

UNIVERSIDAD ANTONIO RUIZ DE MONTOYA

Escuela de Posgrado



UARM

Universidad
Antonio Ruiz
de Montoya

**EL ESTADO Y LA EXPLOSIÓN DEL TRÁFICO DE TIERRAS.
UN ESTUDIO EN ZONAS VULNERABLES EN EL NORTE DEL PAÍS**

Tesis para optar al Grado Académico de Maestra en Ciencia Política
Con mención en Gerencia Pública

NORMA JULISA CABOS CAPUÑAY

Presidente: Colbert Martin Carlos Soto Rivera

Asesor: Ander Alonso-Pastor Cabello

Lector 1: Sergio Fernando Tejada Galindo

Lector 2: Marisol Vargas de la Jara

Lima – Perú

Mayo de 2026



UARM

Universidad
Antonio Ruiz
de Montoya

INFORME DE ORIGINALIDAD

Sres.
CONSEJEROS
Pte.

De nuestra consideración:

Por la presente nos dirigimos a Ustedes para saludarlos e informar al Consejo Universitario sobre el producto académico elaborado por CABOS CAPUÑAY, Norma Julisa, quien solicita la obtención de su grado académico de maestra a través de la sustentación de una tesis.

El producto académico elaborado tiene como título “El Estado y la explosión del tráfico de tierras. Un estudio en zonas vulnerables en el norte del país”

Por tanto, en nuestra condición de Asesor de producto académico y de integrante de Comisión de Grados Académicos respectivamente, declaramos que el producto académico de Norma Julisa Cabos Capuñay ha sido examinado con el programa antiplagio Turnitin para identificar su nivel de coincidencias.

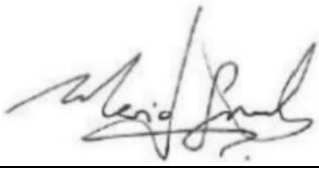
El resultado que arroja el programa es de 4% de similitud, el cual proviene de fuentes de información que han sido debidamente citadas o reconocidas utilizando las normas del sistema APA.

Sin otro particular, quedo de ustedes.

Firmado en Lima, el 23 del mes de junio de 2026

Atentamente,


Ander Alonso Pastor Cabello
Asesor


Mario Carlos Granda Rangel
Secretario de la Comisión

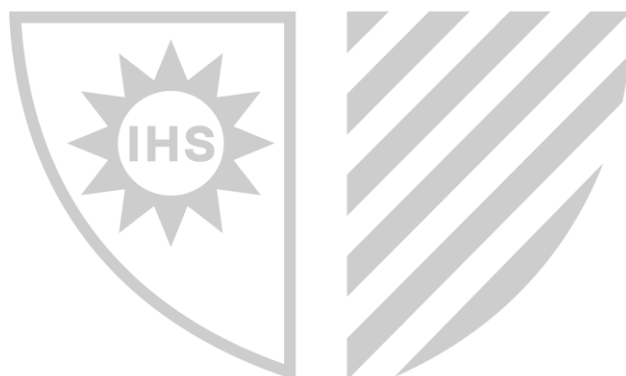
*Conforme a lo establecido en el documento de identidad

AGRADECIMIENTOS

Mi agradecimiento a mi esposo, por su paciencia infinita y amor incondicional, por sostenerme en los momentos más difíciles y creer en mí incluso cuando yo misma dudaba.

A mi asesor, por su constante guía metodológica, su generosidad académica y su cercanía humana. Todo lo aprendido a su lado ha sido fundamental en mi formación y en el camino que continúo construyendo, mi cariño eterno.

A mis padres, por su apoyo incondicional y por los valores que me han transmitido, que han sido la base de la persona que soy hoy.



RESUMEN

El tráfico de terrenos en el Perú constituye la segunda actividad criminal con mayores ganancias en el país, empero ha sido escasamente estudiada a nivel microsocial y, sobre todo, desde la ciencia política. La presente investigación analiza el fenómeno en el distrito de Alto Trujillo, distrito perteneciente a la periferia trujillana, y tiene por objetivo explicar cómo la acción estatal contribuye al tráfico de terrenos. El desarrollo metodológico se centra en el diseño mixto secuencial que combina análisis cuantitativo con cualitativo mediante entrevistas semiestructuradas a vecinos residente, dirigentes sociales, funcionarios y especialistas en crimen. Sus hallazgos revelan que el fenómeno no es solo una anomalía, sino la articulación de una urbanización periférica desigual, una cadena gris de acceso al suelo que opera entre la legalidad y la ilegalidad, y una gobernanza criminal organizada con roles diferenciados. En general, no se trata de la ausencia del Estado per se, sino su presencia ambivalente que documenta sin registrar y regulariza sin anticipar, produciendo las condiciones para el sostén y mantenimiento del tráfico de terrenos.

Palabras clave: tráfico de tierras, anomia institucional, periferia urbana, crimen organizado, capacidad estatal, Alto Trujillo.

ABSTRACT

Land trafficking in Peru constitutes the second most profitable criminal activity in the country; however, it has been scarcely studied at the microsocial level and, above all, from a political science perspective. This research analyzes the phenomenon in the district of Alto Trujillo, a peripheral district of the Trujillo metropolitan area, and aims to explain how state action contributes to land trafficking. The methodological approach is based on a sequential mixed methods design that combines quantitative and qualitative analysis through semi-structured interviews with resident neighbors, community leaders, public officials, and crime specialists. The findings reveal that the phenomenon is not merely an anomaly, but rather the articulation of unequal peripheral urbanization, a grey chain of land access operating between legality and illegality, and an organized criminal governance structure with differentiated roles. Overall, the issue does not lie in the absence of the State per se, but in its ambivalent presence: one that documents without registering and regularizes without anticipating, thereby producing the conditions that sustain and perpetuate land trafficking.

Keywords: Land Trafficking, Institutional Anomie, Urban Periphery, Organized Crime, State Capacity, Alto Trujillo.

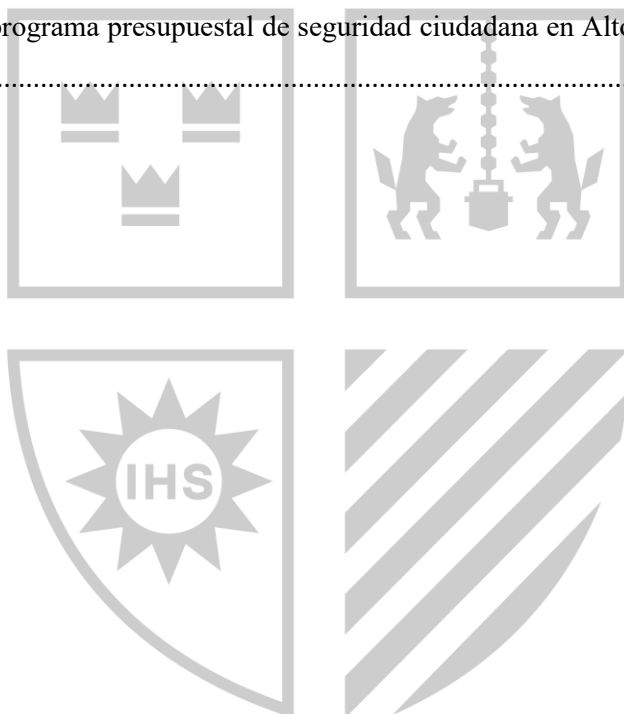
TABLA DE CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN	10
CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO	17
1.1. Entre la dinámica urbana y la vulnerabilidad	17
1.1.1. El crecimiento urbano y la desigualdad socioeconómica: el rol estructural del Estado.....	18
1.1.2. Configuración urbana y provisión de la infraestructura pública.....	22
1.1.3. La toma de las tierras: dinámicas de ocupación del suelo	26
1.2. Criminalidad-organizada e inseguridad	31
1.2.1. In-seguridad, organización del crimen y economías ilegales	32
1.2.2. Percepción y normalización del crimen.....	36
1.3. Capacidad y respuesta estatal frente al tráfico de tierras	39
1.3.1. La capacidad y las políticas estatales.....	42
1.3.2. Lo intergubernamental y la anomia institucional	46
CAPÍTULO II: MARCO METODOLÓGICO	51
2.1. Diseño de la investigación	51
2.2. Primera fase: caracterización cuantitativa y geoespacial del territorio.....	53
2.2.1. Fuentes de información.....	54
2.2.2. Delimitación del área de estudio e integración geoespacial	54
2.2.3. Descripción de los productos analíticos.....	55
2.2.4. Limitaciones del componente geoespacial	58

2.3. Segunda fase: aproximación cualitativa al fenómeno.....	58
2.3.1. Muestra y perfil de participantes	59
2.3.2. Proceso de reclutamiento	60
2.3.3. Técnica e instrumento de recolección de información	61
2.3.4. Condiciones de aplicación y trabajo de campo.....	62
2.4. Análisis de datos	62
2.4.1. Análisis temático de la información cualitativa.....	63
2.4.2. Integración de la evidencia cuantitativa-geoespacial y cualitativa	64
2.5. Consideraciones éticas y protocolo de seguridad	64
2.6. Posicionamiento de la investigadora.....	65
2.7. Limitaciones metodológicas	65
CAPÍTULO III: HALLAZGOS Y DISCUSIÓN	67
3.1. Condiciones socioeconómicas y desarrollo urbano	67
3.1.1. Alto Trujillo como periferia planificada, carente y excluida.....	74
3.1.2. La Organización comunitaria como infraestructura ambivalente.....	79
3.1.3. La cadena gris: de la toma y la ocupación habitacional al distrito	87
3.2. Criminalidad y seguridad ciudadana.....	92
3.2.1. Estructura, roles y criminalidad en el distrito	96
3.2.2. La normalización práctica del riesgo en Alto Trujillo	102
3.3. Capacidad y respuesta estatal	107
3.3.1. Políticas y coordinación intergubernamental.....	113
3.3.2. Capacidad operativa implementada	118
Conclusiones.....	124
Recomendaciones	127
Referencias bibliográficas.....	129
Anexos	135

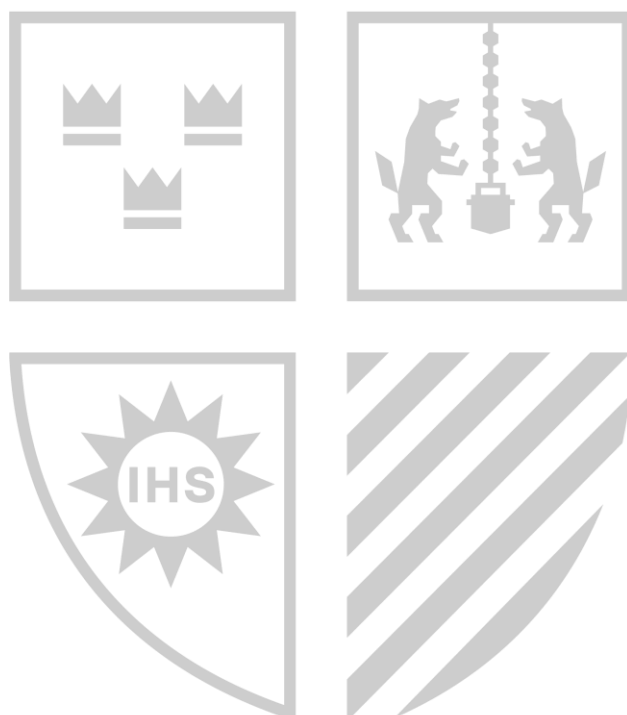
ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Fuentes de información estadística	54
Tabla 2. Perfil de los participantes	59
Tabla 3. Sistema de categorías analíticas	63
Tabla 4. Cuadro de programa presupuestal de seguridad ciudadana en Alto Trujillo 2023 – 2025	111



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Pirámide poblacional de Alto Trujillo	68
Figura 2. Distribución de estratos socioeconómicos de Alto Trujillo	70
Figura 3. Acceso a agua por red pública en Alto Trujillo	71
Figura 4. Acceso a servicios higiénicos por red pública en Alto Trujillo	72
Figura 5. Distribución de la población con NBI de Alto Trujillo	73
Figura 6. Composición de denuncias de Alto Trujillo	93
Figura 7. Distribución espacial por tipo denuncias en Alto Trujillo	94
Figura 8. Mapa bivariado de estrato socioeconómico y denuncia en Alto Trujillo	95
Figura 9. Mapa de la criminología ambiental en Alto Trujillo	96
Figura 10. Programa Juntos en Alto Trujillo.....	108
Figura 11. Programa Contigo en Alto Trujillo.....	109
Figura 12. Programa Cuna Más en Alto Trujillo	110
Figura 13. Presupuesto y ejecución en Alto Trujillo 2023- 2025	111
Figura 14. Ejecución mensual en Alto Trujillo.....	112
Figura 15. Infraestructura de servicio públicos en Alto Trujillo.....	113



INTRODUCCIÓN

En el Perú, el Estado asumió la prerrogativa histórica de resolver el problema de seguridad y vivienda. A partir de 1970, la población urbana pasó de representar el 57% al 73% del total nacional. Precisamente, la zona costera y la capital experimentaron un alto crecimiento demográfico, típico de las grandes urbes: las ciudades costeras figuraban como centro de atracción para los miles de personas que buscaban un futuro mejor (Calderón, 2016; INEI, 2018). En solo algunas décadas, las ciudades incrementaron exponencialmente su población, convirtiéndose en ciudades con tasas de crecimiento anual sostenido. Ese crecimiento no fue absorbido por el mercado formal ni por el Estado, sino pasó a ser gestionado por los propios migrantes a través de la ocupación de arenales, laderas y quebradas (Calderón, 2016; Lambert, 2021; Pimentel, 2024).

Estos procesos no solo implicaron el crecimiento acelerado de las ciudades, sino el desarrollo de barrios y asentamientos humanos. En las últimas dos décadas, las ciudades peruanas experimentaron el crecimiento de urbanizaciones en zonas informales que no cuentan con servicios básicos, sin registro formal de propiedad, con inseguridad, sin vías pavimentadas y, en muchos casos, en zonas declaradas no aptas para viviendas. Ello ha evidenciado la incapacidad del mercado formal y las políticas públicas para contener la demanda habitacional (Calderón, 2016; INEI, 2018). En este punto, el Estado ha tenido una intervención diferenciada, lo que ha llevado a una proliferación de asentamientos informales en las zonas periféricas de las ciudades, especialmente en la costa. A menudo, su intervención ha provocado situaciones de anomia, promoviendo la ilegalidad en barrios y asentamientos humanos mediante dinámicas de inversión informal y delictiva (Calderón et al., 2023; Calderón, 2025).

Como resultado, amplios sectores de la ciudad recibieron población en situación de vulnerabilidad, proveniente principalmente de zonas rurales, lo que generó una fuerte demanda de vivienda y servicios básicos. Frente a esto, el Estado peruano respondió con políticas orientadas a la producción masiva de viviendas que, irónicamente, contribuyeron

a perpetuar el problema. Es así como, por un lado, se impulsaron programas de vivienda masiva con la implementación de mecanismos de financiamiento a sectores con cierta capacidad económica, alejando a los sectores más vulnerables. Por el otro lado, se implementaron procesos de titulación y regularización para las ocupaciones consolidadas, sin anticipar la posibilidad de que surgiera este fenómeno. La consecuencia fue una intervención estatal tardía, que regula sobre lo ya consolidado y construido, lo que terminó siendo interpretado como una señal de viabilidad para las ocupaciones informales. Todo esto se produjo sin contemplar un mecanismo estatal eficaz para reducir las brechas, particularmente en los sectores más vulnerables, factores que condujeron al crecimiento desordenado y al incremento de asentamientos y barrios en la periferia urbana (Calderón et al., 2023).

En este escenario, la dinámica de expansión urbana periférica no solo responde a cuestiones demográficas o migratorias, sino al cruce entre un mercado formal excluyente, la intervención estatal fragmentada y selectiva, y la persistente necesidad habitacional. Ello configura una periferia en la que las normas y reglas formales pierden eficacia y emergen formas alternativas de acceso al suelo, muchas veces de manera ilegales. Precisamente, es en estos espacios donde el fenómeno encuentra condiciones propicias para su desarrollo y reproducción (Lambert, 2021).

Estudios sobre el fenómeno en el Perú señalan que el tráfico de tierras, así como otros fenómenos asociados, tiende a concentrarse en territorios periféricos y periurbanos, así como en áreas de alto riesgo percibidas como zonas de libre disponibilidad, tales como espacios eriazos, lomas costeras o zonas alejadas (Dammert et al., 2024; Lambert, 2021; Pimentel, 2021). En el contexto peruano, el tráfico de terrenos puede entenderse como una economía ilegal vinculada a las periferias urbanas de ciudades medianas y grandes. A pesar de su expansión a nivel nacional, de su capacidad de generar importantes ganancias económicas y de su relevancia dentro de las actividades ilícitas asociadas al suelo urbano (Lambert, 2021), son pocos los estudios identificados que analizan el fenómeno desde una escala descentralizada o microsocioal. Esta limitación dificulta contar con herramientas analíticas suficientes para aproximarse al modo en que el fenómeno opera en contextos urbanos específicos. En la zona norte del país, y particularmente en Trujillo y sus distritos, se ha registrado una proliferación de estructuras criminales vinculadas a múltiples ilícitos. Este es el caso de Alto Trujillo, un distrito caracterizado por la vulnerabilidad de sus habitantes, su reciente conformación institucional y el acceso

limitado a políticas gubernamentales, donde también se han desarrollado economías ilegales como el tráfico de tierras y otros fenómenos asociados. El distrito nació como centro poblado mediante Ordenanza Municipal (Resolución de Concejo N°150-2002-MPT) y fue oficializado como distrito mediante la Ley N°31644, en 2022. Sin embargo, su creación formal no vino acompañada de suficientes capacidades técnicas, operativas, administrativas ni presupuestales para garantizar un manejo eficiente de los recursos públicos. Esta fragilidad institucional, junto con las limitaciones en la prestación de servicios públicos, amplifica los problemas de coordinación y ejecución de funciones relacionadas con el ordenamiento distrital.

Alto Trujillo se ubica al nororiente del distrito de Trujillo, aproximadamente a siete kilómetros de la ciudad, en las zonas altas de la provincia conocidas como “El Arenal” y “San Ildefonso”, de donde proviene su nombre. Inicialmente formó parte del distrito de El Porvenir, y su expansión se relaciona con los procesos de crecimiento de las periferias trujillanas desde finales del siglo XX, especialmente en El Porvenir, Florencia de Mora y La Esperanza. Se trata de un territorio asentado sobre pampas eriazas que forman parte del cauce natural de la quebrada San Ildefonso. Cuenta con una población aproximada de 75 mil habitantes y con 25 barrios consolidados o en proceso de consolidación. Su perfil evidencia condiciones de vulnerabilidad socioeconómica: alrededor del 50% de la población carece de servicios básicos como luz, agua y desagüe; tres de cada cuatro personas viven por debajo del umbral de pobreza; y una de cada cuatro se encuentra en situación de pobreza extrema. La población económicamente activa representa aproximadamente el 80%, y sus actividades productivas se concentran principalmente en servicios, manufactura y comercio informal, como venta ambulatoria, zapatería, cerrajería, carpintería, venta de abarrotes y alimentos, transporte y mecánica. Asimismo, más del 40% de la población no cuenta con instrucción completa y solo un porcentaje reducido accede a educación superior, lo que limita la movilidad económica y el acceso a la vivienda formal mediante el mercado (Calderón, 2016; INEI, 2018).

Por estas razones, Alto Trujillo constituye un escenario analíticamente pertinente para estudiar el tráfico de terrenos. El distrito permite observar la relación entre expansión urbana periférica, vulnerabilidad socioeconómica, precariedad de infraestructura, toma de tierras, economías ilegales y capacidad estatal limitada. En este contexto, el acceso y el control urbano del territorio pasan a ser vistos como recursos estratégicos de acumulación y ganancia. Los estudios sobre el fenómeno señalan que las dinámicas

asociadas al tráfico de terrenos suelen iniciarse mediante procesos de ocupación organizada y, posteriormente, pueden incorporar mecanismos violentos, coercitivos e intermediaciones ilegales orientadas al control del territorio. Estas dinámicas se articulan con estructuras que, mediante el uso de la violencia, afectan la gobernanza local del espacio distrital (Dammert et al., 2024; Lambert, 2021; Pimentel, 2021).

