

Dinámicas inmobiliarias en los márgenes: traficantes de tierra como promotores de suelo urbano (Perú)

Recibido: 2024-09-03

Aceptado: 2025-04-15

Cómo citar este artículo:

Dammert-Guardia, M., Torres-Obregón, D., y Aiquipa-Zavala, A. (2025). Dinámicas inmobiliarias en los márgenes: traficantes de tierra como promotores de suelo urbano (Perú). *Revista INVI*, 40(114), 39-67.
<https://doi.org/10.5354/0718-8358.2025.75871>

CONCYTEC PE501078514-2022.

Manuel Dammert-Guardia

Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú,

mdammert@pucp.edu.pe <https://orcid.org/0000-0001-7583-1878>**Diana Torres-Obregón**

Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú,

dtorreso@pucp.edu.pe <https://orcid.org/0000-0002-8731-9991>**Adrián Aiquipa-Zavala**

Centro de Investigación URBES-LAB, Lima, Perú,

adrianaiquipa0210@gmail.com <https://orcid.org/0000-0003-4793-8031>



Dinámicas inmobiliarias en los márgenes: traficantes de tierra como promotores de suelo urbano (Perú)

Resumen

Desde mediados del siglo XX, en el Perú se reconoció la importancia de las organizaciones sociales territoriales y modalidades de invasión en la urbanización popular. Sin embargo, en el siglo XXI, se han modificado las condiciones de producción de nuevo suelo urbano, predominando lógicas mercantiles y especulativas del suelo. En este contexto, el tráfico de tierras adquiere mayor importancia. El artículo presenta resultados de un estudio en tres áreas de expansión urbana reciente (2000-2022) en las ciudades de Lima, Arequipa y Tacna, donde se realizaron 91 entrevistas semiestructuradas a actores clave, revisión documental y geoespacial. Los hallazgos ofrecen una explicación sobre cómo distintos actores (asociaciones, dirigentes, residentes y compradores no residentes) se vinculan con las nuevas condiciones de mercantilización y especulación de suelo. Además, proponemos que los traficantes de tierras son redes amplias y heterogéneas que buscan apropiarse, acaparar y especular con el suelo. Lo que hacen promoviendo distintas formas de coordinación social y territorial, así como lógicas de legitimidad en un contexto donde los lotes son para cubrir necesidades, pero también formas de ahorro e inversión futura. El tráfico de tierras es una dinámica heterogénea que se configura como intermediario ambivalente de un nuevo modelo de urbanización altamente precario, vulnerable, y que usa la violencia.

Palabras clave: mercantilización, mercado de suelo, especulación, tráfico de tierras, Perú.



Real Estate Dynamics on the Margins: Land Traffickers as Promoters of Urban Land (Peru)

Abstract

Since the mid-20th century, the importance of territorial social organizations and invasion modalities in popular urbanization has been recognized in Peru. However, in the 21st century, the conditions for producing new urban land have changed, with market-driven and speculative land dynamics predominating. In this context, land trafficking has gained greater importance. This article presents the results of a study conducted in three areas of recent urban expansion (2000–2022) in the cities of Lima, Arequipa, and Tacna. The research involved 91 semi-structured interviews with key actors, as well as documentary and geospatial analysis. The findings provide an explanation of how different actors (associations, leaders, residents, and non-resident buyers) engage with the new conditions of land commodification and speculation. Furthermore, we propose that land traffickers constitute broad and heterogeneous networks that aim to appropriate, hoard, and speculate on land. They operate by promoting various forms of social and territorial coordination, as well as legitimacy logics, in a context where plots serve both to meet needs and as a form of savings and future investment. Land trafficking is a heterogeneous dynamic characterized by ambivalent intermediaries in a new model of urbanization that is highly precarious, vulnerable, and often involves the use of violence.

Keywords: commodification, land market, speculation, land trafficking, Peru.



Dinâmicas imobiliárias nas margens: traficantes de terra como promotores de solo urbano (Peru)

Resumo

Desde meados do século XX, a importância das organizações sociais territoriais e as formas de invasão na urbanização popular é reconhecida no Peru. Entretanto, no século XXI, as condições de produção de novo solo urbano mudaram, com o predomínio de lógicas mercantis e especulativas. Nesse contexto, o tráfico de terras ganhou mais importância. Este artigo apresenta os resultados de um estudo realizado em três áreas de expansão urbana recente (2000-2022) nas cidades de Lima, Arequipa e Tacna, onde foram realizadas 91 entrevistas semiestruturadas com atores-chave, revisão documental e geoespacial. Os resultados oferecem uma explicação de como diferentes atores (associações, líderes, residentes e compradores não residentes) se relacionam com as novas condições de mercantilização e especulação fundiária. Além disso, propomos que os traficantes de terras são redes amplas e heterogêneas que visam se apropriar, monopolizar e especular com o solo. E operam promovendo diferentes formas de coordenação social e territorial, bem como lógicas de legitimidade em um contexto onde os lotes são utilizados tanto para atender às necessidades quanto como formas de poupança e investimento futuro. O tráfico de terras é uma dinâmica heterogênea que se configura como intermediários ambivalentes de um novo modelo de urbanização altamente precário, vulnerável e que envolve o uso de violência.

Palavras-chave: mercantilização, mercado de terras, especulação, tráfico de terras, Peru.

Introducción

El acceso y mercantilización del suelo urbano en áreas de expansión urbana son fundamentales para la reproducción de sociedades desiguales, y con Estados actuando con opacidad (Abramo, 2012; Calderón, 2016; Camargo, 2020; Rolnik, 2018). Las disputas por el suelo, el acceso a la vivienda y la autoconstrucción del hábitat configuran la vida organizativa y cotidiana de amplios sectores de la población. Recursos – como el nuevo suelo urbano– otorgan beneficios económicos y políticos significativos, siendo acaparados y especulados por varios actores: residentes, no residentes, dirigentes, asociaciones y traficantes de tierra. Aunque fundamentales, estas situaciones reciben poca atención en los debates sobre pobreza y estrategias de supervivencia (Deckard y Auyero, 2022), por lo que se requiere profundizar en aquellas dinámicas y actores poco estudiados de la mercantilización del suelo (Birch *et al.*, 2016; Tonucci, 2023), como es el caso de los traficantes de tierra y de su rol como promotores urbanos e intermediarios ambivalentes de un modelo de urbanización desigual, pero en apariencia legítima.

En América Latina, históricamente han coexistido dos grandes modalidades de acceso al suelo para sectores populares: la invasión y la compra “irregular”. Las diferencias entre casos nacionales son marcadas (Clichevsky, 2003; Connolly, 2013). A diferencia de otros países, desde mediados del siglo XX en el Perú predominaron las modalidades de invasión, asociadas a lógicas colectivas no mercantiles. Esta situación ha cambiado desde finales del siglo XX con el predominio de la mercantilización del suelo, impulsada por políticas masivas de titulación, individualización y neoliberalismo (Calderón *et al.*, 2023a; Pimentel, 2021; Torres y Ruiz-Tagle, 2019). En el periodo reciente (2000-2022), se configura un “régimen urbano especulativo” caracterizado por el acceso mercantil al suelo y la influencia de traficantes y especuladores operando de forma multiescalar, reproduciendo condiciones de desigualdad y pobreza (Dammert-Guardia *et al.*, 2024).

El objetivo del artículo es analizar las dinámicas recientes de mercantilización de suelo en tres áreas de expansión en Lima, Arequipa y Tacna (2000-2022). Argumentamos que el tráfico de tierras opera mediante redes amplias y heterogéneas que buscan apropiarse, acaparar, y especular con el suelo; pero que requieren ser abordadas desde una mirada más amplia respecto a la producción de nuevo suelo urbano en los márgenes urbanos. El artículo muestra tres hallazgos centrales: primero, las lógicas especulativas predominan en la producción de nuevo suelo urbano, lo que involucra a dirigentes, asociaciones civiles, residentes y no residentes, quienes adquieren legitimidad social a través de la protección de la propiedad privada; segundo, el tráfico de tierras es una forma extendida de mercantilización de suelo. Los traficantes actúan como promotores urbanos capitalistas e intermediarios políticos, que pueden recurrir al uso de la violencia, configurando mercados de suelo volátiles; tercero, las condiciones de tráfico de tierras involucran distintos niveles de coordinación social y territorial, destacando su rol como intermediarios ambivalentes.

El artículo se organiza de la siguiente manera. En primer lugar, describimos cómo nuestra pregunta de investigación está vinculada con los estudios urbanos a nivel nacional y de América Latina, así como la importancia de nuevas miradas; en segundo lugar, se explicita la metodología, basada en un análisis comparativo de tres áreas urbanas en el Perú, con un énfasis en la identificación de similitudes de procesos (aunque también destacamos algunas diferencias entre los casos). Se realizaron 91 entrevistas semiestructuradas con residentes, dirigentes, asociaciones y especialistas en las tres ciudades seleccionadas; asimismo, una revisión de información secundaria y geoespacial. Los hallazgos se presentan en las siguientes tres secciones: mercantilización del suelo y actores; tráfico de tierras como institución; y el tráfico de tierras como forma de coordinación social y territorial. Finalmente, se presentan las conclusiones.

