

## Proyecto

# Crecimiento urbano irregular e informal en Arequipa, Lima y Tacna (resumen)

Autores: Manuel Dammert-Guardia, Diana Torres Obregón, Carlos Zeballos, Ricardo Jiménez Palacios, Ana Martínez, Adrián Aiquipa, María Tuanama

Yanahuara



**CISEPA  
PUCP**

Arequipa

Manuel Dammert-Guardia, Diana Torres Obregón, Carlos Zeballos, Ricardo Jiménez Palacios,  
Ana Martínez, Adrián Aiquipa, María Tuanama  
Crecimiento urbano irregular e informal en Arequipa, Lima y Tacna  
(resumen)  
Lima: PUCP 2024  
20 páginas, ilustraciones, cuadros, gráficos  
ISBN:  
URBANIZACIÓN, INFORMALIDAD, DESARROLLO URBANO

Manuel Dammert-Guardia  
Diana Torres Obregón  
Carlos Zeballos  
Ricardo Jiménez Palacios  
Ana Martínez  
Adrián Aiquipa  
María Tuanama

De la presente edición:

© **Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP)**

*Centro de Investigaciones Sociológicas, Económicas, Políticas y Antropológicas (CISEPA)*

Av. Universitaria 1801, San Miguel, Lima - Perú

Tel.: (51-1) 626 2000

<http://cisepa.pucp.edu.pe>

Departamento de Ciencias Sociales

<https://departamento-ciencias-sociales.pucp.edu.pe/>

Prociencia

Cuidado de la edición: Área de Investigaciones e Incidencia del Centro de Investigaciones Sociológicas, Económicas, Políticas y Antropológicas (CISEPA)

Corrección de estilos: José Luis Carrillo.