Frente a esta realidad, el Estado peruano ha formulado instrumentos formales orientados a intervenir sobre problemas vinculados con la criminalidad organizada y la precariedad urbana. La Política Nacional Multisectorial de Lucha contra el Crimen Organizado 2019-2030 (PNMLCCO) reconoce la incidencia de acciones delictivas cometidas por organizaciones criminales y su relación con fenómenos como el tráfico de tierras, la extorsión y los delitos violentos en distritos vulnerables. Por su parte, la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (PNVU) reconoce las inadecuadas condiciones de habitabilidad y busca garantizar la sostenibilidad, el acceso a vivienda y la mejora de las condiciones urbanas. Ambas políticas constituyen instrumentos relevantes de intervención formal; sin embargo, la brecha entre su diseño normativo y su aplicación efectiva en espacios periurbanos sugiere que la intervención estatal no logra anticiparse al fenómeno. La persistencia del tráfico de terrenos en estos espacios evidencia que la prevención puede quedar limitada al plano formal o implementarse de manera selectiva. Las brechas de ejecución de las políticas, la débil articulación intergubernamental entre el nivel nacional y local, y la escasez de recursos en distritos emergentes impiden que la población perciba mejoras concretas.

Lo presentado evidencia la existencia y relevancia del fenómeno. Sin embargo, hasta el momento, este no ha sido suficientemente trabajado desde la ciencia política en relación con la forma en que la acción estatal participa en su reproducción. Si bien existe evidencia sobre la presencia del tráfico de tierras y sobre las limitaciones de las capacidades estatales, se ha explorado menos cómo determinadas formas de intervención estatal (fragmentadas, selectivas y reactivas) generan condiciones institucionales que permiten la continuidad del fenómeno.

En tal sentido, esta investigación sostiene que, en un contexto como el de Alto Trujillo, el tráfico de terrenos no constituye una simple anomalía derivada de la vulnerabilidad o la migración, sino el resultado de un mecanismo estructural. La dinámica urbana desigual, sumada a un Estado fragmentado y selectivo y a un mercado formal excluyente, produce periferias urbanas vulnerables y espacios grises donde el acceso al

suelo puede ser capturado por economías ilegales. En ese marco, la investigación busca generar insumos para comprender el fenómeno y contribuir al diseño de políticas públicas que respondan a las necesidades de la población y al desarrollo sostenible del territorio. Asimismo, busca aportar al corpus académico desde la ciencia política, considerando las limitaciones de la producción existente sobre este fenómeno en el país.

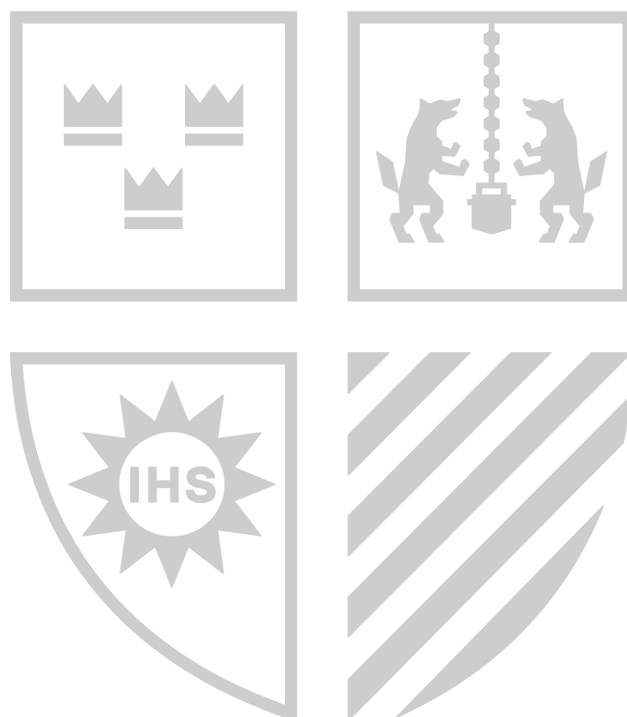
El estudio tiene como objetivo principal analizar el tráfico de terrenos a nivel microsocial en el distrito de Alto Trujillo, aplicando la Teoría de la Anomía Institucional como marco explicativo. Para ello, la investigación adopta un diseño mixto secuencial explicativo, organizado en dos fases complementarias. En primer lugar, se desarrolló un componente cuantitativo y geoespacial basado en fuentes oficiales del Estado peruano, con el propósito de caracterizar las condiciones demográficas, socioeconómicas, urbanas, habitacionales, delictivas e institucionales del distrito. Dado que Alto Trujillo fue creado formalmente como distrito en 2022 y muchas bases oficiales aún no lo reconocen como unidad administrativa autónoma, se recurrió a técnicas de análisis espacial para delimitar el territorio de estudio y reconstruir información a partir de capas censales, administrativas, presupuestales y georreferenciadas. Esta primera fase permitió elaborar productos descriptivos sobre población, estratos socioeconómicos, acceso a servicios básicos, necesidades básicas insatisfechas, denuncias, programas sociales, infraestructura pública y ejecución presupuestal. En segundo lugar, los resultados de esta caracterización territorial orientaron la fase cualitativa, que consistió en entrevistas semiestructuradas a dirigentes sociales, vecinos de Alto Trujillo, funcionarios vinculados con la localidad, miembros del Ministerio Público, oficiales de la Policía Nacional del Perú y actores con conocimiento directo o indirecto de dinámicas criminales asociadas al territorio. El recojo de información se realizó siguiendo mecanismos de protección de datos, así como protocolos éticos y de seguridad definidos para el estudio. Los hallazgos fueron analizados con el propósito de comprender la profundidad, alcance y orientación del tráfico de tierras en Alto Trujillo, así como la dinámica del fenómeno a partir de la articulación entre la evidencia territorial, las interacciones, percepciones y experiencias recogidas en las entrevistas. No obstante, una de las principales limitaciones fue la dificultad de contactar a informantes vinculados directa o indirectamente con el fenómeno sin comprometer la seguridad de los participantes ni de la investigadora, dada la alta sensibilidad del tema. Asimismo, la reciente creación de Alto Trujillo como distrito ha limitado la disponibilidad de datos oficiales consolidados que permitan caracterizar con mayor precisión su realidad territorial.

Esta investigación contribuye a ampliar la comprensión del tráfico de terrenos como fenómeno criminal, urbano e institucional en contextos periféricos. Su aporte radica en abordar una problemática frecuente, pero aún poco visible en el debate académico nacional, desde una perspectiva subnacional y microsocial. Asimismo, permite aproximarse a dinámicas poco estudiadas, como la normalización de las relaciones entre actores estatales, actores sociales y sujetos vinculados a economías ilegales; la usurpación y circulación informal de la propiedad; y la participación de diversos actores en mercados ilegales de suelo. Su relevancia institucional se vincula con la posibilidad de comprender el tráfico de terrenos no solo como un elemento agravante de otros delitos, sino como un fenómeno con dinámicas propias, cuya explicación puede aportar al diseño de mejores respuestas públicas desde una perspectiva territorial.

Además, los resultados de la investigación abren futuras líneas de estudio sobre la relación entre actores estatales y sujetos vinculados a economías ilegales. En particular, resulta relevante profundizar en los mecanismos mediante los cuales funcionarios, autoridades locales, intermediarios o actores sociales pueden relacionarse con estructuras criminales en contextos de fragilidad institucional. Estas relaciones debilitan el Estado de derecho, erosionan la confianza en las instituciones y pueden fortalecer la capacidad de organización de economías ilegales. Asimismo, la investigación permite identificar la importancia del intermediario como figura de enlace entre el mundo legal e ilegal, cuya función resulta clave para comprender la circulación del suelo, la producción de documentos, la mediación con autoridades y la legitimación social de prácticas informales o ilícitas.

Finalmente, la tesis se organiza en cuatro capítulos. El primer capítulo desarrolla el marco teórico de la investigación, abordando la producción desigual del espacio urbano, la vulnerabilidad territorial, la criminalidad organizada, la normalización del crimen y la capacidad estatal desde la Teoría de la Anomía Institucional. El segundo capítulo presenta el marco metodológico, incluyendo el diseño mixto secuencial explicativo, las fuentes de información, el componente cuantitativo-geoespacial, la muestra cualitativa, el proceso de reclutamiento, los instrumentos, las consideraciones éticas y el procedimiento de análisis. El tercer capítulo expone los hallazgos y la discusión, articulando la caracterización territorial de Alto Trujillo con la evidencia cualitativa recogida en las entrevistas. Por último, el cuarto capítulo presenta las conclusiones y recomendaciones, retomando las preguntas que guiaron la investigación y

señalando implicancias para la comprensión del tráfico de terrenos y la respuesta estatal frente al fenómeno.



CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO

1.1. Entre la dinámica urbana y la vulnerabilidad

Un vector común entre la dinámica urbana y la vulnerabilidad es la periferia. Esta no constituye una anomalía de la ciudad ni una simple consecuencia del crecimiento urbano, sino el producto de una forma específica de dinámica urbana, de la intervención fragmentada y selectiva del Estado, y de un mercado formal de adquisición de vivienda excluyente (Calderón, 2016; Harvey, 1977, 2012; Lefebvre, 1974). Para comprender el fenómeno del tráfico de terrenos, es necesario identificar dónde y por qué surge; para ello, resulta clave analizar cómo se producen las condiciones territoriales que lo hacen posible.

La ciudad no crece de manera espontánea: se produce. El espacio no es un escenario neutro ni un contenedor vacío donde simplemente ocurren los hechos sociales, sino un producto social moldeado por la acción del Estado y por el funcionamiento del capitalismo (Harvey, 1977, 2012; Lefebvre, 1974). En ese sentido, el espacio se produce a partir de relaciones sociales históricas y de las prácticas que las estructuran, de modo que cada modo de producción genera su propia espacialidad. Producir espacio no implica únicamente construir viviendas o edificios, sino organizar relaciones sociales a través de prácticas, decisiones, conflictos y relaciones de poder (Lefebvre, 1974). La ciudad, por tanto, no es solo un lugar físico, sino una forma espacial que expresa y organiza relaciones de poder, dominación y producción. En el capitalismo, esta producción adopta la forma de espacio abstracto: homogéneo, cuantificable y funcional a la acumulación de renta, en tanto el espacio es constitutivo de lo social (Lefebvre, 1974). A su vez, el espacio urbano se configura porque el capital necesita absorber excedentes, manejar crisis y reorganizar la acumulación (Harvey, 1977, 2012).

La forma de la ciudad no es casual ni natural; refleja la producción del capital y de la renta, las relaciones sociales dominantes y la intervención del Estado. Los sistemas económico, social y político organizan el espacio para sostener la acumulación de riqueza, lo que genera consecuencias de clase como la segregación, la formación de periferias, los

desplazamientos y la organización de la ciudad en función de la renta (Harvey, 1977, 2012). Así, la producción del espacio urbano es inherente a la reproducción de la desigualdad socioeconómica.

En este marco, el suelo actúa como mercancía y puede entenderse como una expresión del espacio abstracto en la lógica de Lefebvre (1974), así como del valor de cambio y de la renta del suelo en Harvey (1977, 2012). El espacio y, específicamente, el suelo, deja de ser principalmente un lugar para vivir y se convierte en un objeto que puede calcularse, compararse, comprarse y venderse, de acuerdo con la lógica de la mercancía (Lefebvre, 1974). De esta manera, el suelo adquiere simultáneamente valor de uso y valor de cambio: permite habitar, pero también se convierte en un medio para almacenar y aumentar riqueza (Harvey, 1977, 2012). Esta lógica explica por qué no se vive necesariamente donde se necesita, sino donde se puede pagar. En consecuencia, el suelo, la vivienda, las periferias y las centralidades urbanas no son realidades naturales, sino configuraciones que materializan relaciones sociales y estructuras económicas en una organización espacial diferenciada, marcada por el hacinamiento, el deterioro habitacional y las localizaciones forzadas (Harvey, 1977, 2012). El espacio urbano materializa, así, la distribución desigual de recursos y oportunidades.

1.1.1. El crecimiento urbano y la desigualdad socioeconómica: el rol estructural del Estado

En este proceso, el Estado no actúa como un árbitro imparcial que organiza la ciudad únicamente en función del bien común. Por el contrario, sus decisiones favorecen determinados intereses por encima de otros, y esa selectividad se expresa espacialmente: quién vive dónde, qué zonas acceden a servicios, qué áreas se valorizan y cuáles permanecen abandonadas o insuficientemente atendidas. El Estado interviene legítimamente sobre el territorio porque planifica, regula, institucionaliza el espacio abstracto y produce centros y periferias. Por ello, no solo gobierna sobre el espacio, sino que gobierna haciendo espacio mediante zonificación, titulación, delimitación de fronteras, provisión de servicios e infraestructura (Lefebvre, 1974). Esta producción estatal del espacio responde también a la lógica de funcionamiento, reproducción y supervivencia del sistema, más que a la eliminación efectiva de las desigualdades. En esa línea, Harvey (1977) señala que la intervención estatal puede contribuir a sostener la acumulación capitalista y la segregación espacial. Asimismo, el Estado reorganiza infraestructuras y formas de vida urbana como mecanismos de control sobre poblaciones

consideradas problemáticas o periféricas. De este modo, la forma de las ciudades (sus vías, equipamientos, servicios e infraestructuras) también puede leerse como un mecanismo de ordenamiento y control. Finalmente, la reestructuración urbana suele tener una dimensión de clase: aunque se presenta como una intervención orientada al bienestar general, en muchos casos termina desplazando a población vulnerable e incrementando la valorización del suelo.

La exclusión del mercado formal de vivienda no constituye una excepción dentro del sistema, sino una consecuencia lógica de un modelo urbano basado en una distribución desigual del suelo y de los recursos. En un contexto donde el acceso a la vivienda se encuentra guiado por lógicas de mercado, la población que no dispone de recursos suficientes queda excluida de las opciones formales y se ve empujada hacia alternativas habitacionales informales. Así, la expansión de las ciudades hacia la periferia, en el marco del crecimiento urbano, se desarrolla de manera acelerada y poco planificada (Dammert et al., 2025). En ciudades pequeñas e intermedias, el crecimiento de la superficie urbana puede ser incluso mayor que el crecimiento demográfico, lo que contribuye a la formación de patrones extensivos de ocupación y de territorios con alta vulnerabilidad. Esta transformación de la capacidad estatal genera diferencias territoriales que afectan la provisión de servicios públicos, la regulación del uso del suelo y la capacidad de hacer cumplir la ley. En este contexto aparece la informalidad gobernada, en la que el propio Estado participa en la producción y reproducción de la informalidad mediante tolerancia selectiva, regulación desigual y aplicación diferenciada de la norma (Lambert, 2021).

La capacidad cambiante del Estado y la selectividad del mercado formal para ofrecer viviendas asequibles en contextos de rápido crecimiento urbano generan que los barrios periféricos dependan de la movilización comunitaria para alcanzar objetivos comunes, como la provisión de infraestructura básica y el reconocimiento legal (Dammert et al., 2024; Rafieian y Kianfar, 2024). El crecimiento urbano en estos espacios periféricos, habitados por población en situación de exclusión, bajos ingresos, pobreza y vulnerabilidad, se asocia también con mayores niveles de violencia urbana y criminalidad. Esta población no cuenta con capacidad real de acceder al mercado formal, por lo que la ocupación informal se convierte en su alternativa más viable (Ceccato y Carli, 2025; Cotte, 2012; Oliveira et al., 2019; Pio y Araujo, 2019). Esta situación no debe entenderse como una decisión voluntaria, sino como el resultado de una exclusión

estructural. La vulnerabilidad se expresa en la falta de propiedad formal, ingresos limitados, escaso acceso a servicios, ubicación en zonas de riesgo y presencia de actores armados o criminales. La vulnerabilidad territorializada en las periferias expresa, por tanto, una forma de pobreza producida por una exclusión socioespacial prolongada (Pio y Araujo, 2019).

El crecimiento urbano no es exclusivamente un fenómeno demográfico, sino un proceso territorialmente orientado hacia la periferia, que genera nuevos núcleos de informalidad en espacios de baja calidad urbana. Esta expansión periférica no es espontánea, sino el resultado de políticas estatales, dinámicas del mercado del suelo y formas desiguales de intervención pública (Harvey, 1977, 2012; Lefebvre, 1974). El crecimiento urbano acelerado produce presión sobre las zonas periféricas y eleva los costos de vida en áreas más consolidadas, lo que intensifica la segregación y la exclusión de la población con menores recursos. Estas condiciones, atravesadas por desigualdades económicas, políticas y sociales, agravan la exposición a la delincuencia y a la vulnerabilidad (Escalante y Miranda, 2020; Giménez-Santana et al., 2018; Paiva et al., 2024).

La expansión urbana periférica no responde únicamente al crecimiento poblacional por migración, sino a la articulación de dos dinámicas que se refuerzan mutuamente. La primera es endógena: los hijos de los fundadores de los primeros barrios alcanzan la adultez, forman nuevos hogares y, al no poder acceder al mercado formal, reproducen intergeneracionalmente el déficit habitacional mediante la ocupación de zonas más altas o alejadas del distrito. La segunda es exógena: los flujos migratorios de población con bajos ingresos e inestabilidad laboral intensifican la presión sobre el suelo periférico, que se transforma en una de las pocas alternativas frente a un mercado sistemáticamente excluyente (Calderón et al., 2023; Lambert, 2021; Monayar, 2022). En conjunto, la expansión urbana se articula con dinámicas sociales que ni el mercado formal ni la ciudad consolidada logran absorber. De este modo, la ciudad opera como polo de atracción, pero sin capacidad suficiente de absorción formal (Pio y Araujo, 2019).

El desplazamiento de la población más vulnerable hacia periferias con acceso limitado a bienes y servicios públicos la expone a condiciones de riesgo y restringe el ejercicio efectivo de sus derechos. La estratificación social se encuentra fuertemente influida por el espacio. La territorialización de la pobreza y la vulnerabilidad implica que la población que no logra acceder a la vivienda formal termina concentrándose en

territorios específicos, con menor acceso a oportunidades y protección institucional (Massey, 2013). En este sentido, existe un vínculo entre vulnerabilidad, inseguridad en la tenencia, ambigüedad legal, dependencia de arreglos informales y exposición a desalojos o expropiaciones (Botero, 2021; Monayar, 2022). Los índices de vulnerabilidad muestran que los riesgos se concentran en barrios marginados y, con frecuencia, se superponen con asentamientos informales (Abello et al., 2023; Talavera y Montañez, 2024; Wacquant, 2007). Esta situación responde a la lógica especulativa del suelo, a la conversión de la propiedad en mercancía y a la incapacidad de las políticas públicas para atender a los sectores más vulnerables.

Los indicadores de desarrollo humano permiten comprender con mayor precisión las desigualdades en el espacio urbano, pues pueden medirse a través de variables vinculadas con educación, salud, empleo y marginación (Talavera y Montañez, 2024). Sin embargo, lo que se observa en estos territorios no es únicamente segregación espacial hacia la periferia, sino una concentración multidimensional de la vulnerabilidad. El desarrollo humano aparece fragmentado y desigual, condicionado por la capacidad de organización comunitaria y por una presencia estatal selectiva que no alcanza a todos los barrios por igual (Botero, 2021; Monayar, 2022). Esta situación es consecuencia directa de un modelo de urbanización desigual que produce territorios diferenciados según su distancia al centro y su acceso a recursos institucionales (Pio y Araujo, 2019). Más allá de establecer una relación simple entre crecimiento urbano y criminalidad, la literatura sugiere que el desplazamiento de población de bajos recursos hacia zonas periféricas, especialmente cuando ocurre en el marco de un crecimiento urbano desorganizado y sin políticas públicas adecuadas, crea espacios sociales propensos al conflicto y favorece condiciones para la expansión de dinámicas criminales (Talavera y Montañez, 2024).

La articulación de estos mecanismos configura entornos donde aparecen dinámicas de regulación ambiguas y espacios grises (Rafieian y Kianfar, 2024). En ellos se desarrolla una dinámica de crecimiento urbano especulativo, impulsada por el mercado informal del suelo (Dammert et al., 2024; Dammert et al., 2025). El crecimiento urbano, impulsado por la informalidad y seguido por una acción estatal posterior, convierte a la infraestructura pública en un motor de expansión y valorización (Botero, 2021; Dammert et al., 2025). Este régimen contempla un acceso mercantil al suelo, basado en la compra y venta, y una articulación ambigua entre acuerdos sociales, prácticas legales e intervención estatal. Más allá del enfoque clásico de informalidad y vulnerabilidad, se

configura un régimen urbano especulativo en el que diversos actores participan en la disputa por la tierra. Diversos estudios muestran que, en contextos de territorialización de la vulnerabilidad y la desigualdad, existen mayores niveles de criminalidad y exposición al conflicto. Esta relación no debe interpretarse de manera simplista, sino como consecuencia estructural de la selectividad estatal, la segregación y la precariedad urbana (Cotte, 2012; Giménez-Santana et al., 2018). En este sentido, la concentración espacial de población en condiciones de vulnerabilidad, junto con la escasez de servicios básicos y la alta probabilidad de conflicto, configura entornos proclives a la informalidad, la ilegalidad y la criminalidad. En términos generales, cuanto mayor es la densidad urbana y más intensas son las condiciones de vulnerabilidad territorial, mayores son los riesgos de expansión de dinámicas criminales (Cotte, 2012; Lambert, 2021; Pio y Araujo, 2019).