Urbanización en los márgenes

El acceso al suelo para los sectores populares en América Latina se divide, principalmente, entre invasiones y “compraventa” no reguladas (Azuela, 1993; Connolly, 2013), según el valor de tierra, su estatus legal y las respuestas estatales (Duhau, 1996). Estas modalidades han sido objeto de amplios debates teóricos regionales (Salazar, 2012), mostrando variaciones con ciertas regularidades (Clichevsky, 2003). En algunas ciudades colombianas predominaron las urbanizaciones piratas (Camargo y Hurtado, 2012) debido a la represión estatal a las invasiones, la disponibilidad de suelo privado barato (Carrol, 1980) y la tolerancia estatal (Gilbert y Ward, 1985). En Ciudad de México, los “fraccionamientos irregulares” fueron prevalentes (Schteingart, 1989, p. 81), especialmente en terrenos ejidales (Duhau, 1996; Gilbert y Ward, 1985) impulsados por normativas de regularización que permitieron “beneficios” y “estabilidad política” (Azuela, 1993; Varley, 1994).

La mercantilización como lógica predominante en el acceso al suelo urbano ha sido ampliamente estudiada, destacando casos en Bolivia (Cabrera *et al.*, 2022), Chile (Rodríguez, 2022), Argentina (Cravino, 2009), Brasil (Maricato, 1996) y Ecuador (Sánchez, 2014). En Lima, las invasiones –llamadas barriadas, asentamientos humanos, entre otros– fueron la principal modalidad de acceso al suelo durante la segunda mitad del siglo XX (Calderón, 2016; Connolly, 2013; Duhau, 1996). La Ley de Barriadas (Ley 13.517, 1961) promovió la ocupación de áreas públicas y su posterior regularización (Calderón, 2016; Riofrío, 1986), eliminando en la práctica al “lotizador pirata” (Riofrío, 1991, p. 38).

El caso peruano es paradigmático en los debates latinoamericanos, desde las vertientes positivas sobre la autoconstrucción (Matos Mar, 1986; Neira Alva, 1956; Turner, 1976), hasta las propuestas de Hernando de Soto en los ochentas sobre la titulación masiva como solución a la informalidad urbana (Gorelik, 2022; Gyger, 2019). En la segunda mitad del siglo XX, las particularidades de Lima incluyeron poca presencia de desalojos, continuas ampliaciones de permisos de regularización, y predominancia de modalidades de invasión promovidas o toleradas por el Estado.

La definición de las barriadas era un “asentamiento producto de un acceso predominante no mercantil, e ilegal, a un suelo no habilitado” (Calderón, 2016, p. 54). La autoconstrucción y consolidación era posible a través de la autogestión colectiva (Matos Mar, 1986; Riofrío, 1991). Degregori *et al.* señalaban, reflejando un tipo de aproximación teórica y empírica positiva sobre las urbanizaciones populares que la “fundación del barrio constituye tal vez el momento más “rousseauuniano” de nuestra historia, (...) se establece un “contrato social”, (...) y una “voluntad general” (Degregori *et al.*, 1986, p. 260, entrecomillado en el original). Además, la fundación “es un “acto de creación”, “pasaje de rito”, permite “reconocerse como vecinos (...), un proceso de democratización” en la “lucha por igualdad de condiciones” (Degregori *et al.*, 1986, pp. 91-94).

Las lógicas predominantes de producción de suelo urbano en el Perú han cambiado desde 1990. Para Calderón, la “individuación y mercantilización de la vivienda desde 1990 cuando se instala el neoliberalismo” (Calderón, 2016, p. 18), como efecto pernicioso de las políticas masivas de titulación y creación de submercados informales de suelo. En Lima la expansión urbana se da mayoritariamente en áreas no habitables, donde el Estado no asume el problema, por lo que el tráfico de tierras (como forma de mercantilización de suelo) se intensifica (Riofrío, 2024; Torres *et al.*, 2022). Pero es importante recordar que estas lógicas de expansión son heterogéneas en términos de prácticas (Tellman *et al.*, 2021), racionalidades y relaciones de poder (Roy, 2009).

Investigaciones recientes analizan los submercados informales de lotes y tráfico de tierra, definiéndolo como la “enajenación y despojo indebidos de porciones de territorio y propiedad mediante vías informales e ilícitas vulnerando los derechos de propietarios, comunidades, instituciones públicas o privadas, así como el mismo Estado” (Diez, 2023, p. 14). Los conflictos y condiciones de estos submercados están asociados a la propiedad del suelo, sea este comunal o agrícola (Calderón *et al.*, 2022; Calderón *et al.*, 2023b; Pimentel, 2024). En Lima, se plantea el paso de un modelo de “invasores a compradores” (Calderón *et al.*, 2023a), en un contexto de opacidad estatal y corrupción legalizada (Lambert, 2021). Además, el tráfico de tierras varía en escalas y actores involucrados (Pimentel, 2020).

Estos cambios obligan a preguntarnos sobre las condiciones de producción de nuevo suelo urbano. Debemos prestar atención a agentes de suelo como traficantes de tierra, operando como promotores urbanos capitalistas, intermediarios políticos, haciendo uso flexible del Estado y de sus aparatos normativos y legales, realizando distintas formas de coordinación social y territorial, ejerciendo distintas formas de violencia, obteniendo ganancias y promoviendo prácticas especulativas. Es crucial analizar la figura de traficantes como intermediarios entre residentes y el Estado para acceder a los beneficios de los programas de titulación y ofrecer una alternativa de acceso al suelo. El carácter ambivalente (Auyero y Servián, 2023) en las lógicas de estos actores es central para comprender su legitimidad, así como el rol de otros actores en prácticas especulativas y mercantiles. En los siguientes acápites se analizará cómo estos actores contribuyen a ampliar el debate sobre mercantilización de suelo urbano en los márgenes de las ciudades.

Metodología y casos de estudio

El diseño metodológico incluyó trabajo de campo, 91 entrevistas semiestructuradas y revisión de fuentes secundarias. Se seleccionaron los distritos de San Juan de Lurigancho (SJL) en Lima, Alto Selva Alegre (ASA) en Arequipa y Gregorio Albarracín (GA) en Tacna, pues representan casos con diferentes escalas de urbanización, pero con un crecimiento intenso y sostenido en el siglo XXI (Figura 1). En estos distritos, el mercado de suelo opera en áreas de propiedad del Estado o de comunidades campesinas, con opacas condiciones legales en los acuerdos de compraventa, donde se desarrollan lógicas clientelares y de corrupción. En este artículo utilizamos el método comparativo para identificar y teorizar las similitudes de procesos contemporáneos de mercantilización, especulación y tráfico de tierras; lo cual implica dejar en agenda el análisis detallado de las particularidades contextuales de cada caso.

En Arequipa y Lima, frente a la falta de nuevo suelo para expansión, el crecimiento urbano ocurre en zonas de alto riesgo —quebradas, torrenteras, etc.— (Dammert-Guardia y Rivera-Segura, 2024; Moya *et al.*, 2024; Zeballos, 2020), amplificando las disputas por el suelo y el tráfico de terrenos. En Tacna, por el contrario, la disponibilidad de espacio para expansión urbana genera otras dinámicas entre el gobierno local y los actores involucrados (dirigentes vecinales, traficantes de tierras y compradores). Los casos de estudio ayudan a ampliar el debate sobre cómo opera la mercantilización de suelo en los márgenes de las ciudades, donde el valor del suelo no es alto en comparación con las zonas centrales. Es importante destacar que la expansión territorial (producción de nuevo suelo urbano) es mayor que el crecimiento poblacional, lo cual es un rasgo central de la expansión urbana en las ciudades del Perú en el siglo XXI.

El trabajo de campo se realizó entre 2022 y 2023, entrevistando a dirigentes y residentes de asociaciones de vivienda fundadas posterior al año 2000, así como a funcionarios públicos locales (Tabla 1). La selección de entrevistados incluyó la mayor diversidad de modalidades de acceso al suelo en los tres casos, realizando al menos dos entrevistas en una misma asociación. La revisión del material cualitativo permitió la elaboración de códigos descriptivos y analíticos.

Tabla 1.
Entrevistas realizadas.

