan a los pobladores del asentamiento humano garantizan la protección de la propiedad de los habitantes en caso haya futuras invasiones?

10. ¿De qué manera se pueden evitar fraudes en la compra y venta de terrenos obtenidos de manera informal?