Diseño y diagramación: Tarea Asociación Gráfica Educativa

Se terminó de diagramar en

Tarea Asociación Gráfica Educativa

Pasaje María Auxiliadora 156-164, Breña, Lima-Perú

Primera edición digital, setiembre 2024

Libro electrónico disponible en <https://cisepa.pucp.edu.pe/>

Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú N.º 2024-10379

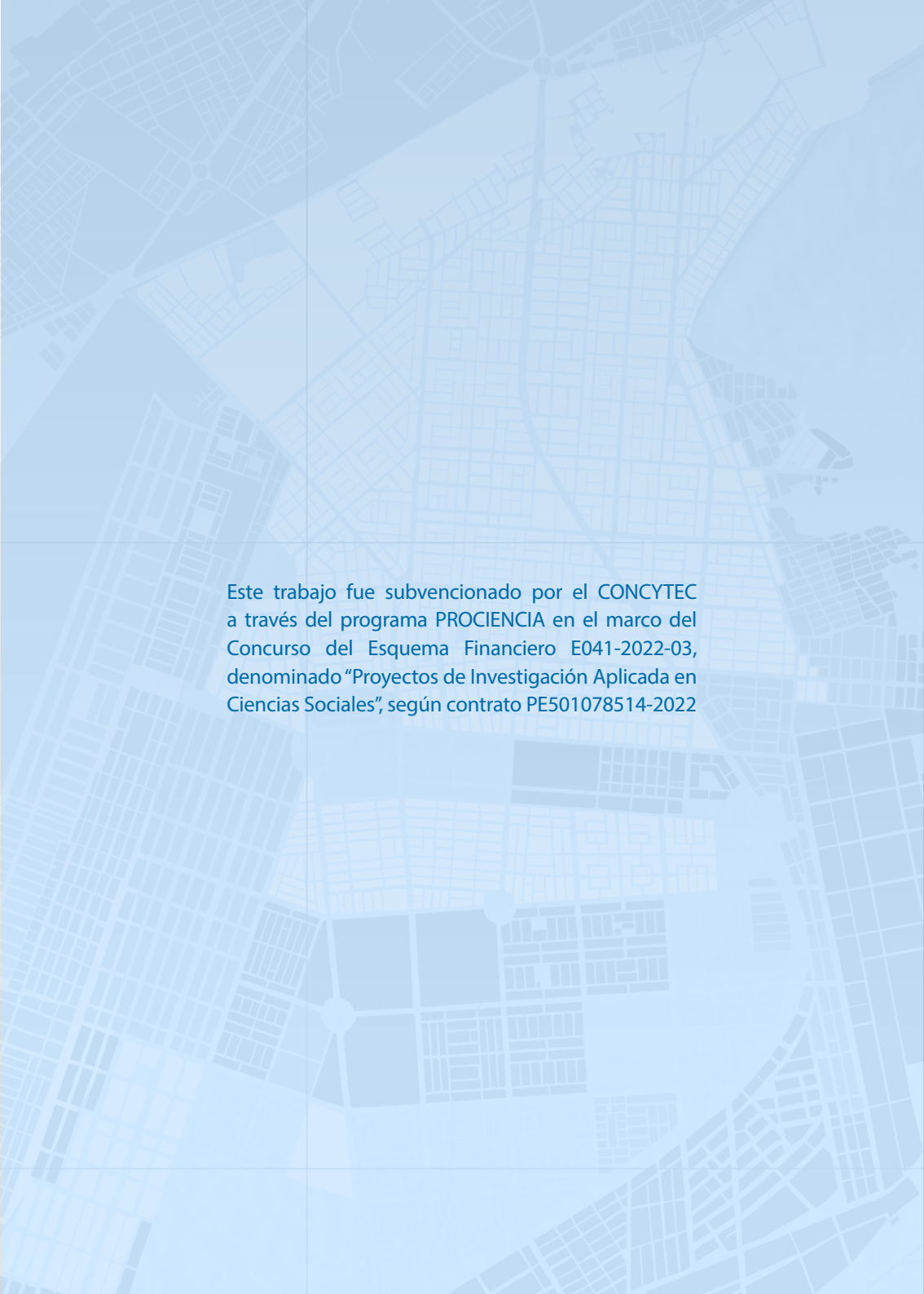
ISBN: 978-612-4355-19-6

Prohibida la reproducción total o parcial de cualquier parte de esta publicación sin permiso de la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP)

Se entregó en octubre de 2024

# ÍNDICE

<b>1. PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN EL SIGLO XXI</b>	<b>5</b>
<b>2. METODOLOGÍA</b>	<b>6</b>
<b>3. EL CRECIMIENTO DE LAS TRES CIUDADES</b>	<b>7</b>
a. Alto Selva Alegre (Arequipa)	8
b. Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa (Tacna)	9
c. San Juan de Lurigancho (Lima)	10
<b>4. MODOS DE PRODUCCIÓN DE NUEVO SUELO URBANO</b>	<b>11</b>
4.1. Actores involucrados	11
a. Dirigente barrial	11
b. Traficante de suelo	11
c. Rol de gobiernos subnacionales y municipales	12
4.2. Modos de producción de nuevo suelo urbano	13
<b>5. RECOMENDACIONES</b>	<b>15</b>
5.1. Recomendaciones a nivel de política pública	15
• Nivel nacional	15
• Nivel regional	15
• Nivel local	16
5.2. Recomendaciones para agendas de investigación	16
<b>BIBLIOGRAFÍA BÁSICA</b>	<b>17</b>



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

## 1. PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN EL SIGLO XXI

La producción de espacio urbano en el Perú en el siglo XXI se caracteriza por una intensa creación de suelo urbano, no necesariamente urbanizable, muchas veces en suelos de alta pendiente, altos niveles de riesgo sísmico y en los límites de la ciudad. Esta ocupación tiene como marco una política de titulación masiva ejecutada por el Estado desde la década de 1990, que responde a fines clientelares más que a solucionar el problema habitacional.

Junto con la titulación, el Estado impulsó una política de ampliación continua de amnistías a barrios que carecían de títulos para que emprendieran este proceso. El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) solo debía titular barrios constituidos antes del 2000, pero decisiones del Legislativo ampliaron esta fecha hasta el 31 de diciembre de 2015. Por último, en el siglo XXI cobraron importancia los arreglos institucionales sobre las dinámicas locales y nacionales de producción de nuevo suelo urbano a partir del rol de los gobiernos locales en el desarrollo urbano (desde la década de 1980) y el proceso de descentralización (desde el 2003).

Los nuevos barrios sin titulación se caracterizan por un bajo porcentaje de ocupación habitacional y por estar ubicados en terrenos de alto riesgo y suelo agreste que dificultaría la instalación de servicios. Esta situación expone a las familias asentadas a peligros y problemas de habitabilidad. Además, en las nuevas ocupaciones priman lógicas de mercantilización y ya no de necesidad.

En este contexto se realizó el proyecto de investigación “Crecimiento urbano irregular e informal en Arequipa, Lima y Tacna”, financiado por CONCYTEC-PROCIENCIA, para abordar los siguientes objetivos: 1. analizar las dinámicas de expansión y crecimiento urbano en cada ciudad; y, 2. reconocer los actores involucrados y sus roles en el proceso de creación de nuevo suelo urbano. Este informe es un resumen del proyecto.