Distrito	Dirigente	Funcionario	Residente	Total
Alto Selva Alegre	7	4	21	32
San Juan de Lurigancho	8	1	23	32
Gregorio Albarracín Lanchipa	8	4	15	27
Total	23	9	59	91

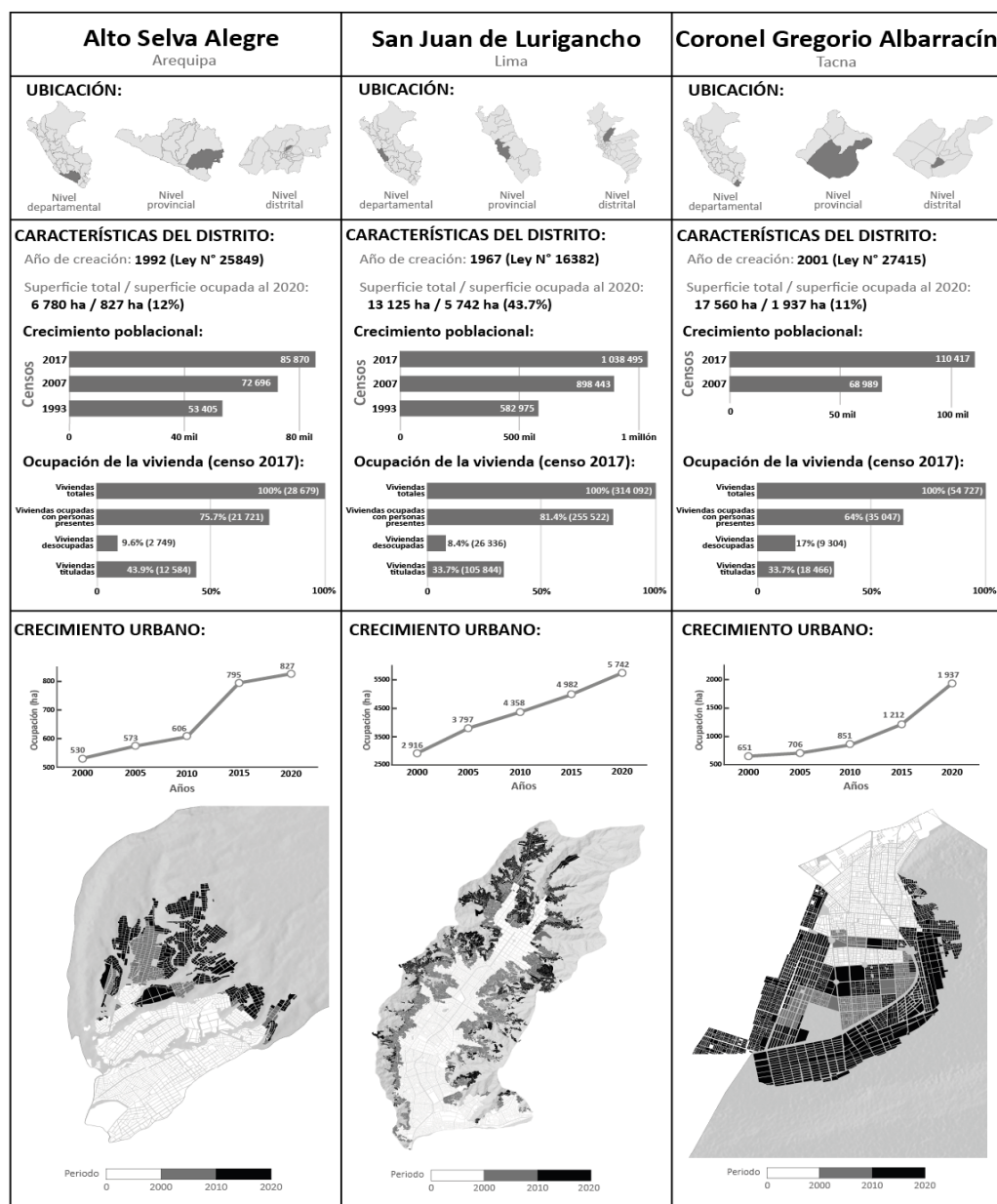
Fuente: elaboración propia.

La mercantilización del suelo: entre el tráfico y la especulación por necesidad

El primer hallazgo del artículo es destacar cómo opera el carácter transversal de lógicas de mercantilización y especulación entre asociaciones, dirigentes, residentes y compradores no residentes en áreas de reciente expansión urbana. Retomamos la propuesta de distintos autores de otorgar mayor importancia a analizar los procesos de especulación urbana desde otros actores (Fields, 2023; Leitner y Sheppard, 2022), las “dinámicas de base del urbanismo especulativo” (Kan y Chen, 2021) y de “micro especulación” (Ríos y Hernández, 2022). Es decir, la importancia de analizar el papel que cumplen esos actores en el modelo de urbanización contemporánea, pero sin olvidar que operan desde relaciones asimétricas, con múltiples desventajas y desigualdades.

Los submercados informales de loteo no son caóticos, poseen múltiples reglas y formas de legitimidad (Bouwmeester y Hartmann, 2021), se caracterizan por relaciones asimétricas y una racionalidad estratégica basada en información incompleta (Abramo, 2012, p. 46). Operan en conexión con la aplicación discrecional de políticas nacionales y locales, vinculadas a actores locales que operan como intermediarios y establecen configuraciones locales (Ferreira, 2023). Lambert (2021) muestra cómo los traficantes imitan invasiones para acceder a nuevo suelo urbano en Lima. Sin embargo, la especulación y mercantilización no es exclusiva de ellos, sino que también involucra a otros actores, los cuales se describirán a continuación.

Figura 1.
Descripción de las ciudades y su crecimiento urbano 2000-2020.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2017.

ASOCIACIONES DE VIVIENDA

En Perú, la regularización de tenencia y propiedad es individual, pero las asociaciones de vivienda brindan personería jurídica que respalde las necesidades de vivienda de los poseedores, lograr mayor legitimación social en las negociaciones de compraventa de lotes poseídos, solventar gastos administrativos y habilitación urbana. La asociación cumple un rol fundamental en la coordinación social, mejoras de las condiciones materiales de los barrios, sobre todo respecto a los accesos vehiculares y peatonales, muros de contención y acceso a servicios básicos.

La conformación de las asociaciones de vivienda es un medio de representación legal que permite a los hogares acceder a lotes para uso residencial, acumularlos como un seguro social o como forma de inversión. Estas asociaciones no siempre exigen la residencia inmediata en el lote; lo que prima es la condición de “propietario” basada en los contratos verbales o escritos, lo que permite que los compradores no residentes tengan cierto respaldo de que nadie “invadirá” su lote adquirido (aunque no sea garantía absoluta).

Además, las asociaciones ponen, de distintas maneras, esos lotes en circulación mercantil. Una de estas asociaciones es dirigida por Carmen (45 años), dirigente en SJL, quien recuerda cómo propuso lotizar y vender espacios públicos para recaudar fondos para construir escaleras y muros para mitigar el riesgo de derrumbes: “Ampliamos esos espacios vacíos entre los lotes, que salgan unos veinte lotes a mil soles, son veinte mil soles [5200 USD] y ese dinero lo utilizamos para el muro”. La apropiación para venta de lotes de espacios destinados a equipamiento o espacio público es fuente recurrente de conflicto. O, como señala Ana también de SJL: “Vendiendo los terrenos comprábamos cementos, hacíamos muros, escaleras, todo lo que ves en la loza. No estamos esperando que nos regalen o nos den”.

DIRIGENTES

La mercantilización del nuevo suelo urbano altera también las condiciones organizativas y vínculos sociales (Cabrera *et al.*, 2022; Cravino, 2009; Rodríguez y Rodríguez, 2019). Los dirigentes, elegidos por sus asociaciones, tienen la responsabilidad de promover la autogestión y representación legal. Cada asociación cuenta con una estructura jerárquica de representantes, quienes realizan trámites, mantienen vínculos con políticos o autoridades locales y son especialistas en conocer los límites y excepciones de marcos legales.

En situaciones de especulación, la anticipación a la titulación o inversión pública es central, siendo una instancia donde los dirigentes cumplen un rol clave. El caso de Luis ejemplifica el tipo de intermediación ambivalente de los dirigentes. A sus 53 años, él tiene 25 de experiencia como dirigente, y cuenta cómo su historia empezó en los noventa, cuando decidió independizarse y construir su vivienda. Participó en una ocupación de tierras junto con otras 300 personas, realizando un pago a los promotores dirigentes. Luis recuerda:

Los dirigentes nos inscribieron, nos sacaron dinero, pero al final no se logró [ocupar los terrenos] y desaparecieron. Quedamos 150 [personas] que realmente necesitábamos. [Queríamos] nos devuelvan el dinero entregado al dirigente. [Luego de] seis meses, lo ubicamos y lo único que nos dio fue la personería jurídica [de la asociación].

Los dirigentes no realizaron los trámites y ocupaban un área de riesgo. Un funcionario municipal le dijo: “Busquen un lugar donde puedan hacer los trámites y tener vivienda”. Luis se convirtió en vicepresidente y con otros estafados invadieron un terreno vacío adyacente, propiedad del Estado y no calificado de alto riesgo. En poco tiempo fue presidente de la asociación. En sus negociaciones con la Municipalidad, le proponen formalizar a través de un pago de todos los socios, “que lo compren como privado”. Los miembros aceptaron y mientras Luis realizaba los trámites, el área es invadida por otros dirigentes, generando conflictos en el acceso a servicios y titulaciones. “A las finales se beneficiaron ellos. ¿Por qué le digo? Porque ellos invadieron y cobraron ingresos fuertes a la gente que vino. En cambio, yo no pude”.