1.1.2. Configuración urbana y provisión de la infraestructura pública

En este apartado se analiza la dinámica urbana y la habitabilidad a través de la estructura urbana y la infraestructura pública, entendidas como expresiones tangibles de las relaciones sociales, las prioridades institucionales y la capacidad estatal en el territorio. La estructura o configuración urbana puede definirse como la organización social de la población y la organización espacial del territorio. En ese sentido, la intervención segregada y selectiva del Estado, así como el crecimiento urbano acelerado, no solo se observan en los indicadores socioeconómicos, sino también en la forma en que se organiza el espacio urbano y su población. La estructura urbana, en concreto, refiere al conjunto de procesos que permiten operar la ciudad mediante la articulación de servicios, infraestructuras y relaciones sociales. Se trata de un tejido social y espacial en el que distintos actores intervienen en la construcción y funcionalidad de la ciudad (Cortizo et al., 2024).

La configuración urbana parte de la premisa de que el entorno influye en las trayectorias individuales y colectivas. El lugar donde una persona vive no constituye solo un escenario físico, sino un contexto estructurante de oportunidades (Massey, 2013; Musterd, 2020; Ong y González, 2019). Los barrios no solo agrupan personas con características similares; también concentran recursos, redes sociales, normas, expectativas y capacidades institucionales diferenciadas. En ese marco, la configuración urbana y la organización comunitaria cumplen un rol fundamental en la coordinación social, en la mejora de las condiciones materiales del territorio y en la producción de fortalezas no tangibles, como redes de apoyo, reconocimiento y capacidad de gestión

colectiva (Calderón et al., 2023; Dammert et al., 2024; Dammert et al., 2025; Plöger, 2012). Debido a la expansión periférica y a la intervención segregada del Estado, la producción del territorio depende en gran medida de configuraciones sociales, como organizaciones barriales y asociaciones de vivienda, que estructuran el acceso al suelo y regulan la ocupación territorial (Calderón et al., 2023; Dammert et al., 2025).

La organización comunitaria constituye un medio de representación legal y social que permite organizar el espacio, ya sea para uso residencial, como forma de acumulación patrimonial o como mecanismo de inversión futura. Asimismo, desempeña un rol de coordinación social en la mejora de las condiciones del territorio, por ejemplo, mediante la gestión de accesos vehiculares y peatonales, muros de contención y servicios básicos (Calderón et al., 2023; Dammert et al., 2024; Dammert et al., 2025; Plöger, 2012). En este sentido, estas organizaciones funcionan como dispositivos de institucionalización informal, pues articulan mecanismos de estructuración territorial en los que convergen la necesidad de vivienda y las expectativas futuras de valorización del suelo (Dammert et al., 2024; Dammert et al., 2025). La propiedad, por tanto, no siempre exige residencia inmediata en el espacio; en muchos casos, prima la condición de “propietario” basada en contratos verbales o escritos, lo que permite que compradores no residentes tengan cierto respaldo frente al riesgo de que otros ocupen el lote adquirido, aunque ello no constituya una garantía absoluta (Dammert et al., 2025). Así, la estructuración urbana no se limita a la ocupación práctica del territorio, sino que también incorpora lógicas de acumulación y especulación.

Desde la perspectiva de la acción colectiva, pueden identificarse distintos escenarios de estructuración social. El primero corresponde a una correlación negativa entre consolidación territorial y organización tradicional: a mayor consolidación del territorio, menor intensidad de la organización comunitaria. El segundo refiere a una reactivación frágil de la organización frente a problemas específicos, como la inseguridad. El tercero muestra indicios de nuevas formas organizativas orientadas a proyectos puntuales (Plöger, 2012). Esto evidencia que la organización comunitaria es dinámica y modifica sus formas de acción según cambian las condiciones materiales e institucionales del espacio.

De la misma manera, la estructura de la organización comunitaria revela una distribución diferenciada de roles y poder. En ella, la dirigencia aparece como una estructura jerárquica de representación elegida por la organización social, con

responsabilidades vinculadas a la autogestión, la representación legal y la relación con políticos o autoridades locales. Por ello, puede ser considerada una forma de gobernanza territorial (Dammert et al., 2025). En cuanto a los roles, se identifican dirigentes, residentes y compradores no residentes. Los dirigentes representan a las organizaciones, organizan la ocupación inicial, negocian con autoridades, administran pagos y cuotas, y regulan aspectos de la habitabilidad. Los residentes son quienes viven efectivamente en la zona y participan de la vida cotidiana del barrio, muchas veces impulsados por una necesidad habitacional directa. Los compradores no residentes, en cambio, son propietarios de lotes que no viven en el barrio, pero esperan su valorización futura a partir de la consolidación urbana (Dammert et al., 2025). Estas dinámicas se ven facilitadas por antecedentes culturales compartidos, relaciones de confianza mutua y formas de presión interna dentro de la comunidad (Plöger, 2012).

A partir de lo anterior, la segregación puede entenderse como el resultado colectivo de la interacción entre desigualdades socioeconómicas, conductas individuales, fuerzas estructurales o institucionales y regímenes de bienestar. Se trata, por tanto, de un fenómeno multidimensional y multidominio (Musterd, 2020). En términos simples, la segregación no implica únicamente la separación entre “ricos” y “pobres” en distintos barrios, sino una configuración compleja que tiende a concentrarse espacialmente y a reproducir la separación social (Massey, 2013; Musterd, 2020). Esta idea permite concebir la segregación no solo como una distribución desigual de poblaciones en el espacio, sino también como un mecanismo que estructura el acceso diferencial a recursos fundamentales, como empleo, transporte, educación y vivienda, limitando además el acceso a recursos y mecanismos de control social (Light y Thomas, 2019; Ong y González, 2019). La concentración espacial de la vulnerabilidad produce un entorno acumulativo de desventajas y riesgos que se heredan por el lugar de residencia, afectando oportunidades educativas, ingresos, movilidad e incluso el desarrollo cognitivo (Massey, 2013). En ese sentido, no solo se hereda una posición social, sino también un territorio con fortalezas, debilidades, amenazas y oportunidades diferenciadas.

La intervención institucional puede modificar la segregación, especialmente a través de la infraestructura pública, entendida como disponibilidad de servicios básicos y equipamiento urbano. Esta infraestructura puede mitigar la segregación, por ejemplo, mediante un transporte público eficiente, o reforzarla, a través de la fragmentación administrativa o de una inversión pública desigual (Musterd, 2020; Ong y González,

2019). La infraestructura opera como mediador estructural porque condiciona el acceso al empleo, organiza oportunidades educativas y constituye una condición básica para la movilidad social (Ong y González, 2019). A su vez, la valorización del suelo puede producirse por la promesa de infraestructura, incluso cuando el terreno se encuentra en condiciones de riesgo, inhabitabilidad o falta de habilitación formal (Dammert et al., 2025). En suma, los servicios y la infraestructura constituyen un dominio donde se manifiestan y amplifican la segregación y la desigualdad, y pueden contribuir tanto a la inseguridad ciudadana como a la continuidad de dinámicas criminales (Plöger, 2012). Sin embargo, la combinación de segregación y configuración urbana también puede conducir a la saturación del territorio, en la medida en que la ciudad no logra absorber ni ordenar adecuadamente la dinámica urbana contemporánea (Calderón, 2016; Calderón et al., 2023; Pio y Araujo, 2019).

De esta manera, la configuración social en las zonas periféricas se explica por la movilización colectiva, la autoayuda y la cohesión social en contextos de pobreza urbana (Bonilla, 2019). Desde esta perspectiva, la organización comunitaria puede ser interpretada como un motor de progreso (Plöger, 2012), en tanto funciona como una forma de “infraestructura social” orientada a obtener servicios, títulos y mejoras urbanas. Si bien esta organización resulta necesaria para lograr infraestructura básica y reconocimiento legal en procesos de consolidación del suelo, la literatura advierte que la relación entre organización social y provisión de infraestructura no es lineal ni permanente. Por el contrario, se identifica una correlación inversa entre el grado de consolidación urbana y la intensidad de la organización comunitaria (Plöger, 2012). A medida que los asentamientos populares acceden a servicios públicos y procesos de formalización impulsados por un Estado selectivo, disminuyen los incentivos para la movilización colectiva y se produce un declive de la organización tradicional. Este proceso no implica la desaparición total de la acción colectiva, sino su transformación en formas más fragmentadas, frágiles y orientadas a demandas específicas, como la inseguridad ciudadana o proyectos puntuales.

La forma en que se estructura el espacio y se distribuye la infraestructura pública produce dinámicas económicas, políticas y sociales específicas en los territorios periféricos. Estas dinámicas no son simples efectos secundarios, sino expresiones estructurales de la configuración urbana. Cuando la infraestructura se distribuye de manera selectiva y valoriza el suelo a partir de expectativas futuras, acuerdos políticos u

operaciones de legitimación, crea condiciones para ocupaciones y dinámicas especulativas que estructuran el territorio. En el régimen urbano especulativo, los costos de habilitación de la infraestructura pública recaen en las familias residentes, incluso en aquellas en situación de vulnerabilidad, por ejemplo, mediante la compra de agua a camiones cisterna, el saneamiento informal o el uso de redes de luz clandestinas (Dammert et al., 2025). En esta estratificación poblacional del régimen urbano especulativo emergen, desde la organización comunitaria, dos perfiles: por un lado, actores con más recursos que especulan con el suelo a pesar de la ausencia de servicios; por otro, familias más vulnerables que se endeudan para acceder a un terreno propio, aun cuando este carezca de servicios y pueda mantenerlas durante años en condiciones precarias (Dammert et al., 2024). Esta situación convierte a la organización comunitaria en parte constitutiva de la gobernanza territorial. El acceso desigual a servicios básicos refleja, además, la debilidad del Estado frente a las poblaciones vulnerables (De Andrade, 2024). En estos contextos, el control territorial no se ejerce únicamente mediante derechos formales, sino también a través del acceso a servicios y la regulación de riesgos. La falta de servicios básicos puede transformarse, por tanto, en una oportunidad de negocio para actores ilegales, criminales o informales que ofrecen alternativas frente al desabastecimiento o la monopolización de servicios (De Andrade, 2024; Hirata et al., 2022).

1.1.3. La toma de las tierras: dinámicas de ocupación del suelo

Cabe resaltar que las ciudades responden a procesos de ocupación atravesados por políticas públicas, decisiones estatales y formas de intervención de distintos actores. Como se señaló previamente, la configuración urbana y la desigualdad en la provisión de infraestructura pública generan accesos diferenciados al suelo, lo que da lugar a procesos alternativos de ocupación. Estos procesos pueden entenderse como formas de acceso y apropiación del suelo, especialmente entre poblaciones vulnerables, en las que la tierra se configura como un recurso estratégico y como objeto de disputa entre actores (Cortizo et al., 2024; Dammert et al., 2025).

El suelo no es simplemente un terreno físico, sino un recurso valorado por su ubicación, por las oportunidades que ofrece, por su relación con la infraestructura y por su función como base de reproducción social. En ese sentido, quien accede al suelo accede también a la ciudad y al conjunto de oportunidades que esta ofrece (Cortizo et al., 2024; Dammert et al., 2025). Sin embargo, el suelo se distribuye según la capacidad de pago.

Su inaccesibilidad no responde a la ausencia física de terrenos, sino a un mercado formal restrictivo, precios elevados, inseguridad económica, desempleo y déficit habitacional persistente (Botero, 2021; Cortizo et al., 2024; Dammert et al., 2024; Dammert et al., 2025).

Bajo esta lógica de necesidad, la ocupación o toma de terrenos constituye un mecanismo adaptativo frente a la exclusión, especialmente cuando el suelo formal resulta inaccesible o existe un déficit habitacional estructural (Cortizo et al., 2024). No se trata, por tanto, de una anomalía accidental. Desde la teoría urbana de la informalidad, esta puede entenderse como una forma de vida y como una manera estable de organización social, coherente con un sistema de mercado restrictivo y orientado a la ganancia (Botero, 2021). A ello se suma la noción de presencia-ausencia del Estado desarrollada por Goldstein, según la cual la informalidad surge en contextos donde el Estado actúa de manera fragmentada, selectiva e imperfecta, produciendo espacios grises (Botero, 2021). Estos espacios son tolerados, pero no plenamente legales (Rafieian y Kianfar, 2024).

En esta ambivalencia, la necesidad de suelo debe entenderse como el resultado racional de una estructura de exclusión del mercado formal y como una estrategia de acceso frente a la exclusión estructural (Calderón et al., 2023; Escalante y Miranda, 2020). No expresa únicamente el crecimiento urbano acelerado o el déficit habitacional, sino también la respuesta limitada de las políticas y programas estatales, así como la conversión del suelo en fuente material para un sistema económico y político de acumulación (Lambert, 2021; Pimentel, 2021, 2023; Dammert et al., 2025). Cuando el Estado no provee vivienda suficiente ni mecanismos de integración formal, los sectores excluidos recurren a la ocupación directa, la subdivisión informal y los arreglos no registrados (Cortizo et al., 2024; Rafieian y Kianfar, 2024). El tráfico de terrenos no crea la necesidad de suelo, pero sí la refuerza y la explota (Lambert, 2021; Pimentel, 2021, 2023). Por ello, se configura un campo propicio para la continuidad de dinámicas informales de ocupación.

La persistencia de la toma de tierras no se explica solo por la existencia de suelo disponible, sino por condiciones y arreglos institucionales que permiten su reproducción. Como se mencionó antes, la capacidad fragmentada del Estado produce condiciones estructurales que facilitan el fenómeno: tierra vacante sin uso efectivo, selectividad estatal y acción reactiva. Todo ello genera un entorno normativo permisivo y flexible, no siempre explícito, pero sí funcional en la práctica (Botero, 2021; Calderón et al., 2023; Cortizo et

al., 2024; Dammert et al., 2024; Dammert et al., 2025). La informalidad es coproducida por el Estado mediante espacios grises, ambigüedad normativa, interferencia de competencias y expectativas de regularización futura (Calderón et al., 2023; Dammert et al., 2025; Lambert, 2021; Rafieian y Kianfar, 2024). Así, la ocupación del suelo puede iniciarse en un punto ilegal, desplazarse hacia lo extralegal durante su desarrollo y, con el tiempo, llegar a legalizarse o consolidarse.

Los actores involucrados en estos arreglos institucionales incluyen a residentes antiguos que ocupan terrenos como reserva familiar, dirigentes vecinales que organizan y administran la ocupación, traficantes de tierras que ocupan, habilitan y venden terrenos, y un Estado que tolera, legaliza, regulariza o interviene selectivamente (Dammert et al., 2025; Lambert, 2021; Pimentel, 2021). La aplicación selectiva de la normativa no requiere una autorización estatal explícita; basta con una regulación ambivalente que cree y fomente las condiciones estructurales que hacen posible el tráfico de terrenos, es decir, una forma de alegaldad estructural (Escalante y Miranda, 2020; Dammert et al., 2025; Lambert, 2021; Pimentel, 2021).

Sobre esta base institucional ambigua se origina la mercantilización del suelo. A diferencia de la literatura clásica sobre ocupaciones colectivas por necesidad, propias del siglo XX y asociadas a una alta organización barrial, investigaciones recientes señalan que en la toma de tierras predominan lógicas mercantiles y estrategias de especulación. En este contexto, el suelo pasa a ser gestionado por agentes que operan dentro de mercados informales o ilegales (Calderón et al., 2023; Dammert et al., 2024, 2025; Lambert, 2021; Rafieian y Kianfar, 2024). La lógica de necesidad persiste, pero se superpone con una lógica de mercado basada en acumulación, renta diferencial y mercado inmobiliario informal. Se produce, así, una transición hacia una racionalidad especulativa: se ocupa, luego se vende y, posteriormente, se espera la regularización del terreno (Botero, 2021; Dammert et al., 2025; Pimentel, 2021, 2023). El suelo ocupado se transforma en mercancía mediante la venta informal, el trazado de lotes y la expectativa de formalización. De este modo, se configura un mercado híbrido: no plenamente legal, pero tampoco completamente ajeno a dinámicas económicas activas (Cortizo et al., 2024).

En este proceso pueden identificarse varios modos de producción del suelo. Primero, la ocupación institucionalizada, conformada por programas municipales de vivienda que implican una ocupación legal del suelo estatal, aunque con posibles fines especulativos. Segundo, la ocupación vía subasta, que contempla la compra de suelo

público a precio social y puede derivar en acumulación sin residencia efectiva. Tercero, la ocupación gradual por reserva familiar, referida a la extensión informal de barrios existentes y al uso del suelo como forma de seguro social. Cuarto, la ocupación interna mercantil, mediante la venta de lotes dentro de asociaciones u organizaciones sociales, generalmente conducida por juntas directivas. Quinto, la ocupación coordinada por tráfico de terrenos, asociada a la expansión adyacente a barrios existentes mediante acuerdos entre dirigentes y traficantes. Finalmente, la ocupación violenta por tráfico de tierras, vinculada a la creación de nuevos barrios mediante amenazas y uso de la violencia. En conjunto, estos procesos muestran que la toma de tierras implica hoy una cadena de transacciones, acuerdos y disputas (Dammert et al., 2024, 2025). El suelo se convierte en un activo transable dentro del mercado, lo que favorece la formación de mercados ilegales y la producción de suelo por terceros en zonas de riesgo, bajo una lógica de ganancia (Escalante y Miranda, 2020; Pimentel, 2021, 2023).

La mercantilización del suelo genera incentivos para que redes organizadas controlen el mercado. La ocupación ya no puede entenderse únicamente como una invasión colectiva, sino como una práctica mercantil mediada por la compra, el traspaso y la expectativa de valorización, donde el suelo aparece como mercancía desde el inicio (Cortizo et al., 2024; Dammert et al., 2025; Lambert, 2021). Una vez que el suelo se mercantiliza y se vuelve rentable, requiere control y coordinación. En ese contexto emergen traficantes de terrenos, dirigentes intermediarios o punteros políticos que venden, articulan redes de confianza basadas en parentesco o afinidad, y buscan beneficios y favores de manera constante (Cortizo et al., 2024; Dammert et al., 2024; Dammert et al., 2025; Lambert, 2021; Pimentel, 2020, 2021, 2023;). El tráfico de terrenos se organiza, así, como una red en la que convergen actores políticos, sociales y económicos, creando redes mercantiles y políticas. Estas redes operan como formas de intermediación ambivalente y se insertan en relaciones clientelares, muchas veces vinculadas con corrupción y criminalidad (Dammert et al., 2024; Dammert et al., 2025; Pimentel, 2021, 2023). En este sentido, el fenómeno depende en gran medida de redes híbridas organizadas; se trata de una forma de crimen incrustado en la legalidad (Lambert, 2021).

Cuando el mercado del suelo es capturado por economías ilegales y el suelo es entendido como recurso económico, este se convierte en fuente de renta diferencial, activo especulativo y bien de rápida acumulación (Botero, 2021; Calderón et al., 2023).

Para que ello ocurra, deben articularse varios elementos: el reconocimiento del suelo como recurso económico; el uso de la ilegalidad como ventaja competitiva; la existencia de control espacial; el financiamiento criminal; y la articulación con otras economías ilícitas (Botero, 2021). La captura por redes criminales no implica que la criminalidad cree la necesidad de vivienda; más bien, la ambigüedad estatal y la mercantilización del suelo abren oportunidades para la apropiación estratégica y la conquista territorial (Rafieian y Kianfar, 2024). De esta manera, el fenómeno se configura como un mercado ilegal institucionalizado, organizado mediante redes con funciones específicas, financiamiento, control de la expansión y uso de la violencia como instrumento (Escalante y Miranda, 2020).

El siguiente eslabón es la territorialización. Una vez que el suelo ha sido reconocido como unidad de valor y se encuentra capturado, debe ser defendido, cercado y regulado; asimismo, los habitantes o compradores deben ser disciplinados. Esto da lugar a la territorialización del poder criminal, entendida como apropiación, control y producción del espacio por parte de actores ilegales que operan con relativa normalidad y libertad (Pimentel, 2021, 2023; Cortizo et al., 2024). Este proceso produce relaciones de poder, regulación informal y autoridad paralela, configurando un orden territorial criminal en el que la violencia aparece de manera discrecional (Abello et al., 2023; Botero, 2021; Dammert et al., 2024; Dammert et al., 2025). Como se mencionó antes, no se trata de ausencia estatal, sino de una gobernanza informal que compite con el Estado, lo complementa o lo sustituye parcialmente (Escalante y Miranda, 2020; Lambert, 2021). En esta fase, el poder territorial va más allá de la captura política, económica o criminal: se convierte en base de acumulación especulativa, fuente de financiamiento y plataforma para la articulación con otras economías ilegales, así como para el uso de la violencia en disputas de control o disciplinamiento del espacio. Se configura, por tanto, una economía política territorializada (Calderón et al., 2023; Dammert et al., 2025; Rafieian y Kianfar, 2024).