## 2. METODOLOGÍA

Se optó por una mirada comparativa, con la finalidad de reconocer si la escala, la extensión y los rasgos institucionales de cada contexto son factores relevantes para la creación de nuevo suelo urbano en las ciudades del Perú. Los distritos elegidos fueron Alto Selva Alegre (ASA, Arequipa), San Juan de Lurigancho (SJL, Lima) y Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa (CGAL, Tacna). Se buscó escapar de aquella tendencia que lleva a concentrarse excesivamente en los estudios urbanos en Lima Metropolitana y a asumir que sus particularidades se reproducen en otras ciudades del país.

Se tomaron como fuentes de información 91 entrevistas semiestructuradas a residentes, dirigentes vecinales y funcionarios públicos, sistematizadas y analizadas por el software Atlas.Ti. Además, se usaron datos geoespaciales recogidos del censo de 2017 y de planes de desarrollo urbano de cada ciudad (Plan de Desarrollo Metropolitano Arequipa 2016-2025, Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2040 y Plan de Desarrollo Urbano de Tacna 2015-2025).

### 3. EL CRECIMIENTO DE LAS TRES CIUDADES

En los tres distritos materia del estudio, la producción del espacio urbano en el siglo XXI se diferencia por la disponibilidad de suelo y las características de sus áreas de expansión. En SJL y ASA el área de expansión se ubica en suelo no urbanizable y se registra una vacancia de 8,4 % y 9,6 % respectivamente. En CGAL se ocupa suelo considerado urbanizable, pero con un porcentaje de vacancia más alto: 17 % (ver tabla 1.). Este suelo urbanizable está por ocuparse en su totalidad, lo que quiere decir que en un futuro próximo se iniciarán ocupaciones en suelo no urbanizable<sup>1</sup>. La vacancia en lotes indica que muy poca gente vive en esos barrios, lo que puede indicar que se ocupan por otros motivos ajenos a la necesidad y asociados más bien a la propiedad privada como seguro social para las familias o activo económico.

Tabla 1. Datos de tipo de suelo ocupado y vacancia

	Ocupación urbana	Ocupación urbana	Ocupación urbana
Extensión	6792 ha	14 045 ha	18 834 ha
Suelo urbanizable	192 ha (2.83%)	3 720 ha (28.34%)	1 881 ha (10%)
Suelo no urbanizable	1 166 ha (17.24%)	6 829 ha (52.03%)	15 691 ha (83.31%)
Suelo urbanizable ocupado	25 ha (13% del suelo urbanizable)	1 742 ha (46.82% del suelo urbanizable)	1 001 ha (53.21% del suelo urbanizable)
Suelo no urbanizable ocupado	264 ha (22.64% del suelo no urbanizable)	500 ha (7.32% del suelo no urbanizable)	0 ha (0% del suelo no urbanizable)

Fuente: Plan de Desarrollo de Arequipa 2016-2025; Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2024; Plan de Desarrollo Urbano de Tacna 2014-2023.

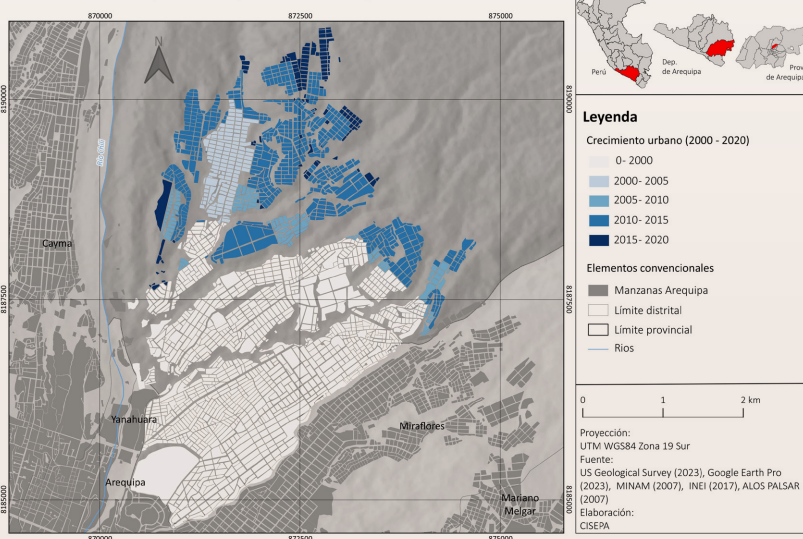
<sup>1</sup> Para Alto Selva Alegre (Arequipa) y San Juan de Lurigancho (Lima) se considera "suelo urbanizable" aquel suelo no urbanizable que puede convertirse en urbanizable con algunas intervenciones, según los planos de desarrollo metropolitano de cada ciudad. Y respecto a los porcentajes de vacancia, la información del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) presenta una alta cantidad de manzanas sin información, lo que aumentaría estos porcentajes de vacancia. Hay una brecha de datos que dificulta la investigación en los estudios urbanos, razón por la cual constituyó una barrera para esta investigación.