Luis, como otros dirigentes, ha aprendido mucho. Unos años después, tuvo dos hijos y “mirando un terrenito más arriba” surgió la oportunidad de asegurarles un lote.

Ocho dirigentes nos juntamos. [...] Tenía para entrar y guardar, como quien dice, para mis hijos, un familiar, porque incluso ni siquiera a mi familia les he dado [lotes]. Miramos un cerrito, todos los dirigentes dimos una cuota [dinero] e hicimos un levantamiento.

Este caso ilustra cómo los dirigentes operan como promotores de acceso a suelo urbano, al mismo tiempo que están vinculados con lógicas de acaparamiento. En las entrevistas, las conversaciones sobre dirigentes continuamente transitan entre narrativas de necesidad y sacrificio, pero también en usos inapropiados y conflictos. Oscar, un funcionario municipal en Arequipa sentencia: “los dirigentes ven una oportunidad de negocios”:

¿Qué hacen? Especulan con los terrenos. Los organizan y comienzan a disponer de terrenos que no les corresponden. Ellos han comenzado a especular y a vender terrenos en zonas [con usos no residenciales]. Y hay tráfico de documentos también. Vienen con toda su gente a la municipalidad a solicitar o a exigir un saneamiento físico legal y posterior titulación, ¿no? Viene con su gente y se plantan afuera a hacer sus marchas.

Conforme avanza la ocupación de lotes, se vuelve recurrente el tráfico y/o uso mercantil de áreas destinadas a equipamientos públicos como parques, áreas comunales o educativas. Un dirigente en Tacna explica por qué en su asociación no cuentan con parque: “Acá el presidente ha sido tan vivo que, en vez de hacer un parque, lo ha lotizado [vendido]”. Lo mismo señala Francisco, 36 años y dirigente en Tacna, quien describe la falta de “centro de educación». Eso ha sido más que todo manejos de dirigentes que nunca pensaron en el futuro y lo lotizaron”. Así se conforman situaciones donde las áreas de expansión tienen baja tasa de residencia (Figura 2) pero al incrementarse la vivencia se van ocupando las áreas destinadas para otros usos.

Figura 2.
Gregorio Albarracín (Tacna).



Fuente: autores, 2019.

La relación entre dirigentes y población es asimétrica, operando con extrema opacidad o ambigüedad. Las personas pueden o no mantener sus lotes luego de realizar los primeros pagos, si es que no logran cumplir las condiciones solicitadas de “vivencia”, participación en actividades y pagos. En el caso de Cristina, 44 años, vive con sus tres hijos y su esposo, se dedica como costurera, accedió a la compra de un lote sin titulación y se inscribió en la asociación. El lote estaba en una manzana con sólo otros dos lotes ocupados. Una buena relación con el dirigente es importante, y depende, como él mismo le comento, “siempre y cuando me pagues. El que tiene plata y el que no, pierde el lote y se va llorando”.

“Poblador que vive, poblador que tiene que aportar” – dice Carmen en SJL. “Asegurar la vivencia”, es decir, la presencia constante de personas ocupando sus lotes es importante en estas áreas de expansión, y es condición de posibilidad de promover la autoconstrucción y tareas colectivas para el avance de consolidación del barrio. Sin embargo, eso no quita que se generen estrategias para mercantilizar esa vivencia, donde familias que adquirieron un lote contratan individuos para cumplir ese rol; en algunas ocasiones estos individuos pueden ser facilitados por la asociación. Además, la vivencia influye directamente en la conformación de precios (varía el precio de un lote en un área donde no hay vivencia versus un área donde sí hay), y es un requisito formal para cualquier acción estatal y/o municipal frente a la tenencia, propiedad y servicios.

RESIDENTES

Los residentes son actores fundamentales en estos submercados, aunque no suelen ser investigados en detalle. Para muchas personas, los lotes son más que la necesidad de vivienda: forman parte de lógicas económicas y de necesidad extendida; son un recurso frente a una crisis o problema y son un medio de capitalización e inversión. El suelo y la vivienda cumplen un papel crucial en los sectores urbanos en América Latina (Fernandes, 2008) para “contener las inseguridades propias del capitalismo actual y del estado neoliberal” (Camargo, 2020, p. 101). Los lotes permiten acumulación de recursos para personas en desventajas. Aunque con profundas diferencias, ambos promueven lógicas especulativas que no deben ser asumidas como negativas *a priori*, sino como parte de economías populares.

Los residentes movilizan los lotes como estrategias futuras. Luz, en SJL, tiene 65 años y hace 20 años compró un lote por 350 soles [100 USD]. Sin embargo, su asociación fue invadida por un grupo que reclamaba ser propietario. La dirigente de su asociación y el “supuesto dueño” lograron acordar un pago (1000 USD) al cual Luz aceptó. Posteriormente, ella decidió comprar “un lotecito a mil quinientos soles arriba” [500 USD], que “ahorita está en cuarenta mil soles [10 mil USD], así en la pista nomas”. Su decisión expresa con claridad la adquisición de lotes como posibilidad de inversión, dice: “el terreno no te pide agua, comida, nada”.

Estas situaciones poseen múltiples escalas que requieren diferenciarse. Por ejemplo, el caso de Paloma, en Tacna. Ella compró un lote, 120 m² a 19 mil soles [6 mil USD], como transferencia a un vecino que tenía 10 lotes en la misma asociación. Los lotes, como propiedad privada, aunque no registrada de manera jurídicamente perfecta, son un recurso movilizado como estrategia para afrontar la inseguridad social. Si bien

existe especulación por parte de los residentes, las causas son distintas de otros actores como los traficantes de tierras. Frente a la necesidad de vivienda, de recursos económicos en tiempos de necesidad y de preocupación futura por la vida de los hijos, el suelo se convierte en una inversión para las familias, pese a que pueda generar condiciones perniciosas. Es justamente este juego de inversión, acaparamiento y especulación, lo que termina legitimando tanto el carácter ambivalente de los dirigentes, el accionar de los traficantes de tierras y la corrupción del aparato estatal en la producción de nuevo suelo urbano.

COMPRADORES NO RESIDENTES

Un actor que también ha recibido muy poca atención y es muy importante en estas dinámicas de especulación “desde abajo” son los compradores no residentes. Las asociaciones de vivienda están compuestas por los propietarios de los lotes, que pueden residir o no en el barrio. Los compradores no residentes adquieren lotes casi exclusivamente con fines especulativos, modifican las relaciones barriales, y dificultan la consolidación del barrio a través de la autogestión y autoconstrucción.

Si necesito plata le digo a este vecino y me compra. Pero te compra súper bajo y él lo vende súper caro. Hay vecinos que hacen eso. [...] Hay muchos vecinos que viven aquí y están en eso. Pero también hay otros que no, que tienen casas en otros lados, allá viven y acá tienen lotes vacíos. (Mercedes, dirigente, Tacna).

Esto no quita que también pueden existir familias residentes en el barrio con más de un lote. Sin embargo, para quienes residen, esta realidad genera una serie de problemas, siendo el aumento del costo en la instalación de servicios el más recurrente, como señala Mario (41 años, residente, Tacna):

Algunos vecinos no lo ven como una necesidad [de vivienda], sino como negocio, quieren sacarle dinero, y es por eso que traen el atraso. Si los vecinos pensaran en vivir, lo haríamos más rápido. Uno que piensa en negocios, prefiere que pasen los años hasta que su lote se valore más, y es un atraso, una dificultad y un peligro para nosotros que vivimos aquí.

Los compradores no residentes o que no tienen urgencia de iniciar vivencia en el lugar esperan la revalorización futura, la cual depende de la acción estatal y de la capacidad de los residentes en promover el acceso a servicios y consolidación urbana. La apreciación futura del valor del lote depende del trabajo de las personas. Así lo plantea Flor, residente de Tacna: “Como un negocio claro. Bueno, es algo injusto ¿no? Nosotros estamos cuidando los lotes a ellos. Ellos vienen y lo traspasan y tranquilamente ganan su dinero y se van pues”. En esta dinámica, traficantes y dirigentes son fundamentales para asegurar las condiciones, pese a la opacidad con la que actúen en ciertas condiciones. En tal sentido, operan legítimamente pese a sus prácticas ambivalentes. Las lógicas especulativas de compradores no residentes también pueden tener condiciones inciertas, como lo descrito por Andrea (45 años, dirigente, SJL):

Compras tu lote, lo cercas y te vas. En realidad, lo estás comprando por negocio, no lo estás comprando por necesidad. Te vas a ir porque tienes casa en otro lado. ¿Qué hace el dirigente, los traficantes? Un tiempo no estás viviendo, viene otro y ya lo vendió al otro y ya le hizo nuevo documento con más pago y tú vas a tu lote y te dice sabes que yo soy el dueño, ahora dónde están tus papeles.