En este marco, pueden distinguirse cuatro escenarios del tráfico de terrenos. El primero es la apropiación básica y venta directa, centrada en la ocupación irregular de terrenos. El segundo es la mercantilización territorial con infraestructura mínima, que involucra redes de tráfico de terrenos para la venta y transformación del espacio mediante maquinaria pesada. El tercero es la organización para la especulación, caracterizada por una alta coordinación social, en la que las redes de tráfico organizan a los compradores

en acciones colectivas para asegurar el negocio. El cuarto escenario es la simulación de asociaciones, mediante la cual las redes de tráfico crean o instrumentalizan organizaciones sociales de vecinos para promover procesos de autogestión y urbanización (Dammert et al., 2025).

En general, la dinámica del fenómeno sigue una secuencia en la que la necesidad de suelo opera como condición estructural, se fortalece por condiciones institucionales ambivalentes del Estado y evoluciona hacia la mercantilización, la captura por redes organizadas y el control territorial. El tráfico de terrenos no genera la necesidad de vivienda, pero sí la refuerza, la explota y la articula con una lógica capitalista de acumulación y ganancia, acercándose progresivamente a las dinámicas del crimen organizado.

1.2.Criminalidad-organizada e inseguridad

La presencia selectiva del Estado, el carácter excluyente del mercado formal de vivienda, la marginalidad territorializada y el estigma social configuran un escenario en el que la inseguridad no solo se produce, sino que también se administra y normaliza. En este marco, el tráfico de terrenos no puede comprenderse únicamente como un delito aislado, sino como una economía ilegal estructurada que opera bajo sus propias reglas, se inserta en territorios específicos y tiende a institucionalizarse en ellos.

Para comprender la inseguridad ciudadana, resulta fundamental partir de la noción de marginalidad territorializada, entendida como la concentración espacial de la relegación social. Wacquant (2007) describe estos territorios como áreas públicamente identificadas con los males urbanos, asociadas a privación, violencia y abandono. Estos barrios no surgen de manera natural; su concentración responde a decisiones políticas y formas diferenciadas de intervención estatal. Esta marginalidad se encuentra acompañada por un estigma territorial que recae sobre sus residentes (Abello et al., 2023; Burdick et al., 2024; Wacquant, 2007). Dicho estigma no opera solo como una etiqueta externa, sino que erosiona la capacidad colectiva de organización y defensa, debilitando el control social informal.

La combinación entre marginalidad territorial y estigma favorece una presencia estatal selectiva, marcada por el abandono social y la hiperintervención penal (Abello et al., 2023; Wacquant, 2007). En otras palabras, el Estado se retira de sus funciones sociales y debilita la red institucional que sostiene la vida cotidiana, pero al mismo tiempo amplía

su presencia penal mediante vigilancia, control y represión. Este proceso permite comprender cómo la inseguridad se administra y se normaliza: la retirada social genera inseguridad estructural; el estigma convierte la violencia en un rasgo atribuido al barrio; y la respuesta estatal se concentra en la dimensión penal antes que en la provisión social. Como resultado, la inseguridad se convierte en una condición estructural del espacio relegado, y no en una anomalía pasajera (Wacquant, 2007).

Un ejemplo ilustrativo es el caso de Coroadinho, en Brasil, donde la inseguridad aparece como efecto del abandono estatal y la exclusión urbana (Pio y Araujo, 2019). En estos contextos, la seguridad deja de ser comprendida exclusivamente como monopolio estatal y pasa a analizarse desde enfoques de gobernanza, que la entienden como resultado de la interacción entre múltiples actores, como la policía, el municipio, los vecinos y otras formas de organización local (Plöger, 2012). Desde esta perspectiva, la inseguridad ciudadana no puede reducirse a la existencia de crimen. También constituye la expresión de fallas estructurales en las funciones estatales vinculadas a la provisión de derechos, la regulación social y la garantía de condiciones mínimas de integración urbana.

En esa línea, Plöger (2012) introduce el concepto de brecha de seguridad para describir un patrón de protección diferenciada: los barrios pobres enfrentan mayores riesgos y cuentan con menor protección institucional, lo que incentiva arreglos informales de autoprotección. La inseguridad, por tanto, no es solo consecuencia del crimen, sino también expresión de fallas estructurales en la provisión de derechos y en la regulación social.

1.2.1. In-seguridad, organización del crimen y economías ilegales

En contextos donde la ilegalidad permea la vida social e institucional, emergen formas de criminalidad urbana organizada y mercados ilegales de alto impacto (PNMLCCO, 2019). Estas organizaciones prosperan allí donde existen mercados ilícitos consolidados, debilidad estatal, tolerancia frente a prácticas delictivas y limitada asistencia a las víctimas. El crimen organizado no aparece como un actor externo a la ciudad, sino como un agente que participa activamente en su expansión. En el mercado del suelo, estas organizaciones pueden intervenir en la organización de tomas, la venta de lotes, la imposición de “cupos” y la regulación de conflictos territoriales (Pimentel, 2020). Funcionan como redes estructuradas con roles diferenciados: cabecillas que articulan vínculos políticos y delictivos, financistas, operadores municipales que facilitan trámites, intermediarios legales y brazos armados encargados de la coerción (Pimentel, 2021,

2023). Su carácter híbrido les permite operar simultáneamente dentro y fuera de la ley, utilizando instituciones formales para fines ilegales (Pimentel, 2023). De este modo, actúan de manera planificada y profesionalizada, controlan zonas periurbanas, utilizan intermediarios y mantienen vínculos con autoridades, dirigentes y notarios.

En este ámbito, los grupos armados pueden operar como instituciones crepusculares, capaces de producir normas y autoridad. Aunque no forman parte del Estado, ejercen funciones típicamente estatales: establecen reglas colectivamente obligatorias, definen derechos, imponen sanciones y regulan comportamientos. De esta forma, compiten por ocupar espacios de autoridad estatal y generan una relación de oposición simbiótica, en la que muchas veces no excluyen al Estado, sino que llegan a complementarlo o a operar a través de sus vacíos y ambigüedades (Lund, 2006, citado en Coratin, 2024).

Desde esta perspectiva, las organizaciones criminales no solo delinquen, sino que también ofrecen protección y regulación, funciones clásicamente asociadas al Estado (Feldmann y Luna, 2022). La criminalidad organizada no actúa aislada del Estado, sino que puede incrustarse en estructuras estatales y sociales existentes, como la policía, los liderazgos barriales o la política local. Funciona a través de reglas informales, pactos y relaciones de intermediación. Esto permite entender que el crimen organizado forma parte del orden político realmente existente, como un actor adicional que no necesariamente niega la legitimidad de los demás, sino que convive con ellos, los disputa o los instrumentaliza (Feldmann y Luna, 2022). En el caso del tráfico de terrenos, las organizaciones no son bandas aisladas, sino redes complejas que combinan actores legales e ilegales. Su carácter híbrido radica en que operan simultáneamente dentro y fuera de la ley, usando instituciones formales para fines criminales (Pimentel, 2023).

A diferencia de la idea de que el crimen organizado produce únicamente desorden, estas organizaciones también generan sus propios mecanismos de orden, regulación de comportamientos y gobierno de territorios (Feldmann y Luna, 2022). La criminalidad no constituye, entonces, un fenómeno espontáneo ni marginal, sino una forma organizada de intervención en el mercado del suelo urbano. El territorio se convierte en un espacio de soberanía dividida, donde coexisten distintas fuentes de violencia y autoridad, entre ellas el Estado y las organizaciones criminales.

El control territorial constituye la base del poder criminal (Coratin, 2024). No se trata de un control meramente simbólico, sino material y cotidiano: define quién puede

ocupar, construir, vender o permanecer en un lote. Un ejemplo relevante es el de los grupos armados en Medellín, Colombia, que ejercen funciones de gobierno territorial, especialmente en barrios populares y zonas periféricas. Estos grupos se estructuran en una jerarquía territorial con tres niveles: combos, bandas y una instancia superior de coordinación conocida como “La Oficina”, dentro de un sistema de gobernanza criminal multinivel. Los combos operan como unidades criminales de base microterritorial, encargadas del control cotidiano. Las bandas coordinan las actividades de los combos en un nivel mesoterritorial, estratégico y económico. Finalmente, La Oficina ejerce una función de hegemonía criminal a nivel macro, orientada a regular el conjunto de organizaciones criminales de la ciudad, evitar enfrentamientos y controlar la violencia, incluso reduciendo ciertos delitos como los homicidios (Hirata et al., 2022; Coratin, 2024). Esta estructura permite comprender que el control criminal no es necesariamente fragmentado, sino que puede organizarse como una autoridad paralela, en la que la violencia adquiere una lógica de orden y gobernanza multinivel.

La violencia tampoco constituye una anomalía, sino un elemento estructural del orden social existente. Opera como un recurso funcional para apropiarse del suelo, asegurar monopolios y disciplinar poblaciones (Coratin, 2024; Pimentel, 2020). Es ejercida por múltiples actores de manera simultánea y no pertenece exclusivamente al Estado; puede distribuirse entre la policía, organizaciones criminales y otros actores armados no estatales. Además, suele desplegarse de manera gradual y estratégica mediante amenazas reiteradas, destrucción de bienes, bloqueos o presión sostenida hasta forzar el abandono del predio (Feldmann y Luna, 2022). La violencia extrema puede resultar disfuncional para el negocio porque desestabiliza el territorio y atrae atención estatal o mediática, especialmente cuando se rompen pactos entre el Estado y el crimen o se producen alternancias políticas (Feldmann y Luna, 2022). En cambio, la violencia discreta, selectiva y escalable vuelve el territorio más predecible y gobernable para los grupos armados (Hirata et al., 2022). En ese sentido, la violencia reemplaza mecanismos formales de regulación y estructura el mercado, pero su uso extremo puede ser contraproducente para la continuidad del negocio (Pimentel, 2020). La gobernanza criminal pacificada prioriza la estabilidad territorial, los acuerdos entre grupos y los desplazamientos selectivos antes que los asesinatos masivos, reduciendo la atención mediática y el riesgo policial (Coratin, 2024; Feldmann y Luna, 2022; Lambert, 2021). Así, la coerción se incorpora al paisaje cotidiano.

En este escenario emergen mercados paralelos, clandestinos y desregulados. El mercado ilegal de tierras constituye una de sus expresiones más relevantes. Puede entenderse como el intercambio de tierras periurbanas entre actores que operan fuera de los márgenes de la legalidad (Calderón et al., 2023). El tráfico de terrenos, en particular, funciona como una economía ilegal estructurada basada en la apropiación de terrenos estatales, comunales o privados, la mercantilización del lote y la circulación de dinero, favores y protección. Se trata de un sistema de intercambio especulativo del suelo: el lote deja de ser únicamente un bien de uso asociado a la vivienda y se convierte en un activo económico cuyo valor aumenta con el tiempo, la infraestructura y la expectativa de formalización. Esta economía ilegal se sostiene en redes sociales, violencia y vacíos institucionales (Pimentel, 2020, 2021, 2023).

Existen tipologías sustantivas basadas en el nivel de organización criminal que permiten identificar la intensificación y profesionalización del tráfico de terrenos. En primer lugar, se encuentra el tráfico circunstancial, poco organizado y practicado por pobladores, dirigentes temporales o familias, con uso ocasional de la violencia y una relación escasa con organizaciones criminales. En segundo lugar, aparece el tráfico intermedio, caracterizado por mayor planificación, dirigentes que instrumentalizan cargos organizativos y uso de redes políticas y municipales, con orientación hacia la corrupción y el clientelismo como mecanismos centrales. En tercer lugar, se identifica el tráfico sistemático, altamente organizado, con mafias estructuradas, violencia recurrente, extorsión, amenazas, uso de testaferros e intermediarios y control territorial amplio, incluso interurbano o regional (Pimentel, 2021).

Como se señaló anteriormente, estas redes no son bandas aisladas, sino entramados que articulan dirigentes, financistas, funcionarios y estructuras armadas. Más que actores marginales, funcionan como promotores informales de suelo urbano que organizan mercados relativamente estables (Dammert et al., 2024; Dammert et al., 2025). El tráfico de tierras se convierte así en una institución social: establece reglas, expectativas y formas de coordinación y violencia (Escalante y Miranda, 2020; Lambert, 2021; Van den Broeck et al., 2020).

El fenómeno se configura, entonces, como una economía ilegal estructurada que involucra redes estables de traficantes, intermediarios, dirigentes, autoridades municipales y funcionarios públicos (Pimentel, 2021, 2023; Dammert et al., 2025). No consiste únicamente en la ocupación irregular de un predio, sino en un proceso organizado

que incluye identificación de terrenos, apropiación estratégica, parcelación, venta, control territorial y gestión de conflictos. Este proceso supone planificación, división de roles y mecanismos internos de coordinación (Dammert et al., 2025; Pimentel, 2020, 2021, 2023). El fenómeno se inserta en la producción y gestión de la ciudad, donde la criminalidad no es externa al Estado, sino que se articula con él mediante corrupción, clientelismo y uso instrumental de normas de formalización (Dammert et al., 2024; Dammert et al., 2025; Pimentel, 2020, 2021, 2023).

La articulación con otras economías ilícitas constituye una estrategia de diversificación económica de las organizaciones criminales, que expanden sus actividades hacia otros negocios ilegales (Coratin, 2024). En este marco, el Estado aparece como un actor ambivalente: por un lado, formaliza; por otro, permite o reproduce zonas grises de legalidad (Feldmann y Luna, 2022; Pimentel, 2020, 2023; Rafieian y Kianfar, 2024). En el caso peruano, el tráfico de tierras suele vincularse con figuras como la usurpación, así como con actividades conexas como el cobro de cupos por seguridad, construcción o servicios básicos, la extorsión, la falsificación de documentos y las estafas dirigidas (Pimentel, 2021). Estos mercados especulativos implican interacciones complejas entre actores estatales, intereses privados y grupos delictivos, lo que dificulta la gobernanza del territorio.

En síntesis, el tráfico de terrenos puede entenderse como una economía ilegal territorializada porque se inserta en espacios con brechas de seguridad y regulación selectiva, opera mediante organizaciones criminales con roles diferenciados, utiliza la violencia como instrumento económico y establece reglas que regulan el acceso y control del espacio.

1.2.2. Percepción y normalización del crimen

La función de las estructuras criminales no se impone exclusivamente mediante el uso directo de la violencia, sino también a través de procesos sociales de percepción, adaptación y normalización. Como señala Wacquant (2007), el estigma territorial, en interacción con la marginalidad y la presencia estatal selectiva, convierte la inseguridad en una condición estructural del espacio relegado. En este marco, el orden criminal no se instala únicamente por la fuerza, sino que se incorpora progresivamente a la vida cotidiana hasta formar parte del funcionamiento ordinario del territorio.

El control territorial criminal funciona porque se instala como un orden social cotidiano. La violencia suele ser discreta, pero constante: amenazas, presiones,

expulsiones o cobros que generan miedo, autocontrol, obediencia y aceptación práctica de las reglas impuestas por las organizaciones (Coratin, 2024; Hirata et al., 2022). Las presiones graduales hasta obligar a abandonar viviendas, las amenazas por no solicitar permisos o el control sobre visitas y cobros de cupos muestran cómo esta violencia produce obediencia en contextos cotidianos y genera aceptación real de las reglas impuestas por los actores criminales.

En contextos donde el Estado no garantiza seguridad, justicia ni protección efectiva (o donde actúa de manera abusiva o impredecible), las organizaciones criminales pueden adquirir legitimidad social. Feldmann y Luna (2022) señalan que el crimen no siempre es percibido de manera exclusivamente negativa, sino evaluado desde una lógica práctica de costo-beneficio: la población compara qué actor, estatal o criminal, tiene mayor capacidad para resolver problemas concretos. En ese sentido, la legitimidad no se construye necesariamente sobre la legalidad, sino sobre la capacidad de producir un orden previsible, aunque este sea violento o coercitivo. Las experiencias concretas de estafas, pérdida de ahorros familiares, venta fraudulenta de terrenos y extorsiones muestran que la victimización asociada al tráfico de terrenos no constituye un hecho excepcional, sino una experiencia recurrente vinculada al acceso al suelo (Pimentel, 2021). La ilegalidad y la violencia no aparecen, por tanto, como anomalías externas al mercado, sino como parte estructural de su funcionamiento.

En este escenario, el miedo opera como mecanismo de control social (Pimentel, 2021). Sustituye a la legalidad como principio de orden y se convierte en un mecanismo central de regulación social y territorial. No se trata de una percepción abstracta, sino de un efecto producido deliberadamente por grupos armados para asegurar obediencia y control del mercado del suelo (Hirata et al., 2022). La violencia funciona mediante una lógica progresiva y acumulativa: amenazas, coerción, violencia armada y, en casos extremos, desplazamiento forzado. La reiteración de estas prácticas genera un clima de anticipación en el que los habitantes evitan denunciar, negociar fuera del circuito armado o desafiar las reglas impuestas, incluso cuando no existe violencia directa inmediata. Según Coratin (2024), el miedo cumple la función de sustituir el derecho y el contrato como mecanismos reguladores, reduce los costos de coerción sin necesidad de recurrir siempre al homicidio, garantiza el monopolio territorial y disciplina a compradores, vendedores y ocupantes. De este modo, aceptar las reglas impuestas, evitar la denuncia y

convivir con la amenaza se convierten en mecanismos de adaptación de la población (Pimentel, 2021).

Cuando la violencia y estas prácticas se vuelven rutinarias y previsibles, dejan de ser percibidas como eventos extraordinarios y se incorporan a la vida cotidiana como una amenaza latente y una forma de regulación (Feldmann y Luna, 2022). Se configura así una normalización progresiva: se acepta la violencia como parte del proceso, se espera el pago de cupos o sobornos y se incorporan estas prácticas como formas habituales de funcionamiento (Pimentel, 2021). Coratin (2024) señala que la población puede normalizar la violencia como mecanismo de regulación del suelo. Al ser menos visible, menos letal, selectiva e instrumental, esta violencia permite mantener el orden sin confrontaciones abiertas entre grupos, lo que facilita que la población se acostumbre a ella y acuda a estos actores como parte de la resolución de sus problemas cotidianos.

La normalización de la violencia se vincula con el hecho de que los grupos armados se convierten, en la práctica, en autoridades de facto. Los residentes incorporan la necesidad de pedir permiso, consideran normal pagar por ciertos derechos, ajustan sus decisiones habitacionales a las reglas criminales y evitan denunciar, aunque continúan participando en procesos de ocupación o compra de lotes (Pimentel, 2020). Desde una lógica pragmática, la violencia puede ser aceptada como un costo necesario para acceder a un terreno ante la ausencia de alternativas formales (Pimentel, 2020). Así, la violencia deja de ser percibida como un evento excepcional y pasa a formar parte del funcionamiento cotidiano del barrio y de las condiciones estructurales de acceso a la vivienda. La percepción social del crimen se produce, entonces, en un contexto donde la violencia convive con diferentes fuentes de autoridad, como organizaciones criminales, actores estatales y otros grupos de seguridad (Feldmann y Luna, 2022). No se trata de territorios fuera del Estado, sino de espacios de autoridad superpuesta.

La existencia de autoridades paralelas al Estado se explica por la debilidad, ausencia selectiva o captura parcial de las instituciones. En estos contextos, funciones básicas de regulación son asumidas por actores informales: dirigentes, traficantes, comuneros o mafias que actúan como autoridades de facto. Su legitimidad no proviene de la ley, sino de su capacidad de coerción, control de la información y conexión con autoridades formales (Pimentel, 2020). Incluso autoridades municipales vinculadas al fenómeno pueden resultar ilegítimas desde el punto de vista normativo, pero funcionales y pragmáticas en la vida cotidiana. Los actores criminales pueden ser reconocidos como

autoridades porque establecen normas de comportamiento, sancionan infracciones, median conflictos y controlan el uso de la violencia (Feldmann y Luna, 2022).

Por ejemplo, aunque los barrios populares de Medellín no se encuentran fuera del Estado, en ellos operan espacios de autoridad superpuesta, donde interactúan el Estado, los grupos armados y los derechos informales derivados de la ocupación prolongada (Hirata et al., 2022). Estos grupos funcionan como autoridades de facto que, en la práctica, actúan como instancias autorizantes, aunque carezcan de legalidad formal. Para los habitantes, pedir permiso se convierte en una condición necesaria para ejercer ciertos derechos sobre el suelo. Esto transforma a los grupos armados en autoridades no solo coercitivas, sino también normativas (Coratin, 2024).