## a. Alto Selva Alegre (Arequipa)

ASA es un distrito adherido a la ciudad de Arequipa cuyo crecimiento urbano se aceleró luego de los terremotos de 1958 y 1960. En ese contexto surgió Miraflores, distrito del cual ASA se escindió en 1992. Se caracteriza por presentar áreas de alta pendiente y quebradas inactivas. El distrito se expandió en tierra pública mediante invasiones de grupos organizados de personas que necesitaban vivienda. La política de titulación masiva impulsada por el entonces presidente Alberto Fujimori provocó el surgimiento de un submercado de loteos que tuvo como principal actor a las dirigencias vecinales. A partir del año 2007 se complejizaron la dinámica y los actores del crecimiento urbano. Los traficantes de tierras asumen mayor protagonismo y se ocupa tierra de propiedad del gobierno regional y distrital. La mayoría de estas tierras mercantilizadas se ubican en zonas de alta pendiente. Es así como a partir del 2010 (ver mapa 1) el distrito crece notoriamente.

Mapa 1. Crecimiento urbano Alto Selva Alegre (Arequipa)

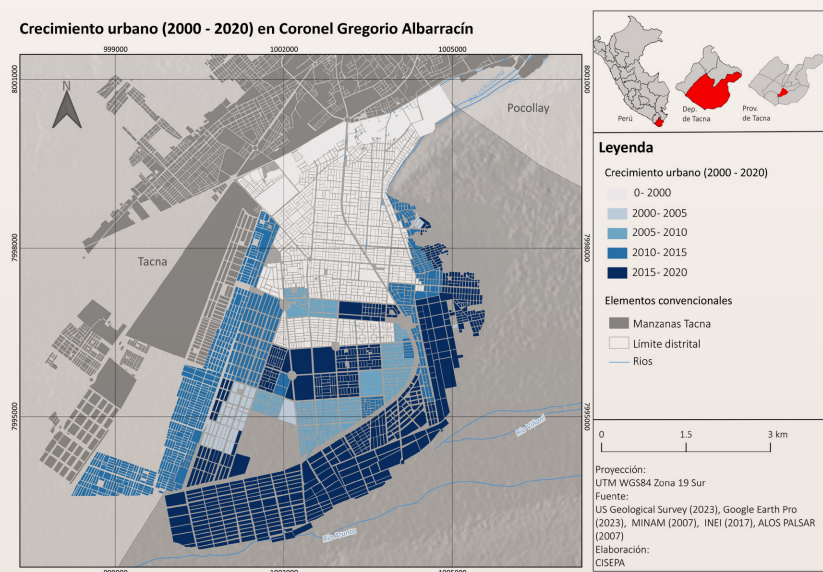
Crecimiento urbano (2000 - 2020) en Alto Selva Alegre



## b. Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa (Tacna)

Los procesos migratorios internos ocurridos en el siglo XX trajeron como consecuencia una expansión hacia el sector norte de la ciudad de Tacna. En junio de 2001, un terremoto de 6,9 grados de magnitud afectó a gran parte de esta población y la obligó a buscar viviendas y suelos en el sur de la ciudad, donde se ubicaba el Centro Poblado Nueva Tacna. Si antes del terremoto el centro poblado contaba con una población de 2 500 personas, luego de él este número se incrementó a 15 017 habitantes que conformaron 50 asociaciones de vivienda. En 2001, mediante la Ley N.º 27415, en esta área se creó el distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa. Este crecimiento de CGAL fue el resultado de ocupaciones sin autorización y de programas municipales de vivienda (PROMUVI) en terrenos de propiedad del gobierno regional y la municipalidad provincial.