Los propietarios no residentes poseen una capacidad adquisitiva mayor que los residentes. Acumular lotes es una estrategia de inversión sustentada netamente en la especulación y se justifica por la facilidad para la compra. Esta modalidad es mayor en zonas de expansión urbana donde los traficantes de terrenos han lotizado tierras eriazas o zonas de alto riesgo y se ofertan directamente con modelos de negocio con pagos a cuotas. Este tipo de economía popular es exitoso porque reconoce las necesidades de las familias, pero también da espacio a estafas y coerción para los compradores que no están relacionados con los residentes del barrio.

Las investigaciones recientes sobre los submercados informales de lotes y tráfico de tierra relevan la dinámica especulativa de los traficantes de tierras. Sin embargo, falta profundizar en las acciones de los compradores no residentes, quienes dinamizan el mercado de suelo en perjuicio de los hogares que realmente necesitan vivienda. Esta situación muestra cómo los derechos de propiedad, bajo un sistema neoliberal, modifican las antiguas condiciones de organización social en la creación de barrios populares y las luchas colectivas por el acceso a la vivienda.

Tráfico de tierras como mercados ilegales e intermediarios

El suelo en los márgenes de las ciudades peruanas se mercantiliza por distintos actores, pero estos operan bajo reglas implícitas y dinámicas de poder asimétricas. Nuestro segundo hallazgo es identificar las principales características del tráfico de tierras en un contexto donde es una dinámica que adquiere mayor predominancia modificando las condiciones previas de urbanización popular. El tráfico de tierras se refiere a redes amplias de búsqueda de ganancias a través de la apropiación y venta de lotes en zonas donde el valor del suelo es bajo, ya sea por su lejanía de las centralidades o por su condición de no habitable. Esto se debe diferenciar de los traficantes de tierras, quienes son actores específicos dentro de eslabonamientos más amplios de mercantilización y especulación. El tráfico de tierras en el Perú es una institución que permite que varios actores mercantilicen el suelo, creando redes económicas y políticas extensas. Estas redes sirven como formas de intermediación ambivalente, vinculadas a la corrupción y algunas veces a la criminalidad.

El modelo de negocio se sustenta en la obtención de suelo bajo negociaciones con otros actores (funcionarios, partidos políticos, representantes de comunidades campesinas, dirigentes), y aunque las negociaciones suelen involucrar delitos de corrupción, de igual forma logran algún tipo de legitimidad jurídica respecto a la compraventa, en caso de reclamos en las instancias judiciales. Los traficantes de tierra utilizan prácticas legales y normativas para interpretar las leyes a su favor, como la compra de acciones y derechos a comunidades campesinas, la prescripción adquisitiva o la subasta (aprovechándose de la expectativa de regularización de las políticas públicas de titulación nominal que operan en el Perú desde 1961). Estas

características varían según los distritos, pero son consistentes en su estructura general¹, pues los traficantes de tierras poseen los recursos económicos y capital social necesario para coludirse con funcionarios, acaparar el suelo vacante, mercantilizar a través de la venta y lotización, y especular gracias a la expectativa de formalización.

Los traficantes de tierras garantizan la legitimación de la posesión no solo a través de su presencia y control territorial, también mediante prácticas legales en las que intervienen actores como abogados, notarios, jueces y autoridades municipales (Barboza, 2024). Estas prácticas legales se amparan en el Derecho Civil para establecer un derecho de propiedad del lote, como acuerdos de compraventa entre individuos, entre individuos y dirigentes, o individuos y traficantes, pues la celebración de contratos libres entre dos partes es sustento suficiente para la posesión de tierras vacantes. Los compradores adquieren derechos sobre la propiedad adquirida y, bajo este derecho, pueden no habitar el lote con la seguridad de que su propiedad está protegida. Ya que todos los compradores aceptan estos contratos como válidos, se respetan los acuerdos de compra-venta y se legitiman las dinámicas del tráfico de tierras. Es importante anotar, que esta situación no implica que no existan situaciones de estafa, así como de extorsión, coerción y violencia a los “compradores”.

Por otro lado, los traficantes de tierras son promotores urbanos y establecen condiciones necesarias para que los demás actores participen en las dinámicas de mercantilización del suelo que ellos ofertan. Los traficantes se encargan de proveer las condiciones materiales a través de la construcción de pasos de vía necesaria para iniciar el proceso de habilitación urbana, lo que les permite ampliar su negocio hacia zonas más alejadas y aumentar el valor del suelo (Figura 3).

Además, buscan la legitimación social movilizándolo su capital social para que los compradores puedan liderar el proceso de consolidación urbana (acceso a servicios básicos, infraestructura pública, etc.). Con este fin, lejos de operar al margen del Estado o aislados de otros actores sociales, como señala Kröger (2024), estos traficantes de tierra se convierten en actores políticos y económicos clave dentro de un sistema donde los mercados ilegales se configuran bajo intereses comunes. Nuestra investigación sugiere que los traficantes actúan en la intersección del Estado y la sociedad civil, evidenciando la porosidad de los límites de estas esferas. Estos son conocidos localmente como actores con capacidad de movilización y negociación con políticos y autoridades.

Este es el caso de SJL, un traficante públicamente identificado con un partido político que ha gobernado el país, quien es mencionado constantemente. Esta persona ha recibido atención esporádica en la opinión pública por más de dos décadas, y se calcula enfrenta alrededor de 200 juicios. Ha ocupado puestos dirigenciales y recibido el apoyo de políticos. Su actuación se sustenta, en gran medida, en los cambios

1 Las diferencias subnacionales son resultado de las estructuras de oportunidad política, condiciones institucionales y normativas, agencia de los actores, y estructura y propiedad del suelo, y se expresan, por ejemplo, en niveles de violencia y legitimidad social. El análisis comparativo excede los objetivos de este artículo, donde prestamos especial atención a los aspectos transversales.

normativos y legales de la década de los noventa que promovieron el desarrollo de submercados² informales en tierras de la comunidad campesina de Jicamarca (Calderón *et al.*, 2023b; Diez, 2023).

El caso de Elena, 44 años residente en SJL, ejemplifica las características descritas. Ella vivía en un cuarto alquilado, y se enteró, a través de un aviso en la calle, que habría una invasión y decidió inscribirse. “Como invasión hemos venido, pero nosotros hemos comprado terreno”, recuerda. “Hemos pagado cien soles [32 USD] para la inscripción” al encargado: el señor M. Ella no sabía que invadieron un terreno disputado entre dos traficantes. Así lo describe:

Invadimos para recuperar el terreno. [...] El primer día la verdad ha sido bien triste. Estábamos en la parte baja y en la noche vinieron de parte de [otro traficante], y nos botaron. Amanecimos esa noche afuera, en la avenida. Al día siguiente invadimos de nuevo y botamos al otro grupo. Y logramos vivir ahí tres meses, haciendo ollas comunes, haciendo rondas de seguridad. Nos organizamos y estuvimos tres meses luchando. Después de ocho meses empezamos a pagar los terrenos.

En su caso, no era una invasión sino una compra de lotes a un traficante. Ella pagó 3.000 soles (800 USD) por un lote, y tras casi una década, logró construir una vivienda con servicios básicos precarios. Además, solo cuenta con documento de compra no notarial³, no posee un documento oficial como constancia de posesión expedida por el municipio de SJL o un título de propiedad. En la asociación donde reside Elena, existen 700 lotes, una asociación bastante grande y muy superior al promedio. Los traficantes de terrenos recibieron alrededor de 500 mil USD por los 700 lotes, sin contar otros costos asociados durante el extendido proceso de autogestión y trámites de los servicios. El señor M. (traficante) sigue vendiendo lotes en la asociación, y hoy el terreno de Elena puede valer 15.000 soles (cinco mil USD).

Las ganancias del tráfico de terrenos son difíciles de calcular, pero es un mercado muy lucrativo. Junto con la venta de lotes, los traficantes ofrecen servicios complementarios: legales, notariales, transporte, insumos de construcción. En Arequipa, un caso mediático es el de “Los malditos de Chumbivilcas”, una red denunciada por tráfico de terrenos, falsificación de documentos y corrupción. Esta red incluía a las personas encargadas de la ocupación, lotización y venta de lotes, así como abogados, jueces de paz y funcionarios municipales. En total, 27 integrantes; con un exalcalde sentenciado a cinco años de prisión por delito de cohecho pasivo. Otro “dirigente” fue detenido y la policía estimó su patrimonio en 12 millones de soles [3.5 millones USD]. Aunque no todos operan en las mismas escalas, las redes de tráfico generan sumas importantes de dinero.