Esta situación configura una soberanía fragmentada, en la que ninguna autoridad ejerce control absoluto. El Estado conserva legitimidad simbólica y capacidad normativa, pero su acción es selectiva y limitada; los grupos armados ejercen control efectivo sobre el territorio y la vida cotidiana; y los habitantes reconocen ambas autoridades y se mueven estratégicamente entre ellas. La gobernanza criminal, en ese sentido, no se define únicamente por la capacidad de generar violencia, sino por la capacidad de producir orden. Gobernar implica administrar el acceso al suelo, regular conflictos e imponer normas. Por ello, los grupos armados aparecen como autoridades territoriales de facto, especialmente en contextos donde el Estado tiene una presencia limitada o selectiva. Las organizaciones criminales estructuran la vida diaria: imponen reglas, sancionan comportamientos, resuelven conflictos y proveen ciertos bienes o servicios. Así, los delincuentes no son vistos solo como desviaciones del orden, sino como parte integral de un orden territorial específico (Feldmann y Luna, 2022). Todo funciona como un engranaje: la gobernanza se sostiene en el control territorial, el cual es posible porque la violencia opera como recurso económico y se inserta en economías ilegales diversificadas, donde el suelo constituye una fuente central de acumulación.

1.3. Capacidad y respuesta estatal frente al tráfico de tierras

En este acápite se desarrolla por qué la respuesta estatal frente al tráfico de terrenos tiende a ser fragmentada, insuficiente y reactiva. Desde la perspectiva de la anomia institucional, la capacidad del Estado no se analiza únicamente como un problema de falta de recursos o de limitada capacidad operativa, sino como resultado de

desequilibrios institucionales, subordinaciones funcionales y dificultades de coordinación multinivel.

A partir del recorrido expuesto en las secciones anteriores, se adopta como marco explicativo la teoría anómica, tradicionalmente desarrollada por Durkheim y Merton. Esta teoría permite comprender la desvinculación entre normas, fines socialmente valorados y medios legítimos disponibles, así como su relación con comportamientos desviados o transgresores. El término anomia, de origen griego, fue utilizado para referirse a individuos que actuaban “sin Dios ni ley” (Ariza Forero et al., 2022). Durkheim (2007) reformuló el concepto en sus trabajos e identificó que la división del trabajo, cuando no produce relaciones sociales efectivas y genera ambiciones desmedidas entre los individuos, puede dar lugar a comportamientos destructivos como el suicidio. Desde esta perspectiva, las estructuras sociales anómicas refieren a un quiebre del orden normativo y a una patología en la regulación moral y social en contextos de desorden colectivo.

Posteriormente, Merton (1995) reformuló y amplió el concepto de anomia desde un enfoque estructural-funcionalista, desarrollando una teoría de la desviación de gran influencia. Para Merton, la sociedad puede fomentar la conducta desviada cuando existe una contradicción entre las metas culturalmente aceptadas y las condiciones reales para alcanzarlas. Cuando los medios legítimos para lograr objetivos socialmente valorados, como el éxito económico, se encuentran restringidos para ciertos grupos sociales, se genera una presión estructural que induce distintas formas de adaptación: conformidad, innovación, ritualismo, retraimiento y rebelión (Ariza Forero et al., 2022; Merton, 1995). En este sentido, la anomia se expresa en la contradicción entre oportunidades limitadas y aspiraciones socialmente promovidas, especialmente cuando el acceso a los medios legítimos se encuentra bloqueado. La dislocación entre fines valorados y medios legítimos disponibles produce presiones que pueden conducir a la búsqueda de medios alternativos o ilegítimos.

El concepto de anomia también ha sido trabajado desde distintas perspectivas teóricas vinculadas con el control social, la desviación, el conflicto institucional y la desorganización estructural. La Teoría de la Anomia Institucional (TAI), desarrollada por Messner y Rosenfeld (2008), se centra en la crisis de las normas y en la alteración de las estructuras sociales e institucionales, tanto en el ámbito público como privado. Esta teoría plantea que las instituciones pierden capacidad de regulación cuando se debilita el equilibrio entre fines socialmente legitimados y medios institucionalmente disponibles, dando paso a una

lógica instrumental que favorece conductas desviadas. En este marco, el Estado, concebido como una de las principales estructuras institucionales encargadas de garantizar el orden, la justicia, la seguridad y la cohesión social, no siempre actúa conforme a su función normativa. En determinados contextos, puede configurar un entorno institucional débil, propenso a generar zonas grises de legalidad, donde predominan la ineficacia normativa, la baja aplicabilidad de las leyes y los abusos de poder. Este fenómeno institucional, en el cual se erosionan las bases de la autoridad legítima, puede entenderse como una condición anómica (Messner y Rosenfeld, 2008).

Así, el comportamiento desviado puede entenderse como consecuencia de presiones sociales, económicas y políticas inscritas en la estructura institucional. La TAI permite comprender que las sociedades pueden entrar en condiciones de anomia institucional cuando el éxito económico se convierte en objetivo dominante y las instituciones encargadas de regular los medios legítimos pierden capacidad de equilibrio. En ese contexto, las personas o grupos pueden recurrir a medios ilegítimos para alcanzar fines socialmente valorados, mientras las reglas colectivas pierden eficacia reguladora.

El supuesto básico de la TAI es que las instituciones sociales deben mantener cierto equilibrio. Cuando dicho balance se rompe y el sistema económico domina sobre los demás, las instituciones tienden a subordinarse a una lógica utilitarista, reduciendo sus funciones normativas y sociales. Esto puede dar lugar a la proliferación de economías grises, estructuras paralelas y prácticas ilegales institucionalizadas (Messner y Rosenfeld, 2008). En efecto, las instituciones que históricamente equilibraban el orden social — familia, política, economía y comunidad— enfrentan contradicciones internas cuando fallan en garantizar oportunidades básicas para todos. La presión del mercado y el énfasis desmedido en el logro material generan una lógica de acción centrada en la utilidad, la eficiencia y los resultados, dejando en segundo plano la legitimidad o moralidad de los medios empleados.

Messner y Rosenfeld (2008) ilustran esta lógica a través del ejemplo del Sueño Americano en Estados Unidos, entendido como un ethos nacional centrado en la autosuficiencia y el logro económico individual por encima de otras instituciones. La consecuencia es un desequilibrio estructural en el que instituciones debilitadas facilitan acciones ilegítimas. Cada sociedad configura su propio ethos; sin embargo, cuando este se concentra de manera predominante en la acumulación de dinero, el desequilibrio resultante produce condiciones para la anomia (Messner y Rosenfeld, 2008).

1.3.1. La capacidad y las políticas estatales

La capacidad formal del Estado se manifiesta en su presencia normativa e institucional, expresada en marcos regulatorios, diseño institucional, políticas públicas y planificación (Dammert et al., 2024; Rafieian y Kianfar, 2024). En materia de seguridad, esta capacidad se relaciona con el derecho de las personas a transitar libremente por el territorio sin temor a la delincuencia y a contar con protección efectiva por parte del Estado (Dammert et al., 2024). Sin embargo, la existencia de normas, políticas o instrumentos de planificación no garantiza por sí misma la capacidad efectiva para implementarlos en el territorio.

La garantía del acceso a derechos depende no solo del reconocimiento normativo, sino también de la capacidad operativa para asegurar presencia institucional efectiva. Esta capacidad se expresa en la implementación concreta de decisiones estatales en el territorio, lo que implica presencia sostenida, coordinación funcional y control efectivo del espacio (Dammert et al., 2024; Paiva et al., 2024). En este marco, las políticas públicas aparecen como una expresión de la capacidad estatal para responder a problemas públicos y garantizar derechos. Se trata de acciones institucionales con objetivos declarados, implementadas mediante reglas administrativas y ejecutadas en distintos niveles de gobierno (Paiva et al., 2024).

Desde un enfoque estructural, las políticas públicas pueden entenderse como tomas de posición del Estado que inciden en la estructuración urbana y en las condiciones de vida (Cortizo et al., 2024). No son simples instrumentos administrativos aplicados mediante reglas y normativas, sino dispositivos que definen problemas públicos y establecen formas de abordarlos desde la lógica estatal. En este sentido, la acción estatal ha diseñado políticas y estrategias orientadas a enfrentar problemáticas estructurales, entre ellas la criminalidad organizada y la precariedad habitacional (Paiva et al., 2024). La existencia de políticas evidencia planificación estratégica y capacidad formal; sin embargo, no garantiza capacidad efectiva de regulación territorial.

Esta situación revela una tensión central en la configuración de la capacidad estatal: las reglas formales y las prácticas reales no siempre coinciden (Calderón et al., 2023; Ceccato y Carli, 2025; Coratin, 2024; Rafieian y Kianfar, 2024). El Estado conserva en el papel el monopolio normativo y el poder regulatorio, pero no siempre logra ejercer control preventivo ni capacidad efectiva de hacer cumplir las normas en el territorio. Esta brecha abre espacios grises (Rafieian y Kianfar, 2024). No implica ausencia de acción

estatal, sino una incapacidad parcial para ejercer control, especialmente en la periferia (Dammert et al., 2025). Además, revela incentivos permanentes para actores privados e ilegales, así como la expansión de zonas grises de legalidad (Dammert et al., 2024; Rafieian y Kianfar, 2024). La existencia de organizaciones criminales que controlan y regulan territorios expresa, en ese sentido, un déficit operativo de la capacidad estatal, aun cuando el Estado conserve soberanía y capacidad normativa (Abello et al., 2023).

Por ello, el tráfico de terrenos no puede explicarse únicamente por la ausencia de marco normativo o de planificación estratégica. Más bien, expresa el quiebre entre capacidad formal y capacidad operativa en el territorio, marcado por fragmentación estatal, intervención reactiva y priorización de la lógica de mercado sobre el suelo. En ese marco, la acción del Estado no es homogénea: se despliega de manera fragmentada, reactiva y dependiente del nivel local y del territorio. Se trata de una presencia diferencial del Estado (Dammert et al., 2024; Harvey, 2012), especialmente visible al comparar unos territorios con otros (Paiva et al., 2024). La brecha entre capacidad formal y capacidad operativa se territorializa: el Estado no está ausente, sino presente de manera desigual, fuerte en ciertos espacios y débil o irregular en otros (Abello et al., 2023).

En territorios asociados a la centralidad, con mayor regulación y visibilidad política, la acción estatal despliega mayor capacidad regulatoria. En cambio, en sectores periféricos, zonas periurbanas o territorios bajo control armado, la intervención estatal tiende a ser limitada, intermitente o tolerante (Coratin, 2024). Esto produce una soberanía espacialmente fragmentada y un Estado diferencial, cuya presencia depende en gran medida de la visibilidad política del territorio (Abello et al., 2023). Desde la teoría urbana, el Estado no aparece de manera homogénea, sino que distribuye su presencia de forma diferenciada según territorios y actores (Dammert et al., 2024; Dammert et al., 2025). En zonas centrales, el Estado puede mostrarse fuerte en regulación y formalización; en zonas periféricas, puede ser más permisivo, negociador o ambiguo. Por ello, en algunos territorios regula o formaliza espacios ocupados, pero fiscaliza débilmente o pierde capacidad de control territorial.

La presencia estatal diferenciada genera regímenes subnacionales diversos y economías ilegales adaptadas al contexto institucional. El modo en que se organiza el poder urbano varía según el territorio: en algunos casos, las reglas estatales quedan subordinadas a normas criminales o al control armado; en otros, los actores ilegales adaptan sus estrategias de acuerdo con la forma en que el Estado opera en cada lugar

(Dammert et al., 2024; Dammert et al., 2025). Esta variación también depende de momentos políticos, intereses locales y temporalidades específicas (Lambert et al., 2021). Desde la perspectiva de la securitización, el Estado protege zonas estratégicas, mientras que en barrios periféricos su presencia puede ser discontinua, punitiva, militarizada o reemplazada por actores no estatales (Abello et al., 2023). Esto genera zonas donde la ley opera con fuerza y otras donde se vuelve ambigua o maleable (Ceccato y Carli, 2025; Rafieian y Kianfar, 2024). La presencia estatal, por tanto, no es constante, homogénea ni previsible.

Esta forma diferencial de presencia estatal puede entenderse como una ambivalencia estratégica y como un patrón estructural de intervención: el Estado tolera, sanciona, posterga, regulariza e interviene de manera focalizada, a veces de forma simultánea (Abello et al., 2023; Coratin, 2024; Paiva et al., 2024). Aunque en algunos casos no se trate de una tolerancia deliberada ni de una complicidad explícita, sí expresa una coexistencia estructural entre el orden estatal y el orden criminal (Paiva et al., 2024), dejando espacios grises (Coratin, 2024). En la práctica, cuando el Estado no puede impedir el fenómeno, puede controlarlo parcialmente, integrarlo bajo lógicas de orden o normalizarlo (Dammert et al., 2024; Dammert et al., 2025). Esto ocurre también porque no puede desalojar masivamente sin altos costos sociales y políticos, ni ofrecer soluciones formales suficientes. En consecuencia, tiende a tolerar y regularizar paulatinamente (Escalante y Miranda, 2020), aunque en ciertos contextos también puede coludirse con actores ilegales o tolerar su presencia (Abello et al., 2023).

Estas señales estatales resultan contradictorias: por un lado, el Estado prohíbe formalmente el fenómeno; por otro, regulariza, otorga legalidad o facilita infraestructura en espacios previamente ocupados (Calderón et al., 2023; Ceccato y Carli, 2025). Esta ambivalencia no es accidental, sino resultado de presiones sociales, necesidades habitacionales, mercados excluyentes y limitaciones operativas. En este marco, la intervención estatal frente al tráfico de terrenos tiende a ser predominantemente reactiva: actúa después de la consolidación del fenómeno (Paiva et al., 2024). En contextos periféricos, la secuencia suele repetirse: primero ocurre la ocupación, luego la construcción, posteriormente la intervención estatal y, finalmente, la regularización tardía (Coratin, 2024). Esta intervención ex post reduce la capacidad preventiva y disuasiva del Estado, y convierte la regularización posterior en sustituto del control anticipado (Coratin,

2024; Dammert et al., 2024; Escalante y Miranda, 2020; Rafieian y Kianfar, 2024; Dammert et al., 2025).

La brecha entre lo formal y lo operativo, sumada a la presencia diferencial y la ambivalencia estatal, hace que la intervención pública llegue después de la consolidación del fenómeno, de las economías ilegales y de la captura territorial. En estos casos, la intervención no necesariamente altera la segregación ni reduce la desigualdad, sino que puede consolidar la ocupación y reforzar los incentivos que la sostienen (Abello et al., 2023; Calderón et al., 2023; Ceccato y Carli, 2025). Lo anterior no constituye una anomia accidental, sino el resultado de fragmentación institucional, coordinación desigual y prioridades políticas variables.

En conjunto, estos elementos modifican el cálculo de riesgo de los actores ilegales. Cuando los actores perciben que la intervención estatal no controla ni disuade de manera anticipada, y que la regularización llega posteriormente, el riesgo disminuye y el suelo aparece como una oportunidad económica dentro de un mercado ilegal (Dammert et al., 2024; Dammert et al., 2025). Si el Estado no anticipa, no regula a tiempo, no coordina entre sus niveles y no actúa preventivamente, el suelo se convierte en un espacio de oportunidad para actores ilegales.

La reducción del riesgo se intensifica cuando el Estado otorga posteriormente legalidad o infraestructura pública. En ese escenario se produce una racionalidad especulativa estructural: si la sanción es mínima y la formalización llega con el tiempo, el tráfico de terrenos puede convertirse en una inversión estratégica, sostenida por una estructura de incentivos producida indirectamente por el propio patrón estatal de intervención (Abello et al., 2023; Dammert et al., 2024). A ello se suman la lentitud administrativa, las órdenes no ejecutadas y la funcionalidad del mercado ilegal. El riesgo estatal se vuelve limitado, el negocio criminal continúa y el monopolio armado no se debilita (Coratin, 2024; Lambert et al., 2021). Esto no significa que el Estado busque incentivar el delito, sino que su forma de intervención genera un riesgo manejable para actores criminales, facilita la captura territorial y permite controlar rentas con bajos costos en espacios híbridos de soberanía (Abello et al., 2023). Desde la economía del delito, la combinación de incentivos estructurales y reducción de costos de riesgo produce ambigüedad y normaliza la práctica del tráfico de terrenos (Calderón et al., 2023; Ceccato y Carli, 2025; Lambert et al., 2021; Rafieian y Kianfar, 2024;).

1.3.2. Lo intergubernamental y la anomia institucional

La relación intergubernamental se expresa en la acción del Estado a través de sus distintos niveles de gobierno. Sin embargo, como se ha señalado, esta acción no siempre opera de manera integrada, sino fragmentada. En este marco, la fragmentación se expresa en una asimetría estructural: mientras el nivel nacional diseña políticas públicas, instrumentos y estrategias, su implementación recae en niveles subnacionales que no siempre cuentan con recursos operativos, técnicos o financieros suficientes. Esta disociación entre capacidad normativa y capacidad operativa constituye una manifestación de fragmentación multinivel (Pedrotti, 2023).

La fragmentación no debe asociarse únicamente con una falta administrativa de coordinación, sino con una forma estructural de organización estatal. Puede definirse como una “falta de integración, la que, a su vez, demanda la existencia de coherencia, coordinación, adecuada cobertura de la política y de una plataforma de toma de decisiones conjuntas” (Cisneros et al., 2023). Esta fragmentación se manifiesta en tres dimensiones: horizontal, referida a la coordinación intersectorial o intragubernamental; vertical, vinculada a la coordinación entre niveles de gobierno; y funcional, relacionada con instituciones cuyas competencias se superponen o entran en tensión (Cisneros et al., 2023). En estos términos, el Estado contemporáneo presenta una alta densidad institucional y una superposición de autoridades que pueden dificultar la acción integrada (Kreuder-Sonnen y Zürn, 2020).

Cuando cada organismo protege su ámbito de competencia, define el problema público desde su propia lógica y controla la información técnica, se generan vacíos funcionales y silos institucionales. Esto configura un policentrismo sin integración, en el que ninguna institución asume control total sobre el problema (Cisneros et al., 2023). La ausencia de una autoridad clara y de una capacidad coordinada favorece la ambigüedad normativa y abre espacios regulatorios en los que actores informales pueden intervenir, consolidando órdenes paralelos y normalizando la ambigüedad (Kreuder-Sonnen y Zürn, 2020). Frente a este problema, se plantea la necesidad de instancias de gobernanza interjurisdiccional con planificación integradora, incentivos organizacionales, control ciudadano y fortalecimiento de la capacidad estatal mediante una coordinación más efectiva (Cisneros et al., 2023).

La descoordinación entre niveles de gobierno no constituye simplemente una falla de entendimiento, sino un resultado del diseño y funcionamiento del Estado

contemporáneo (Cisneros et al., 2023; Kreuder-Sonnen y Zürn, 2020). Si bien existen mecanismos verticales de funciones y competencias, no siempre hay coordinación vertical real u obligatoria. La descoordinación surge cuando el diseño institucional privilegia la especialización sectorial o la autonomía subnacional, de modo que cada institución protege su perímetro de acción y su ámbito de conocimiento, sin consolidar una acción conjunta (Cisneros et al., 2023). Esta descoordinación no se limita al plano institucional; también se expresa en la coordinación tecnológica. Cuando cada institución actúa como silo o isla independiente, no existe interconexión de información y se pierde capacidad de respuesta pública (Novoa y Valverde, 2024).

También debe reconocerse la brecha entre el diseño y la formulación de políticas, que suele realizarse de manera centralizada y nacional, y su implementación, que recae en niveles subnacionales, regionales, provinciales o distritales. Esta ejecución no siempre viene acompañada de recursos ni capacidades operativas, lo que genera una descentralización sin capacidad suficiente (Kreuder-Sonnen y Zürn, 2020; Pedrotti, 2023; Rojas y Sánchez, 2021; Vivaceta, 2015). Esta distancia es especialmente relevante para el tráfico de terrenos, porque las políticas públicas orientadas a enfrentar el problema suelen diseñarse a nivel nacional, mientras que su implementación ocurre en el nivel local. Esto evidencia subordinación funcional, limitaciones de capacidad institucional y, en muchos casos, dependencia financiera.

La superposición competencial profundiza este problema. Ocurre cuando varias instituciones o niveles de gobierno tienen facultades parciales o atribuciones compartidas sobre un mismo problema, sin que exista una autoridad con capacidad suficiente para organizar la acción conjunta. En estos escenarios, los actores pueden obstaculizarse mutuamente o actuar sin respaldo operativo suficiente (Delville et al., 2023; Pedrotti, 2023; Vivaceta, 2015). Esto produce zonas grises de responsabilidad (Kreuder-Sonnen y Zürn, 2020), en las que la intervención no es clara y el espacio vacante puede ser ocupado por otras instituciones, actores informales o estructuras criminales (Vivaceta, 2015). Como resultado, se generan conflictos competenciales y vacíos funcionales (Kreuder-Sonnen y Zürn, 2020).