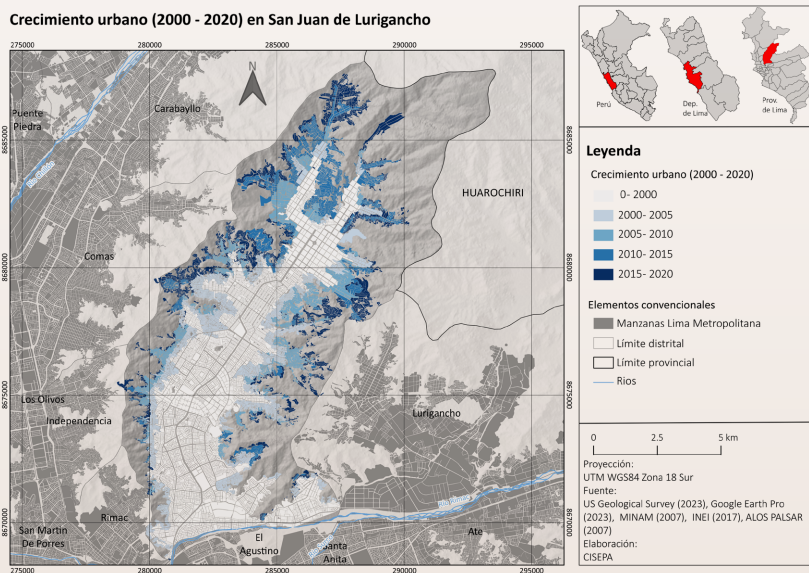
Mapa 2. Crecimiento urbano distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa (Tacna)



### c. San Juan de Lurigancho (Lima)

SJL se ubica al noreste de la ciudad de Lima y es el distrito más poblado del Perú. A partir de la década de 1990, el suelo disponible se localiza en laderas de cerros, áreas de protección natural, áreas de conservación arqueológicas y terrenos de propiedad de la Comunidad Campesina Jicamarca. Estos terrenos presentan una geografía agreste y de alta pendiente. Los actores que empezaron a tomar mayor importancia en los procesos de acceso al suelo fueron las dirigencias vecinales y, sobre todo, los traficantes de tierras, que se hicieron de las tierras vacantes de la Comunidad Campesina Jicamarca con acciones violentas.

Mapa 3. Crecimiento urbano San Juan de Lurigancho (Lima)



## 4. MODOS DE PRODUCCIÓN DE NUEVO SUELO URBANO

### 4.1. Actores involucrados

En los tres distritos, la capacidad de acaparar el suelo proviene de la compraventa de tierras sustentada en arreglos político-institucionales, una dinámica en la que intervienen tanto el sector privado como el Estado. Nuestra investigación establece analíticamente seis modos de producción de nuevo suelo urbano. Para entender estas dinámicas es importante conocer los actores involucrados:

#### a. Dirigente barrial

El dirigente barrial está presente en todas las modalidades que encontramos. Su campo de acción se relaciona con la asociación civil provivienda creada por exigencia jurídica para quienes ocupan irregularmente suelo con el fin de desarrollar trámites de reconocimiento legal y dotación de servicios. En este siglo XXI, el dirigente barrial conoce la normativa urbana, cuenta con capacidad de negociación e intermediación con otros actores (por ejemplo, estableciendo un *lobby* político) y tiene la habilidad de aprovechar los discursos disponibles para su propio beneficio.

#### b. Traficante de suelo

Los traficantes de tierra se caracterizan por manipular e interpretar la legislación sobre el reconocimiento legal del suelo informal para apropiarse del suelo vacante. Reconocen la superposición de legislaciones sobre tenencia del suelo y se aprovechan de los vacíos legales para asumirse dueños y mercantilizar el suelo. Suelen iniciar sus actos violentos cuando no pueden sacar provecho de los resquicios legales. Además, como agentes del mercado, invierten en la provisión de accesos y acondicionamientos de terrenos para acelerar las ganancias a corto plazo.

### c. Rol de gobiernos subnacionales y municipales

Se elaboró el siguiente cuadro para sintetizar la información:

Distrito	Actores	Funciones
Alto Selva Alegre	Gobierno Regional	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado.</li> </ul>
	IMPLA	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Realización de recomendaciones y visación de planes específicos de zonas de expansión en la ciudad de Arequipa, incluyendo áreas de alto riesgo, que luego serán aprobadas por el Concejo Municipal Provincial.</li> </ul>
Gregorio Albarracín	Municipalidad Provincial	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Creación de programas municipales de vivienda (PROMUVI).</li> <li>– Subastas de suelo estatal/provincial.</li> </ul>
San Juan de Lurigancho	Superintendencia de Bienes Nacionales	Gestión de suelo estatal disponible.
	Municipalidad de San Juan de Lurigancho	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Reconocimiento de la posesión a través del reconocimiento de las asociaciones civiles.</li> <li>– Validación de planos de ubicación y lotización del suelo.</li> <li>– Entrega de la constancia de posesión para la obtención de servicios básicos.</li> <li>– No poseen plan de desarrollo urbano.</li> </ul>
	Comunidad Campesina de Jicamarca	Suelo privado vacante en disputas legales y violentas a causa de un marco legal que despojó el carácter de intangible a estas tierras comunales y lo introdujo al mercado.