2 El Anexo 22, una zona urbana dentro los límites de la comunidad campesina, es un modelo de gobernanza basado en el clientelismo, vinculado a distintos gobiernos de turno, desde candidatos presidenciales, municipalidades locales, hasta ministros de vivienda, donde operan algunas redes de traficantes de tierras –grupos familiares o clanes–, descritos como redes extensas de intercambio, coerción y colusión con agentes del Estado.

3 Los dirigentes vecinales emiten documentos de compra venta de lotes a nombre de la asociación. Estos documentos no son registrados en registros públicos, pero valen como comprobante de compra frente a alguna disputa por el lote.

Figura 3.
Anexo 22, San Juan de Lurigancho.



Fuente: autores, 2022.

Los traficantes no se limitan a ocupar un terreno y vender lotes; en algunos casos participan en la habilitación urbana, preparación del terreno y control territorial a través de coerción directa o violencia simbólica. Esto implica una transformación en la relación entre agentes de suelo y la organización barrial. Una dinámica recurrente es el control territorial vinculando distintos tipos de fuentes de generación de ingresos. Así describe Victoria (38 años), quien hace 15 años reside en una asociación en SJL: “La parte alta pertenece a traficantes, ellos hacen la trocha. Un carro o moto no pasa. Ellos tienen tres tranqueras y si ingresas tienes que pagar. Ellos son los dueños de los cerros, por eso les llamamos traficantes de terrenos”.

Otra forma de coerción y violencia es la que recae en las personas que no se asimilan a las reglas del juego del tráfico de terreno, de esta manera los traficantes de tierras controlan algún tipo de acción contenciosa contra ellos. Comprar un lote en estas condiciones implica someterse a una relación asimétrica y vulnerable con la que los residentes deben lidiar y aceptar las condiciones, como explica Victoria:

Vinieron a mi casa a amenazarme varias veces. ¿Cuál era la amenaza? Que no me meta, que sabían a qué hora sale mi esposo, dónde trabajo. Aun así, persistimos, pero nos dimos cuenta de que nosotras somos las únicas peleando. De allí ya no nos metemos mucho porque es ganar o perder porque detrás de nosotros tenemos esposos, tenemos hijos. (Victoria, residente, SJL).

No obstante, los traficantes de tierras solo usan la violencia, en todas sus expresiones, cuando las negociaciones con los demás actores no han sido satisfactorias. Es decir, no es una estrategia primaria. Además, la violencia también está presente cuando existe traslape entre múltiples causas económicas ilegales y delictivas, como sucede en casos donde traficantes de tierra pueden estar vinculados a situaciones de extorsión, cobro de cubos, entre otros. Esto no niega que en las lógicas de apropiación inicial del suelo (antes de la venta de lotes) ocurran situaciones de despojo y violencia.

El tráfico de tierras como forma de coordinación social y territorial

Como tercer componente de los hallazgos proponemos una tipología para comprender y sintetizar el tráfico de tierras a partir de los casos estudiados. Específicamente, consideramos que el tráfico de tierras configura distintos escenarios que varían según el grado de coordinación territorial (lotización, preparación del terreno, habilitación urbana, uso discrecional de ley y prácticas legales, entre otros) y social (relaciones con potenciales “compradores de lotes”, promover acción colectiva para fines de acceso a servicios básicos e inversión pública). El éxito de las estrategias de acaparamiento de suelo, especulación y tráfico de tierra radica en la capacidad de incrementar su valor mediante diversas prácticas y formas de coordinación. Identificamos cuatro escenarios “tipos” utilizando las dos dimensiones de coordinación mencionadas (social y territorial) (Tabla 2).

Estos escenarios permiten comprender también cómo, de manera cada vez más importante, el tráfico de tierras puede suplantar el trabajo de organizaciones territoriales, incorporando formas de violencia y coerción, así como de traslape con otros mercados ilegales. Los traficantes son intermediarios en el proceso de mercantilización. Entre los intereses que tienen los compradores (vías de acceso, servicios básicos, documentación legal, etc.), los intereses de la esfera estatal (clientelismo y corrupción), así como sus propios intereses de valorización del suelo. Este conocimiento acumulado genera que este rol no siempre termina al concluir el proceso de venta de lotes, sino que su influencia, frente a los compradores, se extiende en el tiempo. Ampliando sus marcos de influencia y complejizando su dinámica en el mercado de suelo.

En el escenario I, las redes de tráfico se enfocan en la apropiación irregular de terrenos utilizando modalidades ilícitas, la violencia y/o colusión con actores públicos. La principal estrategia es la subdivisión y venta directa de lotes, sin realizar intervenciones significativas en el terreno. La mercantilización del suelo ocurre en las etapas iniciales, estableciendo submercados controlados, donde la información y precios son manipulados para maximizar ganancias. La especulación opera a través de la conformación de un espacio y una asociación, avalado por prácticas legales que respaldan la titularidad de la propiedad privada –contratos de compraventa, acciones y derechos sobre el predio– pero las condiciones de ocupación y habilitación no son realizadas por estas redes de tráfico. Este es el escenario más básico y recurrente de tráfico de tierras.

El escenario II se caracteriza por la alta coordinación territorial y baja coordinación social. Las redes de tráfico de tierra no solo venden lotes, sino que también realizan acciones de transformación en el territorio, como la preparación del suelo o la apertura de vías irregulares (Figura 4). A pesar de estas intervenciones, los compradores tienen una baja participación, aunque no es nula. Este escenario implica una mayor inversión en “infraestructura” básica para incrementar el valor de los terrenos como son las vías. En los casos de Arequipa y Lima, donde el suelo vacante es escaso, predominan las lógicas de especulación con baja coordinación social pues los compradores privilegian la posesión de terrenos frente a las condiciones de habilitación urbana.

Figura 4.
Anexo 22, San Juan de Lurigancho.



Fuente: autores, 2023.

Tabla 2:

Escenarios de tráfico de tierras.

Coordinación social	Coordinación territorial	
	-	+
	I	II
	-	+
Coordinación social	Apropiación básica y venta directa	Mercantilización territorial con infraestructura mínima
	III	IV
Coordinación social	+	-
	Organización social para la especulación	Simulación de asociaciones

Fuente: elaboración propia.

En el escenario III, las redes de tráfico de tierra tienen una alta coordinación social, organizando a compradores en acciones colectivas que garantizan el acaparamiento y fomentan la especulación. Aunque la intervención territorial es limitada, las redes de tráfico establecen reglas para compradores residentes y no residentes, utilizándolas como una estrategia de negociación con autoridades. Esta coordinación social ayuda a asegurar, parcialmente, la tenencia, ofreciendo cierta seguridad a los compradores. Sin embargo, la especulación sigue siendo el principal objetivo, con una intervención mínima en mejora del terreno.

Finalmente, en el escenario IV, las redes de tráfico simulan la creación de organizaciones barriales, pretendiendo promover la autogestión y urbanización. Durante las etapas iniciales de producción de nuevo suelo urbano, estas redes operan como asociaciones legales, aprovechando los beneficios que esto les otorga. Sin embargo, en la práctica, actúan como promotores urbanos capitalistas, encargados de financiar la habilitación urbana y facilitar la acción colectiva solo en la medida en que permite aumentar el valor futuro del suelo. Esta simulación les permite a las redes mantener el control sobre los terrenos y las asociaciones a lo largo del tiempo, maximizando sus beneficios económicos mientras explotan las asimetrías de poder con el resto de los actores involucrados. La disponibilidad de suelo vacante (como sucede en Tacna) permite la colusión de funcionarios con traficantes de tierras para sacar provecho económico con la creación de asociaciones de vivienda. De esta manera, la inversión inicial se recupera en el corto plazo pues la creación de nuevo suelo urbano se ampara en la supuesta necesidad de vivienda de las personas participantes. Situación que también se replica en las ciudades, volviendo poroso el límite entre dirigente y traficante en las etapas iniciales de apropiación y ocupación del suelo.

Conclusiones

La predominancia de modalidades de invasión promovidas o toleradas por el Estado marcó la urbanización popular en el Perú en la segunda mitad del siglo XX, estableciendo cierta particularidad frente a otros países de la región donde imperaban condiciones de mercantilización irregular o masivas políticas de vivienda social. En las últimas décadas, la producción de nuevo suelo urbano se ha modificado en el Perú. El presente artículo, en diálogo con importantes estudios recientes sobre mercantilización y tráfico de tierras (por ejemplo, Calderón *et al.*, 2023a; Diez, 2023; Pimentel, 2024), ofrece una interpretación sobre la producción de nuevo suelo urbano en el siglo XXI en tres sentidos: a) Las dinámicas de mercantilización y especulación se configuran a través de las prácticas de múltiples actores; b) El tráfico de tierras adquiere importancia en este contexto, como una red extensa, que incluye uso de coerción y violencia, vinculación con actores estatales y legitimidad con compradores pese a los riesgos de estafa; c) Se configuran, por lo menos, cuatro escenarios del tráfico de tierras realizando acciones de coordinaciones social y territorial.