El problema, por tanto, no reside únicamente en el diseño institucional, sino en la capacidad real de ejecución. Esta tensión se expresa en la brecha entre capacidad formal y capacidad operativa: mientras las políticas cuentan con respaldo político, carecen muchas veces de respaldo operativo suficiente, incluyendo información territorial

actualizada, control catastral, monitoreo tecnológico y capacidades técnicas concretas (Delville et al., 2023). Esto implica un problema que va más allá de la descoordinación competencial: supone exigir intervención sin dotar de recursos, información ni capacidades suficientes. En este punto, la modernización estatal puede contribuir a mejorar la respuesta pública, especialmente mediante la digitalización de sistemas de catastro y registros de propiedad, el uso de tecnologías de georreferenciación, la transparencia de la información y el acceso público a datos territoriales (Novoa y Valverde, 2024).

Sin embargo, el problema no se limita a la dependencia o la superposición entre niveles de gobierno, sino también a la articulación interna del aparato estatal. La desconexión entre el nivel político, representado por gobiernos locales, y la burocracia, integrada por funcionarios públicos, puede producir demoras, tensiones y percepciones de políticas mal diseñadas o deficientemente implementadas (Rojas y Sánchez, 2021). Cuando no existe alineamiento entre decisión política y ejecución técnica, la gestión se debilita. Si dentro de un mismo sector no hay conexión interna, se reduce la coherencia organizacional y disminuye la capacidad operativa real (Rojas y Sánchez, 2021).

En general, existe una conexión entre fragmentación estatal y expansión de dinámicas informales o estructuras criminales (Kreuder-Sonnen y Zürn, 2020). La fragmentación no genera por sí sola criminalidad o descoordinación absoluta, pero sí crea espacios donde el orden puede ser negociado, disputado o capturado por redes criminales. En estos contextos, los mercados semiformales, el clientelismo y la institucionalización de prácticas ilegales producen vacíos funcionales (Delville et al., 2023). El fenómeno no se desarrolla en ausencia completa del Estado, sino en un espacio fragmentado donde múltiples organizaciones institucionales ejercen control parcial sobre un mismo recurso.

Lejos de constituir un fenómeno aislado o coyuntural, el tráfico de tierras refleja un desequilibrio sostenido del aparato institucional para responder a una demanda creciente de sectores sociales históricamente excluidos. En este sentido, el Estado no ha logrado garantizar de manera adecuada las condiciones de acceso a bienes básicos, dejando un vacío ocupado por dinámicas informales, ilegales e incluso criminalizadas (Calderón, 2025). Frente a ello, amplios sectores de la población recurren a mecanismos alternativos, con frecuencia ilegales, para resolver necesidades fundamentales. Aunque estas prácticas se sitúan al margen de la legalidad, pueden convertirse en estrategias de

sobrevivencia frente a un sistema que no ofrece garantías mínimas de acceso a bienes básicos.

De esta forma, el tráfico de tierras no solo evidencia un quiebre en la estructura normativa del Estado, sino también una respuesta social frente a condiciones estructurales de exclusión, selectividad y desigualdad. Por ello, puede interpretarse como una expresión de configuración institucional anómica. Para los fines de este estudio, se adopta particularmente la Teoría de la Anomia Institucional, cuyo supuesto básico es que las instituciones sociales deben mantener cierto equilibrio. Cuando dicho balance se rompe y un sistema domina sobre los demás, las demás instituciones tienden a subordinarse a esa lógica utilitarista, reduciendo sus funciones normativas y sociales. Esto puede dar lugar a economías grises, estructuras paralelas y prácticas ilegales institucionalizadas (Messner y Rosenfeld, 2008). Se configura así un círculo vicioso en el que el éxito económico se vuelve objetivo dominante y las reglas colectivas pierden capacidad reguladora.

La teoría de la anomia institucional se centra en la crisis de las normas y en la alteración de las estructuras sociales e institucionales, tanto públicas como privadas. Plantea que las instituciones pierden capacidad de regulación cuando se debilita el equilibrio entre fines y medios socialmente legitimados, dando paso a una lógica instrumental que favorece conductas desviadas. En este marco, el Estado puede experimentar desequilibrios en su capacidad regulatoria. En determinados contextos, tiende a configurar un entorno institucional fragmentado y selectivo, propenso a generar zonas grises de legalidad, donde predominan la ineficacia normativa, la baja aplicabilidad de la ley y los abusos de poder (Lambert, 2021). Este fenómeno institucional, en el cual se erosionan las bases de la autoridad legítima, expresa una condición anómica (Messner y Rosenfeld, 2008).

A partir de la literatura revisada, se propone un modelo analítico sobre la formación del tráfico de terrenos desde la anomia institucional y su reproducción mediante estructuras criminales. En primer lugar, se identifica una fragmentación institucional originaria: la producción social del espacio (Lefebvre, 1974) y la urbanización como estrategia de acumulación (Harvey, 1977, 2012) configuran periferias vulnerables, caracterizadas por exclusión del mercado formal de vivienda, déficit de infraestructura y presencia estatal diferencial. Esta presencia no implica ausencia, sino selectividad y aplicación desigual de la norma (Calderón et al., 2023; Dammert et al.,

2025; Lambert, 2021), generando espacios grises regulatorios en los que la coordinación intergubernamental e intragubernamental resulta limitada, especialmente a nivel subnacional (Musterd, 2020; Ong y González, 2019).

En segundo lugar, se produce el salto hacia oportunidades criminales. Debido a estas condiciones estructurales y a la ausencia de contrapesos institucionales efectivos, se abren espacios para la intermediación ilegal vinculada a la especulación, el déficit habitacional y las redes organizativas. En este escenario, el tráfico de terrenos aparece como negocio, mientras el Estado pierde control autónomo sobre el suelo y sobre la regulación de la violencia (Calderón et al., 2023; Dammert et al., 2024; Wacquant, 2007).

En tercer lugar, se desarrolla la articulación con otras economías ilegales y la captura institucional. El tráfico de terrenos no opera como una economía aislada, sino que puede vincularse con narcotráfico, minería ilegal, trata de personas, lavado de activos y otras actividades ilícitas, configurando un entorno criminal diversificado. Las organizaciones criminales, mediante intermediarios, políticos criminales o instituciones crepusculares, pueden capturar instituciones estatales y utilizar el espacio como activo estratégico para iniciar operaciones, recaudar ganancias y sostener dinámicas de especulación criminal (Dammert et al., 2025; Lambert, 2021).

En cuarto lugar, se profundiza la incapacidad estatal y se retroalimenta la anomia institucional. La continuidad de la fragmentación y selectividad del Estado, sin mecanismos efectivos de mejora, erosiona su legitimidad y perpetúa desigualdades. A ello se suma la consolidación de organizaciones criminales, que refuerzan la anomia institucional y deterioran progresivamente la capacidad reguladora del Estado.

De esta manera, la capacidad real del Estado como institución reguladora para prever, controlar y gestionar fenómenos estructurales como el tráfico ilegal de tierras tiene implicancias directas en el acceso a la seguridad y la vivienda. Cuando el Estado ve limitada su capacidad de coordinación, regulación y provisión de servicios básicos, emerge una condición de anomia institucional que permite la reproducción de economías ilegales territorializadas.

CAPÍTULO II: MARCO METODOLÓGICO

2.1. Diseño de la investigación

El estudio analiza el fenómeno del tráfico de terrenos a nivel microsocial en el distrito de Alto Trujillo, ubicado en la provincia de Trujillo, departamento de La Libertad. Para ello, la investigación adopta un diseño mixto secuencial explicativo, de acuerdo con la propuesta de Creswell y Creswell (2018) y Creswell y Plano Clark (2018). Este diseño organiza el estudio en fases sucesivas y complementarias: una primera fase cuantitativa y geoespacial, orientada a caracterizar el territorio y las condiciones en las que se desarrolla el fenómeno; y una segunda fase cualitativa, dirigida a profundizar en los mecanismos, significados, prácticas y relaciones que permiten explicar los hallazgos iniciales.

El objetivo general de la investigación es explicar cómo la acción estatal fragmentada, selectiva y reactiva ha configurado condiciones institucionales, territoriales y sociales que favorecen la emergencia, reproducción y normalización del tráfico de terrenos en el distrito de Alto Trujillo.

Objetivo general

Explicar cómo la acción estatal fragmentada, selectiva y reactiva ha configurado condiciones institucionales, territoriales y sociales que favorecen la emergencia, reproducción y normalización del tráfico de terrenos en el distrito de Alto Trujillo.

Objetivos específicos

- Describir el contexto social, demográfico, económico, urbano y criminal del distrito de Alto Trujillo, identificando las condiciones de vulnerabilidad territorial en las que se desarrolla el tráfico de terrenos.
- Analizar los mecanismos estructurales que permiten la configuración del tráfico de terrenos en Alto Trujillo, considerando la exclusión del mercado formal de vivienda, la informalidad urbana, la precariedad de infraestructura y la demanda persistente de acceso al suelo.

- Examinar la estructura relacional del fenómeno, identificando los actores estatales, sociales, económicos y criminales involucrados, así como las formas de intermediación, cooperación, coerción y disputa que organizan la apropiación ilegal del suelo.
- Explicar de qué manera la capacidad estatal limitada, la coordinación intergubernamental fragmentada y la intervención pública tardía o ambivalente contribuyen a la consolidación del tráfico de terrenos como economía ilegal territorializada en Alto Trujillo.

La primera fase de la investigación corresponde a la caracterización cuantitativa y geoespacial del territorio. En esta etapa se recolectó, procesó e integró información secundaria proveniente de fuentes oficiales del Estado peruano, con el propósito de describir las condiciones demográficas, socioeconómicas, urbanas, habitacionales, delictivas e institucionales del distrito. Esta fase fue especialmente relevante debido a la reciente creación administrativa de Alto Trujillo como distrito en 2022, situación que limita su reconocimiento como unidad territorial autónoma en varias bases oficiales. Por ello, se recurrió a técnicas de análisis espacial para delimitar el área de estudio y reconstruir información territorial a partir de capas censales, administrativas, presupuestales y georreferenciadas.

La segunda fase corresponde a la aproximación cualitativa al fenómeno. Los resultados de la caracterización cuantitativa y geoespacial orientaron la construcción de las guías de entrevista, la definición de categorías analíticas y la selección de perfiles de informantes relevantes. En esta etapa se realizaron entrevistas semiestructuradas a especialistas institucionales y a ciudadanos o residentes con conocimiento directo o indirecto de las dinámicas territoriales de Alto Trujillo. Esta fase permitió profundizar en las prácticas, percepciones, relaciones de intermediación y formas de organización que sostienen el tráfico de terrenos como fenómeno territorializado.

La integración de ambas fases se realizó durante el análisis y la discusión de los hallazgos. El componente cuantitativo-geoespacial permitió describir el contexto territorial en el que se desarrolla el tráfico de terrenos, mientras que el componente cualitativo permitió interpretar las prácticas, relaciones y mecanismos que explican su reproducción. En conjunto, el diseño mixto secuencial explicativo resulta pertinente para comprender el tráfico de terrenos no solo como un fenómeno delictivo, sino como una

economía ilegal territorializada, vinculada con la vulnerabilidad urbana, la acción estatal fragmentada y la organización criminal.

2.2. Primera fase: caracterización cuantitativa y geoespacial del territorio

La primera fase de la investigación consistió en una caracterización cuantitativa y geoespacial del distrito de Alto Trujillo. Su propósito fue construir una aproximación territorial integrada que permitiera describir las condiciones estructurales en las que se desarrolla el tráfico de terrenos. Esta fase no tuvo como finalidad estimar relaciones causales, sino identificar patrones demográficos, socioeconómicos, habitacionales, delictivos e institucionales que sirvieran como base para orientar la fase cualitativa y contextualizar los hallazgos posteriores.

El componente cuantitativo se basó en el análisis secundario de información oficial proveniente de fuentes censales, administrativas, presupuestales y georreferenciadas del Estado peruano. Este análisis fue necesario porque Alto Trujillo es un distrito de creación reciente y muchas bases de datos oficiales aún no lo reconocen como una unidad administrativa autónoma. En varios casos, la información disponible se encuentra incluida dentro de la circunscripción de El Porvenir u otros distritos cercanos. Por ello, la delimitación territorial del área de estudio constituyó una decisión metodológica central.

Para resolver esta dificultad, se utilizó la capa vectorial oficial del límite distrital de Alto Trujillo como unidad de recorte espacial transversal a todas las fuentes. A partir de ella, se extrajo la información georreferenciada contenida dentro del polígono distrital mediante operaciones de intersección espacial en un sistema de información geográfica. Este procedimiento permitió construir una base territorial ajustada al ámbito actual de Alto Trujillo, incluso cuando las fuentes originales no registraban el distrito como unidad administrativa independiente.

La unidad central del análisis espacial fue la manzana censal del INEI, por ser una escala suficientemente desagregada para observar diferencias internas que quedarían ocultas en promedios distritales o agregados mayores. Esta decisión fue especialmente relevante en un territorio con fuertes desigualdades internas, donde las condiciones de vulnerabilidad, acceso a servicios, consolidación urbana y presencia estatal varían entre sectores y barrios.

2.2.1. Fuentes de información

Las fuentes de información fueron obtenidas de plataformas institucionales oficiales. Se accedió a ellas mediante servicios ArcGIS REST, WMS, WFS, descarga directa de capas o consulta tabular en plataformas públicas. La siguiente tabla presenta las principales fuentes utilizadas, el tipo de información procesada y su uso analítico dentro de la investigación.

Tabla 1. Fuentes de información estadística

Institución / Plataforma	Capa o servicio	Uso analítico
INEI — Planos estratificados	Estratos socioeconómicos por ingreso per cápita (ArcGIS REST)	Distribución de estratos a nivel de manzana; insumo para mapa bivariado
INEI — Censos Nacionales	Microdatos censales a nivel de manzana	Pirámide poblacional; acceso a agua y servicios higiénicos; NBI
GeoPerú (INEI)	Población con al menos una NBI (WMS)	Distribución de vulnerabilidad habitacional a nivel de manzana
MIDIS — GEOSISFOH	Usuarios Juntos, Contigo, Cuna Más (ArcGIS REST)	Cobertura territorial de programas sociales
MININTER — Geoportal	Denuncias georeferenciadas, Barrio Seguro, comisarias (ArcGIS REST)	Distribución espacial de criminalidad; infraestructura policial
GeoIDEP (IDEP)	Infraestructura de salud y educación (ArcGIS REST)	Equipamiento de servicios públicos
MEF — Consulta Amigable	PIA, PIM, devengado y ejecución presupuestal	Capacidad fiscal y operativa del gobierno local

Elaboración propia a partir de fuentes institucionales indicadas.

2.2.2. Delimitación del área de estudio e integración geoespacial

El procedimiento de integración geoespacial se organizó en cuatro fases. En primer lugar, se identificaron y descargaron las capas, tablas y servicios geográficos vinculados con las dimensiones de la investigación. En segundo lugar, las capas fueron reproyectadas y homologadas al sistema de coordenadas UTM zona 17S, con el fin de permitir su superposición y análisis sin distorsiones métricas significativas. En tercer lugar, se aplicó el recorte espacial correspondiente al polígono oficial del límite distrital de Alto Trujillo. En cuarto lugar, se generaron productos descriptivos según la naturaleza de cada indicador, incluyendo mapas temáticos, cruces bivariados, análisis de proximidad y estimaciones de densidad.

Para el tratamiento de capas puntuales, como registros de denuncias o usuarios de programas sociales, se aplicó un procedimiento de asignación territorial mediante superposición espacial. Cuando los puntos se encontraban próximos al límite de una manzana o presentaban ligeros desplazamientos, se utilizó un buffer de diez metros en

proyección UTM para facilitar su asignación. En los casos de borde, se priorizó la asignación por máxima intersección o cercanía espacial. Este procedimiento permitió mejorar la cobertura de la información disponible y reducir pérdidas derivadas de imprecisiones menores en las coordenadas originales.

Para el análisis de concentración espacial de denuncias se aplicó una estimación de densidad de kernel gaussiana (KDE), con un ancho de banda de 0.25 sobre la nube de puntos resultante del recorte distrital. Esta técnica permitió identificar áreas de mayor concentración de criminalidad registrada y generar una lectura territorial de los patrones de denuncia. Dado que los registros administrativos de denuncias pueden estar afectados por subregistro, los resultados fueron interpretados como aproximaciones a la criminalidad registrada y no como medición directa de la criminalidad real.

El análisis de programas sociales (Juntos, Contigo y Cuna Más) requirió un tratamiento específico, debido a la alta densidad de puntos en algunas capas, especialmente en el caso del programa Juntos. Para evitar la saturación visual, se combinó la representación de puntos individuales con capas de densidad, lo que permitió diferenciar la localización aproximada de beneficiarios y los focos de mayor intensidad de cobertura.

Las capas de infraestructura pública vinculadas con salud, educación y seguridad fueron procesadas por tipología institucional y modalidad de gestión, diferenciando, cuando correspondía, infraestructura pública y privada. Esta distinción permitió comparar la distribución territorial de la oferta de servicios y observar zonas con mayor o menor cobertura relativa. La información presupuestal, por su parte, fue tratada de manera tabulada a partir de la Consulta Amigable del MEF. Se identificó la unidad ejecutora correspondiente al gobierno distrital de Alto Trujillo y se extrajeron datos de Presupuesto Institucional de Apertura, Presupuesto Institucional Modificado, devengado y porcentaje de ejecución por año y función.

2.2.3. Descripción de los productos analíticos

A partir del procedimiento descrito, se generaron productos analíticos orientados a caracterizar las dimensiones demográfica, socioeconómica, habitacional, criminal e institucional del territorio. Estos productos no fueron concebidos como resultados aislados, sino como insumos descriptivos para comprender el contexto en el que se desarrolla el tráfico de terrenos y orientar la interpretación cualitativa posterior.

La pirámide poblacional permitió reconstruir la estructura demográfica de Alto Trujillo a partir de los microdatos censales del INEI. Para ello, se seleccionaron las manzanas ubicadas dentro del límite distrital y se agregó la población residente por sexo y grupos de edad. La representación siguió el formato convencional de pirámide poblacional, con valores masculinos expresados en negativo y valores femeninos en positivo. Este producto permitió aproximarse a la composición etaria y de género del distrito.

La distribución de estratos socioeconómicos se elaboró a partir del servicio cartográfico de estratos por ingreso per cápita del INEI. Las manzanas ubicadas dentro del límite distrital fueron clasificadas según el estrato asignado, lo que permitió representar la estructura territorial de desigualdad socioeconómica. Esta información también fue utilizada como insumo para el análisis bivariado entre estrato socioeconómico y denuncias.

El acceso a agua potable y servicios higiénicos fue reconstruido a partir de variables censales referidas a fuente de abastecimiento de agua y disponibilidad de servicio higiénico. Para cada manzana se estimó la proporción de viviendas con acceso a red pública y se comparó con formas más precarias de abastecimiento o saneamiento. Los resultados fueron integrados a la cartografía de manzanas y representados mediante mapas coropléticos.

La distribución de necesidades básicas insatisfechas fue trabajada a partir de la capa de población con al menos una NBI disponible en GeoPerú/INEI. Esta información fue recortada al límite distrital y clasificada según la intensidad del indicador en cada unidad territorial. El producto permitió identificar zonas de mayor vulnerabilidad habitacional y social dentro del distrito.

La composición de denuncias por tipo se elaboró con base en los registros georreferenciados del geoportal del MININTER. Los registros fueron descargados, filtrados al ámbito distrital mediante corte espacial y depurados, eliminando puntos duplicados y registros sin coordenadas válidas. Luego, las denuncias fueron agrupadas por categoría delictiva, con el fin de identificar la composición de la criminalidad registrada en el distrito.

La distribución espacial de denuncias se trabajó mediante la proyección de los registros depurados como capa puntual. Se elaboraron mapas diferenciados por tipo delictivo y se aplicó una estimación de densidad de kernel para identificar focos de mayor

concentración de denuncias. Este producto permitió observar patrones espaciales de criminalidad registrada que posteriormente fueron interrogados a partir de la evidencia cualitativa.

El mapa bivariado de estrato socioeconómico y denuncias se construyó mediante la unión espacial de los puntos de denuncias con las manzanas censales. Se contabilizó el número de eventos por manzana y se combinó esta información con el estrato socioeconómico asignado por el INEI. Ambas variables fueron reclasificadas en categorías ordinales y cruzadas en una matriz bivariada. Este procedimiento permitió identificar combinaciones territoriales entre estrato socioeconómico y concentración de denuncias registradas.