## 4.2. Modos de producción de nuevo suelo urbano

Los modos de producción de nuevo suelo urbano que presentamos han sido elaborados con fines analíticos, buscando observar los grados de interdependencia y asimetría entre los actores involucrados al momento de crear un nuevo suelo urbano y prestar atención a las distintas motivaciones de cada actor:

**Programa Municipal de Vivienda (PROMUVI) y subastas:** ambas modalidades se registran en suelo estatal y son promovidas por la Municipalidad Provincial, y solo tienen lugar en Tacna. En PROMUVI se realizan sorteos entre familias con necesidad de vivienda, y en ellos se venden tierras municipales a un precio social. Sin embargo, la evidencia da cuenta de la poca transparencia de estas dinámicas, que generan redes de corrupción y clientelares. En el caso de las subastas, los dirigentes barriales lograron establecer vínculos con las autoridades y funcionarios para obtener beneficios propios.

**Ocupación gradual para reserva o especulación:** en esta modalidad, son los residentes quienes amplían los límites espaciales de la asociación, reservando lotes para familiares directos o hijos, sin que medie transacción monetaria alguna. Para obtener un lote se necesita pertenecer a la asociación o cumplir requisitos que solicita el dirigente barrial.

**Ampliación por transacción monetaria a la junta directiva:** en esta modalidad el dirigente barrial, respaldado por residentes de la asociación, vende lotes disponibles dentro de los límites de la asociación. Cuando la venta no es transparente, surgen conflictos.

**Ampliación por tráfico de terrenos en coordinación con dirigentes vecinales:** en esta modalidad el suelo vacante adyacente a una asociación es disputado entre dirigentes y traficantes de tierras. Estos últimos suelen establecer las condiciones para el diálogo y la negociación.

**Creación de barrios por tráfico de terrenos:** esta modalidad se caracteriza por la manipulación del marco legal por los traficantes y

el uso de la violencia para legitimar el despojo y apropiación de tierras que luego serán mercantilizadas. Quienes compran los lotes no siempre lo hacen para vivir, y son recurrentes las ventas múltiples de un mismo lote. Esta modalidad es intensiva en SJL, por las tierras de propiedad de la Comunidad Campesina de Jicamarca. En CGAL y ASA también existe, pero con menor grado de violencia física o amenazas, ya que la tierra es estatal y se suele recurrir a una mejor estrategia mediante redes de clientelares con autoridades políticas.

## 5. RECOMENDACIONES

### 5.1. Recomendaciones a nivel de política pública

- **Nivel nacional**

- Para la planificación urbana
  - Antes de destinar los fondos para la elaboración de planes de desarrollo urbano se debe invertir el dinero público en la generación de catastros multifinancieros. Esto es así porque, al no existir datos catastrales precisos, es imposible planificar el crecimiento de las ciudades y resulta más difícil hacer los estudios comparativos a nivel nacional.
  - No permitir que se siga ampliando la amnistía para el reconocimiento de posesiones informales.
  - Eliminar la COFOPRI y reconstruirla solo como una entidad encargada del catastro urbano y territorial.
  - Ante la evidencia de los graves acaparamientos de tierras comunales, es necesario formular procedimientos administrativos que ayuden en su protección, garantizada por la Ley de Comunidades Campesinas. Además, urge realizar un registro de las tierras vendidas y conocer los fines de estas operaciones. Por lo tanto, es necesaria una base de datos actualizada de estas tierras comunales.
- Para el acceso a suelo y vivienda
  - Generar estrategias de financiamiento acordes con la realidad y condiciones laborales de personas pobres con necesidad de vivienda.

- **Nivel regional**

- Para el acceso a suelo y vivienda
  - El Estado debe promover políticas e instrumentos de suelo con habilitación urbana, con niveles adecuados de accesibilidad a

los bienes urbanos. Es decir, generar una oferta alternativa a la de los traficantes de terrenos, que es la única existente para las personas de menores recursos.