Los hallazgos permiten plantear tres ideas finales. Primero, que los traficantes son intermediarios ambivalentes y legitimados por compradores. Las lógicas de especulación y mercantilización de lotes reformulan los límites entre los dirigentes y traficantes, estableciendo un carácter poroso y situado. Esto es posible porque operan en un marco regulatorio flexible sustentado en prácticas legales, las cuales permiten aumentar su legitimidad social. La expectativa de regularización y la promesa de habilitación urbana son centrales en las dinámicas locales. Algunos dirigentes y los traficantes de tierra son intermediarios ambivalentes porque facilitan tanto la especulación como el acceso al suelo. Su legitimidad social proviene de ofrecer terrenos, lo cual es valorado como patrimonio familiar e inversión para enfrentar la incertidumbre y la inseguridad social del país.

Segundo, describimos que las “fundaciones” contemporánea están atravesadas por lógicas de mercantilización y especulación, nuevas lógicas de intermediación y múltiples escenarios de funcionamiento del tráfico de tierras. Las consecuencias para ese “contrato” son múltiples: lógicas más individualistas, sustentadas en la posición de comprador y propietario; dificultades de promover acción colectiva debido a la falta de vivencia o alta presencia de compradores no residentes; el que las personas con mayor necesidad de vivienda deban aceptar cada vez decisiones más complejas y desventajosas para acceder al suelo, cumpliendo un rol en la capacidad de otros actores de obtener beneficios; la porosidad de los límites entre dirigentes y traficantes de tierra; la alta rotación de dirigentes; y la alta desconfianza hacia ellos.

Finalmente, en otros países como Brasil (Canettieri, 2024) o Colombia (Corantin, 2024), la mercantilización del suelo y de la vivienda en los “márgenes” urbanos está siendo cada vez más asociada con dinámicas criminales, incluso lo que cierta literatura ha denominado como gobernanza criminal (Feldmann y Luna, 2022). En el Perú, encontramos casos cada vez más recurrentes, de traslape entre distintos mercados

ilegales y delictivos que incluyen el tráfico de tierras, así como de mayor uso de la violencia y coerción. Este ha sido una dimensión pendiente del presente artículo. En un posible escenario futuro de intensificación de estas dinámicas, resulta urgente establecer como agenda de investigación el análisis del aumento de criminalidad y violencia, así como los distintos delitos de corrupción asociados al tráfico de tierras.

Agradecimientos

Este trabajo fue subvencionado por el CONCYTEC a través del programa PROCENCIA en el marco del Concurso del Esquema Financiero E041-2022-03, denominado “Proyectos de investigación aplicada en Ciencias Sociales”, según contrato PE501078514-2022. En el proyecto participaron como coinvestigadores: Diana Torres, Ricardo Jiménez, Ana Martínez, Carlos Zeballos. La elaboración del artículo también contó con el apoyo del Departamento de Ciencias Sociales, PUCP.

Los autores agradecen a los evaluadores anónimos por sus comentarios y revisión detallada del manuscrito.

Declaración de autoría

Manuel Dammert-Guardia: conceptualización, investigación, metodología, redacción, visualización.

Diana Torres-Obregon: conceptualización, investigación, metodología, redacción, visualización.

Adrián Aiquipa Zavala: conceptualización, investigación, metodología, redacción, visualización.

Referencias bibliográficas

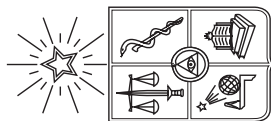
- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE*, 38(114), 35-69. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612012000200002>
- Auyero, J. y Servián, S. (2023). *Cómo hacen los pobres para sobrevivir*. Siglo XXI.
- Azuela, A. (1993). Los asentamientos populares y el orden jurídico en la urbanización periférica de América Latina. *Revista Mexicana de Sociología*, 55(3), 133-168. <https://doi.org/10.2307/3540926>
- Barboza, G. (2024). ¿Qué tan ilegal es la propiedad informal?: Sobre las prácticas legales en la producción informal del suelo. Réplica al profesor Arribas. *THEMIS Revista de Derecho*, (85). <https://doi.org/10.18800/themis.202401.012>
- Birch, E., Chattaraj, S., y Wachter, S. (2016). *Slums: How informal real estate markets work*. University of Pennsylvania Press.
- Bouwmeester, J. y Hartmann, T. (2021). Unraveling the self-made city: The spatial impact of informal real estate markets in informal settlements. *Cities*, 108, 102966. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102966>
- Cabrera, J. E., Quintanilla, C., y Cabrera, L. (2022). *El mercado informal de suelo en Bolivia. Prácticas y estrategias alrededor de la gestión de la tierra en áreas periféricas de Cochabamba*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Calderón, J. (2016). *La ciudad ilegal: Lima en el siglo XX*. Punto Cardinal.
- Calderón, J., Valencia, I., y Gabriel, E. (2022). Los submercados de lotizaciones informales en suelo agrícola en Lima, Perú, 1990-2020. *Andamios, Revista de Investigación Social*, 19(50), 341-366. <https://doi.org/10.29092/uacm.v19i50.984>
- Calderón, J., Valencia, I., y Gabriel, E. (2023a). De invasores a compradores. Mercantilización del suelo en la Lima popular del siglo XXI. *Territorios*, (49), 1-26. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.11669>
- Calderón, J., Valencia, I., y Gabriel, E. (2023b). La venta de suelo comunero en Lima, 1990-2022. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 38(3), 919-955. <https://doi.org/10.24201/edu.v38i3.2166>
- Camargo, A. (2020). Vivienda y estrategias familiares de vida en barrios populares consolidados en Bogotá. *Revista INVI*, 35(98), 101-125. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582020000100101>
- Camargo, A. y Hurtado, A. (2012). Urbanización informal en Bogotá: agentes y lógicas de producción del espacio urbano. *Revista INVI*, 28(78), 77-107. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582013000200003>
- Canettieri, T. (2024). Peripheral urbanization, informal real estate markets and criminal activities in Belo Horizonte (Mg, Brazil). *Journal of Illicit Economies and Development*, 6(1), 129-144. <https://doi.org/10.31389/jied.242>
- Carrol, A. (1980). *Pirate subdivision and the market for residential plots in Bogota*. The World Bank.
- Clichevsky, N. (2003). *Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunas interrogantes sobre las políticas de regularización en América Latina*. Cepal.

- Connolly, P. (2013). La ciudad y el hábitat popular: Paradigma latinoamericano. En B. Ramírez y E. Pradilla (Comps.), *Teorías sobre la ciudad en América Latina* (vol. 2, pp. 505-562). Universidad Autónoma Metropolitana.
- Corantin, K. (2024). Violence and precarization of popular housing in Medellín, predatory accumulation as the matrix of urban production. *Métropoles*, (34). <https://doi.org/10.4000/11tyn>
- Cravino, M. C. (2009). La metamorfosis de la ciudad informal en el Área Metropolitana de Buenos Aires. *Revista Líder (Labor Interdisciplinaria de Desarrollo Regional)*, 11(15), 31-55.
- Dammert-Guardia, M. y Rivera-Segura, L. (2024). Segregación residencial en dos ciudades de la macro región sur del Perú. *Urbano*, 27(49), 62-77. <https://doi.org/10.22320/07183607.2024.27.49.05>
- Dammert-Guardia, M., Torres-Obregón, D., Aiquipa-Zavala, A., Jiménez-Palacios, R., Zeballos-Velarde, C., y Martínez-Valdivia, A. (2024). De la informalidad urbana al régimen urbano especulativo: análisis comparativo de tres ciudades del Perú. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 56(222), 1371-1388. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.222.14>
- Deckard, F. M. y Auyero, J. (2022). Poor people's survival strategies: Two decades of research in the Americas. *Annual Review of Sociology*, 48(1), 373-395. <https://doi.org/10.1146/annurev-soc-031021-034449>
- Degregori, C., Blondet, C., y Lynch, N. (1986). *Conquistadores de un nuevo mundo: de invasores a ciudadanos en San Martín de Porres*. IEP.
- Diez, A. (2023). *Las múltiples dimensiones del tráfico de tierras en la costa peruana*. CNDH.
- Duhau, E. (1996). *Urbanización popular, formas de acceso al suelo y política urbana* [Tesis de doctorado sin publicar]. Universidad Nacional Autónoma de México.
- Feldmann, A. E. y Luna, J. P. (2022). Gobernanza criminal y la crisis de los Estados latinoamericanos contemporáneos. *Annual Review of Sociology*, 48(1), 1-23. <https://doi.org/10.1146/annurev-soc-101221-021836>
- Fernandes, E. (2008). Consideraciones generales sobre las políticas públicas de regularización de asentamientos informales en América Latina. *EURE*, 34(102), 25-38. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612008000200002>
- Ferreira, M. A. (2023). The bureaucratic politics of urban land rights:(Non) programmatic distribution in São Paulo's land regularization policy. *Latin American Politics and Society*, 66(3), 52-78. <https://doi.org/10.1017/lap.2023.35>
- Fields, D. (2023). Speculative urbanism. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 55(2), 511-516. <https://doi.org/10.1177/0308518X221125473>
- Gilbert, A. y P. Ward (1985). *Housing, the State and the poor: Policy and practice in three Latin American Cities*. Cambridge. <https://doi.org/10.1017/CBO9780511735363>
- Gorelik, A. (2022). *La ciudad latinoamericana. Una figura de la imaginación social del siglo XX. Siglo XXI*.
- Gyger, H. (2019). *Improvised cities: Architecture, urbanization, and innovation in Peru*. University of Pittsburgh Press.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2017). *VII censo de vivienda* [base de datos]. <https://censos2017.inei.gob.pe/redatam/>