El mapa de criminología ambiental integró variables territoriales asociadas a oportunidades, riesgos y condiciones del entorno urbano. Para ello, se consideró la localización de denuncias, infraestructura pública, comisarías, vías principales, zonas con déficit de servicios, áreas de expansión periférica y concentración de población vulnerable. Este producto buscó identificar configuraciones espaciales que pudieran favorecer la ocurrencia, percepción o registro de dinámicas delictivas.

El análisis de programas sociales permitió visualizar la cobertura territorial de Juntos, Contigo y Cuna Más. Las capas de usuarios fueron descargadas desde GEOSISFOH, filtradas dentro del límite distrital y representadas mediante puntos individuales y capas de densidad. Este producto permitió observar la distribución espacial de la presencia social del Estado y su relación con los estratos socioeconómicos del distrito.

El análisis de presupuesto y ejecución se elaboró a partir de información de la Consulta Amigable del MEF. Se identificaron presupuestos, devengados y porcentajes de ejecución del gobierno distrital de Alto Trujillo, con énfasis en partidas vinculadas con seguridad ciudadana. Este producto permitió aproximarse a la capacidad fiscal y operativa del gobierno local.

Finalmente, el análisis de infraestructura de servicios públicos se construyó mediante capas de salud, educación y seguridad provenientes de GeoIDEP y del geoportal del MININTER. La infraestructura fue clasificada por institución y modalidad, lo que permitió identificar la distribución espacial de la oferta de servicios, visualizar zonas con déficit relativo e incorporar esta dimensión al análisis de la capacidad estatal.

2.2.4. Limitaciones del componente geoespacial

El componente cuantitativo-geoespacial debe ser interpretado como una aproximación descriptiva y exploratoria al territorio. Su principal aporte consiste en reconstruir información territorial sobre Alto Trujillo a partir de fuentes oficiales que, en muchos casos, no reconocen al distrito como unidad administrativa autónoma. Por ello, la delimitación mediante corte vectorial permitió generar una base de análisis ajustada al ámbito territorial actual del distrito.

No obstante, este procedimiento presenta limitaciones. En primer lugar, al tratarse de un distrito de creación reciente, los límites y registros administrativos pueden presentar imprecisiones o desactualizaciones. En segundo lugar, las bases utilizadas corresponden a años de referencia distintos, por lo que los productos analíticos no deben interpretarse como una fotografía única y sincrónica del territorio, sino como una aproximación integrada a partir de la información disponible. En tercer lugar, los registros de denuncias están afectados por subregistro, desconfianza institucional, normalización del delito y diferencias en la disposición o capacidad de denunciar. Por ello, estos datos expresan criminalidad registrada, no criminalidad real. En cuarto lugar, los mapas tienen una función orientadora: permiten identificar patrones espaciales que luego son interpretados y discutidos a la luz de la evidencia cualitativa.

En conjunto, los productos geoespaciales fueron utilizados como insumos para caracterizar el territorio donde se desarrolla el tráfico de terrenos. Su función fue describir condiciones estructurales y patrones territoriales que pudieran ser profundizados mediante entrevistas. De este modo, el componente cuantitativo-geoespacial permitió situar el análisis cualitativo y fortalecer la comprensión integrada del fenómeno.

2.3. Segunda fase: aproximación cualitativa al fenómeno

La segunda fase de la investigación consistió en una aproximación cualitativa al tráfico de terrenos en Alto Trujillo. Esta fase tuvo como propósito comprender los mecanismos, prácticas, percepciones, formas de intermediación y relaciones entre actores que sostienen el fenómeno. A diferencia de la fase cuantitativa-geoespacial, orientada a caracterizar el territorio, la fase cualitativa buscó profundizar en los significados y dinámicas relacionales que explican la reproducción del tráfico de terrenos en el distrito.

La técnica principal de recolección de información fue la entrevista semiestructurada. Esta técnica resultó pertinente porque permite combinar una guía

temática previamente definida con la posibilidad de profundizar en aspectos emergentes durante la conversación. En un fenómeno sensible, marcado por temor, desconfianza institucional y presencia de actores ilegales, la entrevista semiestructurada permitió generar un espacio flexible para recoger experiencias, percepciones y valoraciones de los participantes.

2.3.1. Muestra y perfil de participantes

La muestra cualitativa estuvo conformada por 17 entrevistas semiestructuradas. Los participantes fueron organizados en dos grupos, definidos según su relación con el fenómeno del tráfico de terrenos y su posición frente al territorio.

El primer grupo estuvo compuesto por especialistas institucionales. Incluyó a nueve personas con conocimiento técnico o institucional sobre seguridad ciudadana, crimen organizado, sistema penal, dinámica territorial o criminalidad urbana en Alto Trujillo y sus alrededores. Este grupo estuvo integrado por fiscales, investigadores académicos, un escritor especializado en crimen, un funcionario administrativo del distrito, un periodista de investigación y un oficial de la Policía Nacional del Perú. Su aporte principal consistió en brindar una mirada técnica, institucional y especializada del fenómeno.

El segundo grupo estuvo compuesto por ciudadanos informantes. Incluyó a ocho participantes residentes o exresidentes de Alto Trujillo con conocimiento directo o indirecto sobre procesos de adquisición de terrenos, invasiones, traspasos, ocupación del suelo y dinámicas criminales en el distrito. Este grupo permitió recoger una perspectiva territorial y cotidiana del fenómeno.

La combinación de ambos grupos permitió contrastar y triangular perspectivas institucionales y territoriales. Mientras los especialistas aportaron una mirada técnica sobre la criminalidad, la capacidad estatal y los mecanismos institucionales, los ciudadanos informantes permitieron comprender la experiencia cotidiana del acceso al suelo, la percepción de inseguridad, la normalización de ciertas prácticas y las formas concretas de intermediación territorial.

Tabla 2. Perfil de los participantes

Grupo	Perfil	Modalidad	Vínculo con AT
Especialistas	Fiscal — crimen organizado / cibercrimen	Videollamada	Institucional
Especialistas	Fiscal — crimen organizado / cibercrimen	Videollamada	Institucional

Especialistas	Fiscal del sistema penal	Videollamada	Institucional
Especialistas	Investigador académico en criminalidad urbana	Videollamada	Académico
Especialistas	Investigador académico en criminalidad urbana	Videollamada	Académico
Especialistas	Escritor especializado en crimen	Videollamada	Periodístico / académico
Especialistas	Funcionario en seguridad ciudadana	Presencial	Institucional
Especialistas	Periodista de investigación	Presencial	Periodístico
Especialistas	Oficial de la PNP	Presencial	Institucional
Ciudadanos-informantes	Residente o exresidente de Alto Trujillo con conocimiento de dinámicas territoriales	Mixto	Territorial directo

Elaboración propia a partir de las entrevistas realizadas

2.3.2. Proceso de reclutamiento

La selección de participantes se realizó mediante una combinación de muestreo intencional y técnica de bola de nieve. El muestreo intencional permitió seleccionar informantes con conocimiento directo o indirecto relevante sobre el fenómeno, priorizando la riqueza de la información y la diversidad de perspectivas (Flick, 2015). Dado que el tráfico de terrenos involucra actores institucionales, sociales, económicos y criminales, se buscó incluir participantes ubicados en distintas posiciones frente al fenómeno.

La técnica de bola de nieve permitió ampliar el acceso a nuevos informantes a partir de recomendaciones de personas previamente entrevistadas. Esta estrategia resultó especialmente adecuada debido a la sensibilidad del tema, el temor a represalias y la dificultad para acceder a informantes con conocimiento directo de dinámicas territoriales o criminales. En contextos de alta desconfianza institucional, la mediación de contactos previos permitió generar condiciones mínimas de confianza y facilitar la participación de personas que de otro modo habrían permanecido fuera del alcance de la investigación.

En el caso del grupo de especialistas institucionales, el reclutamiento se inició con participantes vinculados al Ministerio Público de La Libertad e investigadores académicos con conocimiento del fenómeno criminal y territorial. Posteriormente, se amplió mediante referencias profesionales entre especialistas. En el caso de los ciudadanos informantes, el reclutamiento partió de contactos iniciales identificados de manera intencional y luego se amplió mediante recomendaciones de confianza.

La resistencia inicial se presentó principalmente entre los ciudadanos informantes, debido a la sensibilidad del tema, el temor a represalias y la desconfianza

frente al uso de la información. Esta situación fue gestionada mediante intermediarios de confianza, explicación clara de los objetivos del estudio y garantía de confidencialidad. En el grupo de especialistas institucionales, la disposición a participar fue mayor, aunque también se mantuvieron criterios de reserva y protección de información sensible. El reclutamiento se desarrolló entre 2023 y 2025. En todos los casos, la participación fue voluntaria y no remunerada.

2.3.3. Técnica e instrumento de recolección de información

La entrevista semiestructurada fue seleccionada como técnica principal de recolección de información debido a su flexibilidad y capacidad para explorar percepciones, interpretaciones y experiencias de los participantes (Flick, 2015). Esta técnica permite combinar una estructura temática previamente definida con la posibilidad de incorporar preguntas adicionales durante el desarrollo de la entrevista, de acuerdo con la trayectoria del relato y el perfil del informante.

Se diseñaron dos guías de entrevista diferenciadas según el tipo de participante: una dirigida a especialistas institucionales y otra dirigida a ciudadanos informantes. Esta diferenciación permitió adecuar las preguntas al nivel de conocimiento, experiencia y relación de cada grupo con el fenómeno. Mientras la guía para especialistas se orientó a recoger información sobre criminalidad organizada, respuesta estatal, políticas públicas, coordinación institucional y estructura del fenómeno, la guía para ciudadanos informantes se orientó a recoger experiencias territoriales, formas de acceso al suelo, percepciones de inseguridad, relaciones con actores locales y dinámicas cotidianas vinculadas con el tráfico de terrenos.

Ambas guías abordaron cuatro ejes temáticos: contexto socioeconómico y demográfico; dinámica urbana y habitabilidad; criminalidad y seguridad ciudadana; y capacidad y respuesta estatal. Estos ejes fueron definidos a partir del marco teórico, los objetivos de investigación y los resultados preliminares de la caracterización cuantitativa-geoespacial.

Las entrevistas tuvieron una duración aproximada de entre 30 y 60 minutos. Se realizaron de manera presencial o virtual, según la disponibilidad, seguridad y condiciones de cada participante. Todas las entrevistas se desarrollaron con consentimiento explícito de los participantes. Cuando fue autorizado, se registraron en audio o video para su posterior transcripción. En los casos en que el participante no

autorizó registro completo o solicitó reserva adicional, se priorizó la toma de notas y el resguardo de su identidad.

Las guías de entrevista fueron sometidas a revisión por un panel de tres expertos: un metodólogo de investigación y dos especialistas en crimen y delincuencia urbana. Sus observaciones y recomendaciones fueron incorporadas en la versión final de los instrumentos, con el objetivo de asegurar la pertinencia de las preguntas, su claridad y su adecuación al contexto de Alto Trujillo.

2.3.4. Condiciones de aplicación y trabajo de campo

El trabajo de campo se desarrolló considerando la sensibilidad del fenómeno investigado. El tráfico de terrenos involucra prácticas ilegales, posibles vínculos con actores criminales, temor a represalias y desconfianza hacia las instituciones. Por ello, la aplicación de entrevistas requirió criterios de prudencia, flexibilidad y protección de los participantes.

Las entrevistas presenciales se realizaron en espacios definidos de acuerdo con la seguridad y comodidad de los participantes. Las entrevistas virtuales permitieron acceder a informantes ubicados fuera del distrito o que preferían mantener distancia física por razones de seguridad. En todos los casos, se explicó previamente el propósito del estudio, el uso académico de la información, las medidas de confidencialidad y el derecho a no responder determinadas preguntas o retirarse de la entrevista en cualquier momento.

La condición de la investigadora como persona externa al distrito generó tanto posibilidades como restricciones. Por un lado, su formación en ciencia política, gerencia pública y análisis institucional permitió una aproximación analítica al fenómeno desde la capacidad estatal, la gobernanza local y las políticas públicas. Por otro lado, su posición externa pudo generar reservas entre algunos ciudadanos informantes, especialmente en un contexto marcado por desconfianza y temor. Esta situación fue mitigada mediante intermediarios de confianza y mediante una comunicación clara sobre los fines académicos de la investigación.

2.4. Análisis de datos

La estrategia de análisis se organizó de acuerdo con el diseño mixto secuencial explicativo de la investigación. En primer lugar, se procesó la información cuantitativa y geoespacial para caracterizar el territorio y generar productos descriptivos. En segundo lugar, se analizó la información cualitativa obtenida mediante entrevistas

semiestructuradas. Finalmente, se integraron ambas fuentes de evidencia durante la discusión de hallazgos, articulando patrones territoriales con experiencias, percepciones y relatos de los actores entrevistados.

2.4.1. Análisis temático de la información cualitativa

El análisis de la información cualitativa se realizó mediante análisis temático deductivo, adecuado para el examen sistemático de datos cualitativos (Gibbs, 2012). Esta técnica permite identificar, organizar e interpretar patrones presentes en los discursos y relatos de los participantes, a partir de un proceso de codificación y categorización. En esta investigación, las categorías iniciales fueron definidas a partir del marco teórico, los objetivos del estudio y los ejes utilizados en las guías de entrevista.

El proceso de análisis se desarrolló en varias etapas. Primero, se realizó la transcripción textual de las entrevistas registradas. Segundo, se efectuó una lectura inicial de los materiales para identificar segmentos relevantes vinculados con las dimensiones de la investigación. Tercero, se codificó la información a partir de categorías previamente establecidas. Cuarto, se agruparon los códigos en subcategorías temáticas, con el fin de identificar patrones, relaciones y tensiones entre los relatos. Finalmente, los resultados fueron interpretados a la luz del marco teórico y contrastados con la caracterización cuantitativa-geoespacial del distrito.

El análisis fue principalmente deductivo, porque partió de dimensiones definidas previamente: contexto socioeconómico y demográfico; dinámica urbana y habitabilidad; criminalidad y seguridad ciudadana; y capacidad y respuesta estatal. No obstante, durante el proceso de codificación se mantuvo apertura a la identificación de temas emergentes, especialmente aquellos relacionados con formas de intermediación, normalización del riesgo, redes de confianza, roles microterritoriales y ambivalencia de la acción estatal.

Tabla 3. Sistema de categorías analíticas

Dimensión analítica	Subcategorías
Contexto socioeconómico y demográfico	Crecimiento urbano · Condiciones de pobreza y vulnerabilidad · Indicadores de desarrollo humano
Dinámica urbana y habitabilidad	Estructura urbana · Infraestructura pública · Procesos de ocupación del suelo y asentamientos humanos
Criminalidad y seguridad ciudadana	Incidencia delictiva · Organizaciones y bandas criminales · Economías ilegales · Percepción de inseguridad · Victimización
Capacidad y respuesta estatal	Políticas públicas · Capacidad operativa · Programas implementados · Coordinación intergubernamental

Fuente: Elaboración propia a partir del marco teórico.

2.4.2. Integración de la evidencia cuantitativa-geoespacial y cualitativa

La integración de la evidencia se realizó en la fase de análisis y discusión de resultados. En un diseño mixto secuencial explicativo, la información cuantitativa inicial permite orientar la fase cualitativa y, posteriormente, ambas fuentes se articulan para ofrecer una comprensión más completa del fenómeno (Creswell y Creswell, 2018; Creswell y Plano Clark, 2018).

En esta investigación, la caracterización cuantitativa y geoespacial permitió identificar condiciones territoriales relevantes: distribución de población, estratos socioeconómicos, acceso a servicios básicos, necesidades básicas insatisfechas, criminalidad registrada, cobertura de programas sociales, infraestructura pública y ejecución presupuestal. Estos productos permitieron situar el fenómeno del tráfico de terrenos en un territorio específico y reconocer patrones de vulnerabilidad, presencia estatal y concentración de denuncias.

La fase cualitativa permitió interpretar esos patrones desde la experiencia y perspectiva de los actores. Las entrevistas permitieron comprender cómo se producen los procesos de ocupación, traspaso, intermediación, control territorial, normalización del riesgo y respuesta estatal. De este modo, los mapas, indicadores y registros administrativos no fueron interpretados de manera aislada, sino contrastados con relatos que explican los mecanismos sociales e institucionales que sostienen el fenómeno.

La integración se realizó mediante una lógica de complementariedad. El componente cuantitativo-geoespacial aportó una descripción territorial del contexto; el componente cualitativo permitió explicar los mecanismos y significados asociados a ese contexto. Esta articulación permitió comprender el tráfico de terrenos como una economía ilegal territorializada, producida por la interacción entre vulnerabilidad urbana, mercado informal del suelo, acción estatal fragmentada y organización criminal.

2.5.Consideraciones éticas y protocolo de seguridad

El desarrollo de la investigación involucró la custodia de información, especialmente por la sensibilidad del tema estudiado y en referencia con la seguridad de los entrevistados y el entrevistador. Es por ello por lo que se garantiza condiciones de seguridad, confiabilidad, anonimato y consentimiento durante el proceso de recolección de datos (Creswell, 2016). Adicionalmente, es imperativo subrayar que en todas las entrevistas se ha mantenido la confidencialidad y no ha sido utilizada con otros propósitos

diferentes para la investigación: Todos los participantes fueron informados sobre los objetivos del estudio, se atendió las dudas e inquietudes de los participantes, otorgándoles el derecho a retirarse en caso lo deseen. La confidencialidad de los informantes está garantizada mediante el uso de codinomes en lugar de utilizar el verdadero nombre de los participantes. Toda evidencia será eliminada de manera física y digital luego del término del estudio para el resguardo correspondiente.

2.6. Posicionamiento de la investigadora

La investigadora es egresada de la Maestría en Ciencia Política con Mención en Gerencia Pública de la Universidad Antonio Ruiz de Montoya (UARM), con formación analítica en capacidad estatal, gobernanza local y políticas públicas. Cuenta con conocimiento del contexto regional trujillano, aunque no mantiene vínculos personales directos con el distrito de Alto Trujillo. Este posicionamiento generó tanto habilitaciones como restricciones durante el proceso de investigación.

Como habilitación, la familiaridad con el entorno académico e institucional de Trujillo facilitó la construcción de relaciones de confianza con especialistas institucionales y actores vinculados al análisis de la criminalidad urbana. Esta posición permitió acceder a informantes con conocimiento técnico sobre seguridad, justicia, gestión pública y dinámica territorial.

Como restricción, la condición de investigadora externa al distrito pudo generar reservas entre algunos ciudadanos informantes, especialmente en un contexto donde existen temor, desconfianza y secretismo en torno al tráfico de terrenos. Esta limitación fue abordada mediante intermediarios de confianza, resguardo de la identidad de los participantes y una explicación clara del propósito académico de la investigación.

Reconocer este posicionamiento resulta importante porque permite explicitar las condiciones desde las cuales se produjo la información. La investigación no parte de una neutralidad absoluta, sino de una posición situada que permitió ciertos accesos y, al mismo tiempo, exigió cautelas metodológicas y éticas durante el trabajo de campo.

2.7. Limitaciones metodológicas

La investigación presenta limitaciones que deben ser consideradas al interpretar sus resultados. La primera se relaciona con la limitada disponibilidad de información administrativa, estadística y georreferenciada específica sobre Alto Trujillo. Debido a su

reciente creación como distrito, varias fuentes oficiales aún no lo reconocen como unidad administrativa autónoma o presentan información agregada a otros distritos, especialmente El Porvenir. Para enfrentar esta limitación, se recurrió al recorte espacial mediante el límite distrital oficial y a la integración de fuentes secundarias disponibles. Sin embargo, los resultados cuantitativos deben entenderse como aproximaciones descriptivas sujetas a las restricciones de las bases utilizadas.

La segunda limitación se vincula con la heterogeneidad temporal de las fuentes. Los datos censales, administrativos, presupuestales, georreferenciados y de denuncias no siempre corresponden al mismo año. Por ello, la caracterización territorial no debe interpretarse como una medición sincrónica perfecta, sino como una reconstrucción integrada de las condiciones territoriales disponibles.

La tercera limitación corresponde al subregistro de la criminalidad. Los datos de denuncias reflejan únicamente la criminalidad registrada por el sistema policial o administrativo, no la totalidad de hechos delictivos ocurridos en el territorio. En contextos de desconfianza institucional, temor a represalias o normalización del delito, muchas situaciones no llegan a ser denunciadas. Por ello, los datos sobre denuncias fueron interpretados con cautela y complementados con información cualitativa.

La cuarta limitación se relaciona con el acceso a informantes. Debido a la sensibilidad del tema, algunos actores sociales mostraron resistencia a participar o a brindar información detallada. Esta situación exigió recurrir a intermediarios de confianza y adoptar medidas adicionales de protección. Si bien ello permitió acceder a testimonios relevantes, también implicó límites en la amplitud y profundidad de cierta información.