- **Nivel local**

- Para el acceso a suelo y vivienda
  - Aumentar la capacidad de fiscalización y control sobre los procesos de adjudicación de terrenos para la entrega de predios de suelo estatal en los programas municipales de vivienda. Lo mismo debe hacerse con los procesos de venta a precio social de suelo estatal (modalidad subastas), así como en la entrega de constancias de posesión.
  - Articular –de manera vinculante– las inversiones en áreas de expansión a los instrumentos de planificación.

## 5.2. Recomendaciones para agendas de investigación

- Para hacer frente a la centralidad de las investigaciones del mercado de suelo en Lima Metropolitana, sugerimos estudiar comparativamente y a escala subnacional los procesos de mercantilización de suelo, con el fin de conocer otros factores y nuevos actores que expliquen estas dinámicas.
- Profundizar, en estudios con una mirada micro barrial, las dinámicas que existen en el mercado de lotes y vivienda. Existe un mercado en el que algunas familias acaparan y especulan con lotes, manipulando la normativa urbana. Sin embargo, por tratarse de una escala bastante reducida, se obvian estas dinámicas.
- Investigar los procesos de financiación en los mercados de suelo, en especial allí donde el actor principal es traficantes de tierra, puesto que el precio del suelo se incrementa cada vez más para las familias de bajos recursos. Este hecho hace suponer que el traficante o los dirigentes vecinales cuentan con mecanismos de financiamiento para estas familias, asunto que aún no se ha estudiado en profundidad.

## BIBLIOGRAFÍA BÁSICA

Libros y artículos para el estudio de los mercados de suelo y proceso de urbanización en el Perú en el siglo XXI.

- Abanto Sánchez, E. (2017). *Cuando el Estado construye la barriada. Efectos contradictorios de las políticas de vivienda social y de regularización del suelo en la ciudad de Tacna, Perú (2010-2016)*. Pontificia Universidad Católica de Chile-Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales.
- Bráñez, M., Calderón, L. G., Miyashiro, J., Riofrío, G. & Tokeshi, J. (2007). Un mercado paso a paso. Autoconstrucción en la ciudad popular. *Perú Hoy*, 30.
- Calderón, J. (2015a). Las políticas de vivienda social: entre la vivienda nueva y la construcción en sitio propio. En *Ciudades en construcción permanente: ¿destino de casas para todos?* Ediciones Abya Yala-CLACSO-Universidad Central de Venezuela-Universidad Politécnica Salesiana.
- Calderón, J. (2015b). Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú. *EURE (Santiago)*, 41(122), 27-47. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612015000100002>
- Calderón, J. (2016). *La ciudad ilegal: Lima en el siglo XX*. Punto Cardinal.
- Calderón, J., León, I. V. & Campos, E. N. G. (2023). De invasores a compradores. Mercantilización del suelo en la Lima popular del siglo XXI. *Territorios*, 49, Article 49. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.11669>
- Caria, S. (2008). *Títulos sin desarrollo: los efectos de la titulación de tierras en los nuevos barrios de Lima*. DESCO.
- Cockburn, J. C., León, I. V. & Campos, E. G. (2022). Los submercados de lotizaciones informales en suelo agrícola en Lima, Perú, 1990-2020. *Andamios, Revista de Investigación Social*, 19(50), Article 50. <https://doi.org/10.29092/uacm.v19i50.984>
- Cockburn, J. C., León, I. V. & Campos, E. G. (2023). La venta de suelo comunero en Lima, 1990-2022. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 38(3), Article 3. <https://doi.org/10.24201/edu.v38i3.2166>
- Dammert-Guardia, M. & Lozada, L. (2021). Fragmentación institucional, desigualdad y el gobierno del área metropolitana de Lima (Perú). En *Ciudades capitales en América Latina: capitalidad y autonomía*. FLACSO.
- Diez Hurtado, A. (2023). *Las múltiples dimensiones del tráfico de tierras en la costa peruana*. Coordinadora Nacional de Derechos Humanos.
- Fernández Maldonado, A. M. (2015). Las barriadas de Lima como estímulo a la reflexión urbana sobre la vivienda. Revisitando a Turner y De Soto. *Revista de*