- Kan, K. y Chen, X. (2021). Land speculation by villagers: Territorialities of accumulation and exclusion in peri-urban China. *Cities*, 119, 103394. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103394>
- Kröger, M. (2024). Land-grabbing mafias and dispossession in the Brazilian Amazon: rural–urban land speculation and deforestation in the Santarém region. *Globalizations*, 1-19. <https://doi.org/10.1080/14747731.2024.2319440>
- Lambert, R. (2021). Land trafficking and the fertile spaces of legality. *International Journal of Urban and Regional Research*, 45(1), 21-38. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12975>
- Leitner, H. y Sheppard, E. (2022). Speculating on land, property and peri/urban futures: A conjunctural approach to intra-metropolitan comparison. *Urban Studies*, 59(8), 1655-1675. <https://doi.org/10.1177/00420980221081642>
- Ley 13.517, *declarado de necesidad y utilidad públicas e interés nacional la remodelación, saneamiento y legalización de los barrios marginales o barriadas, existentes en las áreas urbanas y suburbanas del territorio nacional*. (1961, 14 de febrero). <http://spij.minjus.gob.pe/Textos-PDF/Leyes/1961/Febrero/13517.pdf>
- Maricato, E. (1996). *Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência*. Hucitec.
- Matos Mar, J. (1986). *Desborde popular y crisis del Estado*. IEP.
- Moya, L., Vilela, M., Jaimes, J., Espinoza, B., Pajuelo, J., Tarque, N., Santa-Cruz, S., Vega-Centeno, P., y Yamazaki, F. (2024). Vulnerabilities and exposure of recent informal urban areas in Lima, Peru. *Progress in Disaster Science*, 23, 100345. <https://doi.org/10.1016/j.pdisas.2024.100345>
- Neira Alva, E. (1956). El problema de la vivienda en el Perú. *El Arquitecto Peruano*, (224-225), 51-58.
- 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>
- Pimentel, N. (2021). Tráfico de tierras en áreas periurbanas de Lima, Perú: tipos e implicancias político-institucionales y socioculturales. *Global Journal of Human-Social Science*, 21(5), 75-88.
- Pimentel, N. (2024). *Lugares cercados. Despojo por deuda, mercado de tierras y luchas sociales en tiempos de financiarización: Chocas, Carabayllo* [Tesis Magíster en Antropología]. Universidad Nacional Mayor de San Marcos. <https://hdl.handle.net/20.500.12672/21276>
- Riofrío, G. (1986). *Habilitación urbana con participación popular. Tres casos en Lima Perú*. GTZ.
- Riofrío, G. (1991). *Producir la ciudad (popular) de los '90: entre el mercado y el Estado*. DESCO.
- Riofrío, G. (2024). La producción social de la urbanización antes y ahora. Perú. *Proposiciones*, (39), 121-136.
- Ríos, C. y Hernández, S. (2022). Ejidatarios frente al mercado de suelo, Urbanización y despojo en León y Guadalajara. *Punto Cunorte*, 8(15), 197-232. <https://doi.org/10.32870/punto.v1i15.157>
- Rodríguez, P. (2022). *Agregando piezas. Los modos de producción de espacio en dos barrios de la periferia histórica de Santiago de Chile*. RIL.
- Rodríguez, P. y Rodríguez, A. (2019). Usos y mercantilización de las viviendas en los campamentos chilenos. *Quid* 16, (12), 294-313.
- Rolnik, R. (2018). *La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. LOM.

- Roy, A. (2009). Why India cannot plan its cities: Informality, insurgence and the Idiom of urbanization. *Planning Theory*, 8(1), 76–87. <https://doi.org/10.1177/1473095208099299>
- Salazar, C. (Ed.). (2012). *Irregular: suelo y mercado en América Latina*. El Colegio de México.
- Sánchez, B. (2014). *Mercado de suelo informal y políticas públicas de hábitat urbano en la ciudad de Guayaquil* [tesis de maestría sin publicar]. FLACSO Ecuador.
- Schteingart, M. (1989). *Los productores del espacio habitable*. Colegio de México.
- Tellman, B., Eakin, H., Janssen, M. A., de Alba, F., y Turner, B. L. (2021). The role of institutional entrepreneurs and informal land transactions in Mexico City's urban expansion. *World Development*, 140, 105374. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2020.105374>
- Tonucci, J. (2023). Property-led informality: Shifting informal land development from popular housing to middle-class and elite speculation in Belo Horizonte. *International Journal of Urban and Regional Research*, 47(4), 527–545. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.13196>
- Torres, D., Perleche, D., y Aiquipa, A. (2022). Encuentros y desencuentros entre la planificación urbana y la realidad de la producción del espacio urbano en Lima metropolitana y el Callao (1961-2020). *Revista de Geografía Norte Grande*, (81), 35–54. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022022000100035>
- Torres, D. y 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>
- Turner, J. (1976). *Housing By people: Towards autonomy in building environments*. Marion Boyars Publishers.
- Varley, A. (1994). ¿Clientelismo o tecnocracia? La lógica política de la regularización de la tierra urbana, 1970-1988. *Revista Mexicana de Sociología*, 56(4), 135-164. <https://doi.org/10.2307/3541086>
- Zeballos, C. (2020). *Atlas ambiental de Arequipa*. Universidad Católica Santa María.

revista invi



Revista INVI es una publicación periódica, editada por el Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, creada en 1986 con el nombre de Boletín INVI. Es una revista académica con cobertura internacional que difunde los avances en el conocimiento sobre la vivienda, el hábitat residencial, los modos de vida y los estudios territoriales. Revista INVI publica contribuciones originales en español, inglés y portugués, privilegiando aquellas que proponen enfoques inter y multidisciplinarios y que son resultado de investigaciones con financiamiento y patrocinio institucional. Se busca, con ello, contribuir al desarrollo del conocimiento científico sobre la vivienda, el hábitat y el territorio y aportar al debate público con publicaciones del más alto nivel académico.

Director: Dr. Jorge Larenas Salas, Universidad de Chile, Chile.

Editor: Dr. Pablo Navarrete-Hernández, Universidad de Chile, Chile.

Editores asociados: Dra. Mónica Aubán Borrell, Universidad de Chile, Chile

Dr. Gabriel Felmer, Universidad de Chile, Chile

Dr. Carlos Lange Valdés, Universidad de Chile, Chile

Dr. Daniel Muñoz Zech, Universidad de Chile, Chile

Dra. Rebeca Silva Roquefort, Universidad de Chile, Chile

Coordinadora editorial: Sandra Rivera Mena, Universidad de Chile, Chile.

Asistente editorial: Katia Venegas Foncea, Universidad de Chile, Chile.

Traductor: Jose Molina Kock, Chile.

Diagramación: Ingrid Rivas, Chile.

Corrección de estilo: Leonardo Reyes Verdugo, Chile.

COMITÉ EDITORIAL:

Dra. Julie-Anne Boudreau, Universidad Nacional Autónoma de México, México

Dr. Victor Delgadillo, Universidad Autónoma de la Ciudad de México, México.

Dra. María Mercedes Di Virgilio, CONICET/ IIGG, Universidad de Buenos Aires, Argentina.

Dr. Ricardo Hurtubia González, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.

Dra. Irene Molina, Uppsala Universitet, Suecia.

Dr. Gonzalo Lautaro Ojeda Ledesma, Universidad de Valparaíso, Chile.

Dra. Suzana Pasternak, Universidade de São Paulo, Brasil.

Dr. Javier Ruiz Sánchez, Universidad Politécnica de Madrid, España.

Dra. Elke Schlack Fuhrmann, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.

Dr. Carlos Alberto Torres Tovar, Universidad Nacional de Colombia, Colombia.

Dr. José Francisco Vergara-Perucich, Universidad de Las Américas, Chile

Sitio web: <http://www.revistainvi.uchile.cl/>

Correo electrónico: revistainvi@uchilefau.cl

Licencia de este artículo: Creative Commons Atribución-CompartirIgual 4.0
Internacional (CC BY-SA 4.0)