- Estudios sobre Vivienda (WASI)*, 2(3). <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid%3A53578ab9-d734-4d1c-b257-cbc81248cc4c>
- Fernández-Maldonado, A. M. (2019). Unboxing the black box of Peruvian planning. *Planning Practice & Research*, 34(4), 368-386. <https://doi.org/10.1080/02697459.2019.1618596>
- García Cristóbal, A. A. (2021). Una demanda atrapada: la experiencia residencial de inquilinos en asentamientos populares consolidados de Lima Sur. *Repositorio de Tesis – UNMSM*. <https://cybertesis.unmsm.edu.pe/handle/20.500.12672/17125>
- 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>
- Narciso González, A. R. (2022). *La diversidad de movilidades cotidianas en una margen urbana de Lima Metropolitana. El caso del sector El Valle del Anexo 22 de Jicamarca – Distrito de San Antonio de Huarochirí* [Universidad Nacional Mayor de San Marcos]. <https://cybertesis.unmsm.edu.pe/handle/20.500.12672/18299>
- Ñiquen, J. (2017). De la necesidad a la acumulación: estrategias residenciales de las familias fundadoras en la periferia de Lima. *Bulletin de l'Institut français d'études andines*, 46(3), 453-469. <https://doi.org/10.4000/bifea.8731>
- Pimentel, N. (2017). Periurbanización y diferenciación en el mercado de suelo urbano en Carabayllo. *Investigaciones Sociales*, 21(38), 287-298.
- Pimentel Sánchez, N. (2020). ¿Tomar lotes para vivir o para vender? Tráfico de tierras y práctica clientelar en la periferia urbana. *Revista de Sociología*, 31, Article 31. <https://doi.org/10.15381/rsoc.v0i31.19279>
- Pimentel Sánchez, N. (2017). Periurbanización y diferenciación en el mercado de suelo urbano en Carabayllo. *Investigaciones Sociales*, 21(38), Article 38. <https://doi.org/10.15381/is.v21i38.14233>
- Pimentel Sánchez, 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.
- Ramírez Corzo, D. & Riofrío, G. (2006). *Formalización de la propiedad y mejoramiento de barrios: bien legal, bien marginal*. DESCO.
- Ramírez Corzo Nicolini, D. (2017). La construcción del espacio en las nuevas barriadas: objetos fragmentados / acciones dislocadas. Estudio etnográfico en los barrios de Lomo de Corvina en Villa El Salvador, Lima. *Bulletin de l'Institut français d'études andines*, 46(3), Article 46 (3). <https://doi.org/10.4000/bifea.8655>
- Tena, A. (2018). *Acción antrópica y los cambios en el paisaje del distrito de San Juan de Lurigancho entre los años 1948-2016*. Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Tokeshi, J. & Zolezzi, M. (2006). Política de vivienda 2001-2006: nuevos rumbos sin soltar viejas amarras. *Perú Hoy*, 9, 381-418.

- Torres, D. (s. f.). *Lima: titulación de tierras sin ciudad, del bien colectivo al privado. La organización social como promotor urbano frente al fracaso de la Política Nacional de Formalización (1996-2015)*. Universidad Nacional Autónoma de México.
- Torres, D., Perleche, D. & Aiquipa, A. (2021a). *Análisis de las condiciones de habitabilidad y el impacto de la pandemia por COVID-19 en los barrios del distrito de San Juan de Lurigancho*. UrbesLab. <https://www.urbeslab.com/analisis-de-las-condiciones-de-habitabilidad-y-el-impacto-de-la-pandemia-por-covid-19-en-los-barrios-del-districto-de-san-juan-de-lurigancho/>
- Torres, D., Perleche, D. & Aiquipa, A. (2021b). *La producción del espacio urbano en Lima Metropolitana y el Callao. Entre las informalidades y la regulación (1961-2020)*. Universidad Nacional de Ingeniería.
- Zapana, L., March, H., Sauri, D., Zapana, L., March, H. & Sauri, D. (2021). Las desigualdades en el acceso al agua en ciudades latinoamericanas de rápido crecimiento: el caso de Arequipa, Perú. *Revista de geografía Norte Grande*, 80, 369-389. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022021000300369>
- Zapana-Churata, L., Sauri, D., Satorras, M. & March, H. (2022). Water supply in Covid-19 times: The role of public operators, housing associations and informal providers in Arequipa, Peru. *Water International*, 47(8), 1310-1332. <https://doi.org/10.1080/02508060.2022.2101225>
- Zolezzi, M. & Tokeshi, J. (2005). *Densificación habitacional. Una propuesta de crecimiento para la ciudad popular*. DESCO.

Río Chill

Cayma

Financiado por



Yanahuara

Arequipa

ISBN: 978-612-4355-19-6



9 786124 355196