Finalmente, la investigación no busca generalizar estadísticamente sus resultados a todos los casos de tráfico de terrenos en el Perú. Su aporte consiste en ofrecer una explicación situada del fenómeno en Alto Trujillo, identificando mecanismos territoriales, institucionales y criminales que pueden dialogar con otros contextos periféricos. En ese sentido, los hallazgos deben entenderse como una contribución analítica a la comprensión del tráfico de terrenos como economía ilegal territorializada.

CAPÍTULO III: HALLAZGOS Y DISCUSIÓN

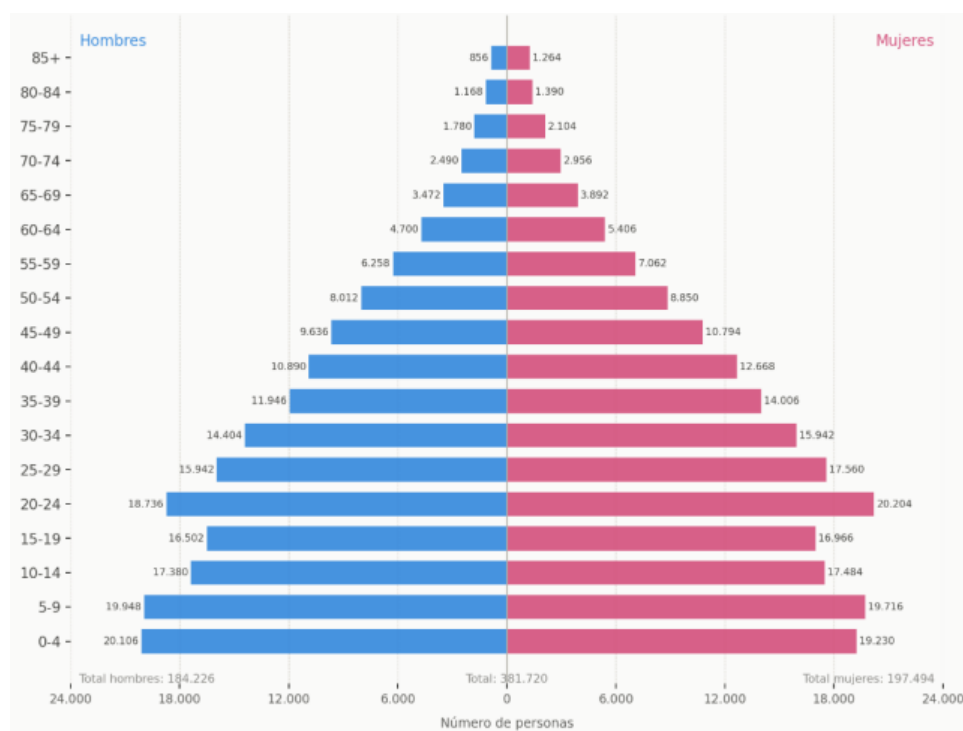
3.1. Condiciones socioeconómicas y desarrollo urbano

Los hallazgos de la investigación presentan que el tráfico de tierras en Alto Trujillo no es una anomalía fortuita, ni puede explicarse exclusivamente por la pobreza o la ausencia del Estado. Por el contrario, responde a la confluencia simultánea de tres mecanismos estructurales. Primero se identifica que la existencia de una periferia producida con intervención estatal en un principio (medianamente planificada), sin embargo, sin un gobierno sostenido en los procesos de expansión posteriores. Segundo, se muestra una cadena gris de acceso y circulación al suelo que se maneja entre la necesidad habitacional y la lógica mercantil, en un espacio difuso. Tercero, aparece una gobernanza criminal del territorio que capta esta cadena, aprovechando la fragmentación y reactividad del Estado, lo que reduce el riesgo percibido de la ilegalidad al operar bajo la expectativa de una regularización futura.

Para comprender esta articulación, es necesario desagregar la evidencia, por lo que se presenta una descripción de las condiciones socioeconómicas y urbanas del distrito. Los datos censales (INEI, 2017) evidencia que el distrito concentra un total de 75,875 habitantes de los cuales el 97.3% representa a una población menor de 65 años; lo que manifiesta que Alto Trujillo es un distrito mayoritariamente joven con una influencia de niños y niñas menor de 14 años. Su distribución se concentra en los primeros barrios creados, a pesar de que se desarrolla en 1,116 manzanas, con una población total de aproximadamente, de los cuales el 48.8% son varones y el 51.2% son mujeres. Las principales actividades productivas en el distrito radican en el mundo informal y el subempleo como ambulantes, zapateros (en el Porvenir), comerciantes, cerrajeros, etc; siendo la informalidad laboral la norma que abunda. La realidad es que la informalidad en los trabajos manifiesta esta situación, con lo que implica que buena parte de la población no accede a demostrar ingresos formales ni acceso al mundo inmobiliario. Esto

se lleva a la segregación espacial que también habita esta posibilidad en el distrito donde se habilita la alta vulnerabilidad territorial.

Figura 1. Pirámide poblacional de Alto Trujillo



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INEI

El perfil educativo de Alto Trujillo refleja una marcada precariedad formativa, en la que solo una de cada diez personas ha alcanzado solo educación inicial o no tuvo ninguna educación. Un tercio de la población ha completado únicamente la educación primaria y el otro tercio la secundaria. Aquí se muestra la selectividad estatal con relación a la educación, debido a que gran parte de la población no accedió a una educación completa. Si bien es cierto, no es un deber que la población acceda a la educación superior, si es derecho que puedan hacerlo. Solo un porcentaje marginal (2.4%) alcanzó estudios universitarios completos. Otros indicadores educativos figuran la asistencia a una institución educativa, sin embargo, una de cada tres personas no asiste a una institución educativa (sea colegio, instituto superior, universidad u otro), lo que también manifiesta una brecha educacional presente del Estado. En materia de salud, solo cerca de la mitad de la población tiene un seguro como el SIS a pesar de que este seguro es universal (para toda la población peruana). Solo uno de cada diez personas cuenta con seguro EsSalud, lo que implica probablemente tengan un trabajo formal. Sin embargo, lo

importante es las personas sin seguro donde se contempla que cerca de un tercio de la población no cuenta con ningún tipo de seguro. Con esta vista se visualiza la lejanía del Estado en su no participación e involucramiento en esta población. Sobre la seguridad alimentaria, se visualiza que más de la mitad de la población se encuentra en riesgo con respecto a las tres comidas al día, significando que pueden omitir una comida para salvaguardar su presupuesto mensual. Este indicador resulta bastante sensible porque implica la cercanía a ir más allá de la vulnerabilidad en la propia vida cotidiana de los residentes de Alto Trujillo.

La estructura socioeconómica de Alto Trujillo se encuentra más cerca a los estratos medio bajo y bajo siendo que aproximadamente 40 000 son del estrato medio bajo y 25 000 del estrato bajo. Un número muy reducido de 11 manzanas mantienen un nivel medio con 1370 residentes aproximadamente. Esto evidencia una estructura socioeconómica hacia abajo, donde los habitantes se dispersan entre la pobreza y la vulnerabilidad contemporánea. En ese sentido, se figura un patrón espacial donde el estrato medio figura como un área puntual en el sector más céntrico del distrito (conexo al distrito de El Porvenir). Se trata del sector con mayor tiempo de consolidación y más desarrollado hasta el momento. El estrato medio bajo es el sector dominante en Alto Trujillo y corresponde a la segunda configuración de estructuración y consolidación. Sin embargo, el estrato bajo se relaciona con barrios más recientes y/o con mayor vulnerabilidad.

Figura 2. Distribución de estratos socioeconómicos de Alto Trujillo



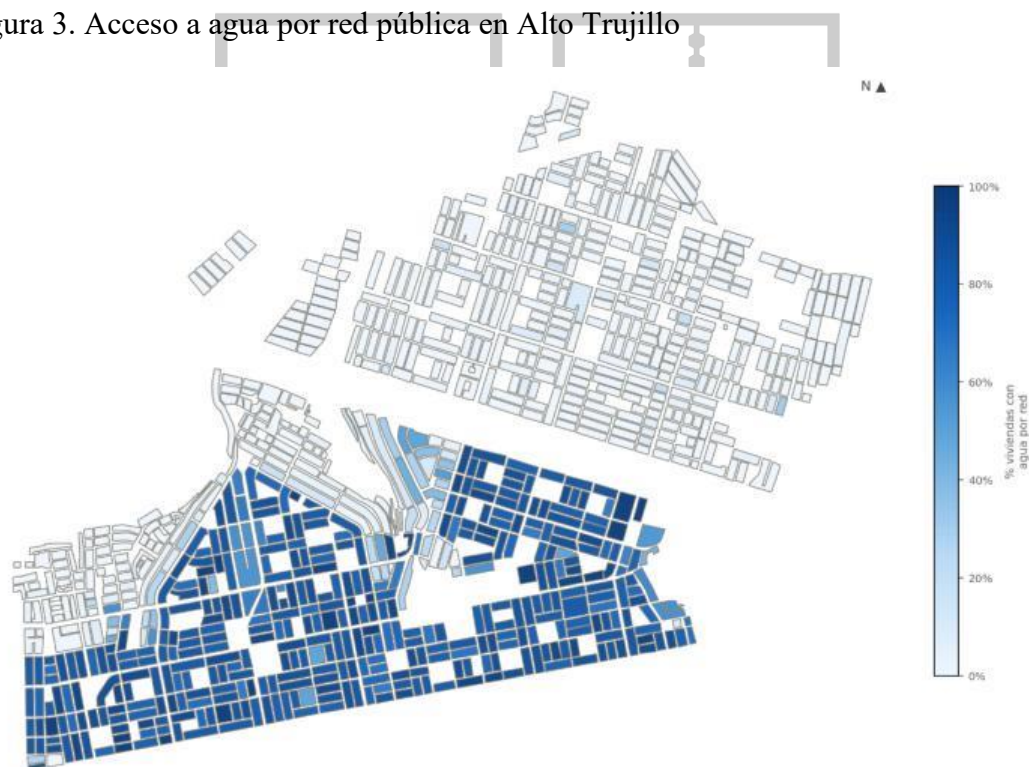
Fuente: INEI - Censo 2017. Elaboración propia

Las viviendas en Alto Trujillo están construidas de forma precaria: más de la mitad están hechas con adobe y calamina (o similares), de un total de 19,606 unidades habitacionales aproximadamente; mostrando una figura donde el Estado no participa en lo más mínimo. La tenencia de vivienda resulta reveladora para los fines de esta investigación: la mitad de la población cuenta con una vivienda propia sin título de propiedad y el otro gran porcentaje es de la vivienda propia con título registrado. Esto manifiesta la continuidad en la toma de terrenos que se evidencia en vivienda sin títulos de propiedad, pero se intuye que tienen constancias de posesión. En general, se expresa la presencia del Estado de forma selectiva donde para unos sí brinda titulación y para otros no, siendo un dato duro de la informalidad en la tenencia del suelo.

El acceso desigual a servicios básicos conforma otro elemento de la vulnerabilidad en Alto Trujillo. Lo correspondiente al acceso al agua, cerca de la mitad de las viviendas cuenta con una red pública dentro de la vivienda, es decir, cuenta con agua potable dentro de la casa. Un tercio de la población se mantiene a base del camión cisterna, siendo que el Estado y el privado quien mantiene el acceso al agua. Sobre el saneamiento, casi se trata del mismo porcentaje de la población que maneja alcantarillado dentro de la vivienda como con el pozo ciego. Es decir, cerca de la mitad de la población tiene alcantarillado convencional y la otra mitad usa pozo ciego. Un número muy

reducido usa otro tipo de saneamiento. Sobre la energía eléctrica, la mayor parte de la población tiene disponibilidad de energía eléctrica por red pública, solo un grupo muy reducido no cuenta con servicio. Sobre el equipamiento domestico en Alto Trujillo, del total de hogares que utilizan alguna energía o combustible para cocinar los alimentos, el más usado es el balón de GLP, le sigue la leña. Esto manifiesta la graduación en la precariedad de la población. De la misma manera, los artefactos más vistos en las viviendas del distrito son el televisor a colores, la cocina a gas y el teléfono celular; en contraposición con los que tienen menos prevalencia que son la refrigeradora, computadora o laptop y la conexión a internet.

Figura 3. Acceso a agua por red pública en Alto Trujillo



Fuente: INEI - Censo 2017. Elaboración propia

Figura 4. Acceso a servicios higiénicos por red pública en Alto Trujillo



Fuente: INEI - Censo 2017. Elaboración propia

Sin embargo, a pesar de la realidad descrita líneas arriba, resalta la distribución de la población con necesidad básicas insatisfechas (NBI) en Alto Trujillo donde se visualiza en gran proporción de alto trujillanos conciben su realidad como satisfecha: tres de cada cuatro habitantes en el distrito están conformes con sus necesidades. Las zonas con la tasa más alta de las necesidades básicas insatisfechas coinciden con los territorios de menor urbanización y una densificación más irregular, son muy pocos los puntos (en rojo) que identifican y reconocen que tienen entre el 80 al 100% de NBI. La mayoría de los habitantes del distrito contienen una satisfacción en el cumplimiento de sus necesidades básicas. Sin embargo, es necesario resaltar que 181 manzanas superan el 60% de NBI lo que se conjuga en grupos de pobreza estructural dentro del distrito. En general, se evidencia una distribución bastante fragmentada y dispersa lo que indica que la vulnerabilidad no es característica de un solo sector, sino de todo el distrito.

Figura 5. Distribución de la población con NBI de Alto Trujillo



Fuente: INEI - Censo 2017. Elaboración propia

En general el perfil expuesto de Alto Trujillo crea situaciones de demanda habitacional, donde la población predominante joven busca opciones de habitabilidad estructuralmente insatisfecha. Estos indicadores no son meros datos aleatorios contextuales del distrito, sino la explicación estructurante de la elección del terreno periférico y eriazo, siendo la alternativa más viable para el acceso al suelo urbano disponible para una buena parte de la población. Cuando la presión en el territorio de Alto Trujillo no lo puede soportar y el mercado inmobiliario formal exige requisitos donde la mayoría no puede cumplir, la ocupación informal (en cualquiera de sus mecanismos) deja ser una elección y se convierte en la regla de supervivencia. A esto, pasa que la ocupación informal se institucionaliza sin respaldo del Estado, el terreno ocupado se transforma en mercancía para quienes tienen la posibilidad de ofrecerlo como tal. Precisamente este es el inicio del tráfico de terrenos.

Es así como la composición del estado civil también evidencia esta brecha institucional: del total de la población Alto-Trujillana, solo el 13.2% vive en condición de casado o divorciado. El otro gran porcentaje, casi el 80% figura en condición de soltero, conviviente o como unión de hecho; formas de vínculo que el Estado no registra

ni protege de igual manera que un matrimonio civil. En un contexto de ambigüedad jurídica sobre la propiedad y la formalidad del terreno, esta informalidad civil también refleja el traspaso de las tierras sin trazabilidad documental y oficial clara, condición que traslada como uno de los engranajes centrales de la cadena gris del suelo.

3.1.1. Alto Trujillo como periferia planificada, carente y excluida

Desde una perspectiva histórica, la conformación inicial del distrito contó con participación estatal a nivel subnacional a través del Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo (PlanMet) elaborado por la Municipalidad Provincial de Trujillo en 1995, cuyo objetivo fue promover una ocupación racional y concertada del territorio, así como la provisión de vivienda en esta zona de expansión urbana. A diferencia de numerosos distritos surgidos a partir de procesos espontáneos o desordenados, el origen de Alto Trujillo fue relativamente ordenado y medianamente planificado. El Estado gobierna haciendo espacio (Lefebvre, 1974) y produjo la periferia, siendo materializada en la adjudicación de los primeros sectores (1A, 1B, 1C, entre otros) a los denominados “fundadores”, quienes llegaron a la zona invitados por el propio Estado (en el marco del PlanMet). Esta situación sentó las bases de la ocupación territorial inicial.

“Entrevistadora: ¿Quién le avisó que podía acceder a terrenos en Alto Trujillo?

Entrevistado: Bueno, en realidad, cuando tomamos la decisión de venirnos de Lima fue por temas personales, y así llegamos a Trujillo. En cuanto al terreno, fue una vecina del Nuevo Porvenir quien me avisó. Ella me dijo que en la parte alta estaban dando terrenos y que tenía que acercarme a informarme y presentar ciertos requisitos. Entonces hicimos eso, fuimos a averiguar bien cómo era el proceso y presentamos todo lo que nos pedían.” (Fidelia, comunicación personal, 13 de noviembre de 2025)

“Entrevistadora: ¿Podrías contarme un poco sobre ti?

Entrevistado: Yo vivo en Alto Trujillo antes del año 2000. Antes vivía en El Porvenir, en la casa de la abuela de mi hija. En ese tiempo nos comentaron que en Alto Trujillo estaban buscando personas para ocupar lotes, así que me animé a venir a ver la zona. Llegué, busqué un lote y desde entonces me quedé a vivir aquí.” (Esperanza, comunicación personal, 22 de noviembre de 2025)

“Nos presentamos ante la municipalidad de Trujillo y nos pedían partida de matrimonio, carga familiar. Tenían un plan de metro. Ya, ya. Ellos vinieron, midieron el metraje, los lotes, una manzana completa. Los sortearon: de los 31 lotes, sacaban su tiquecito. A mí me tocó el número 4. Todos los barrios del 5A fueron de esa manera. Fuera de ahí ya han sido invasiones.” (Marilú, comunicación personal, 19 de noviembre de 2025)

Este origen con un grado de planificación es relevante no porque exima parte de la responsabilidad del Estado en brindar y dar seguimiento, sino evidencia la intervención estatal, aunque sea en un principio; empero de manera selectiva y temporalmente limitada (hasta el 2012). Ese abandono selectivo de la gestión posterior a la expansión manifiesta la expresión de la anomia institucional que estructura el fenómeno (Messner y Rosenfeld, 2008), implica que gobierna en la entrada y no gobierna en el crecimiento. La planificación inicial absorbió una demanda de vivienda y, a la vez, generó presión que el Estado no fue capaz de gestionar tal como señala Harvey (1977; 2012), donde el diseño no es casual, sino responde a la producción del capital, las relaciones sociales y a la reproducción del sistema. Es por ello que se explica que Alto Trujillo en su diseño inicial (pensado primariamente para los fundadores y sus familias) fue progresivamente desbordado por el crecimiento poblacional (ya sea por la llegada de nuevos habitantes como por la descendencia), dando lugar a ampliaciones hacia las partes altas del territorio y modificando la estructura inicial del patrón urbano originalmente previsto.

“Cuando yo me vine a vivir acá, a Trujillo, en el barrio 5A, nosotros éramos la última manzana, todo era descampado, no había nada, era pura arena. Había todo ranchito. Hoy en día, ya poco a poco, se ha ido poblando. Y ahorita, pues, Alto Trujillo es demasiado grande, ha crecido bastante. Y ya nosotros hemos quedado prácticamente en el inicio de Alto Trujillo.” (Fidelia, comunicación personal, 13 de noviembre de 2025)

Este desbordamiento no responde a dinámicas espontáneas o aisladas. La creación de los barrios en Alto Trujillo se realizó por etapas y ha continuado en expansión

hasta consolidar los siete barrios que hoy conforman el distrito: el Sector 1 colindante con La Esperanza; los Sectores 2 y 3 con Florencia de Mora; y los Sectores 5, 6 y 7 con El Porvenir. La dinámica fue construida a medida que los miembros de las familias fundadoras llegaron a la adultez y formaron nuevos hogares, incrementaron la demanda de vivienda. Ante la existencia de zonas eriazas en las zonas altas de Alto Trujillo, se produjeron nuevas ampliaciones. Frente a la ausencia de proyectos de vivienda orientada a la población vulnerable, las alternativas se concentraron en: la ampliación vertical de la vivienda familiar en los barrios más centrales, o en la ocupación informal de terrenos más arriba, dando lugar a nuevas expansiones barriales (Calderón et al., 2023; Lambert, 2021; Monayar, 2022). Este proceso forma parte de la explicación de Escalante y Miranda (2020) donde marca la presión, segregación y exclusión: la expansión hacia la periferia es el resultado predecible de un mercado formal excluyente y un Estado que interviene de manera desigual en territorios consolidados versus a una dejadez selectiva en zonas en expansión (Calderón, 2016; Calderón et al., 2023; Dammert et al., 2024; Harvey, 1977; 2012; Plöger, 2012; Pimentel, 2023).

El flujo migratorio constante proveniente principalmente de la serranía de la región como Julcán, Santiago de Chuco, Huamachuco, Otuzco y Cajamarca, y otras zonas cercanas, se articula con este proceso de expansión. En el contexto actual se identifican dos tipos de población migrante. Por un lado, se encuentra aquella que cuenta con los recursos económicos necesarios para insertarse en el mercado formal y adquirir una vivienda conforme a las condiciones del mercado inmobiliario. Por otro lado, existe una población con recursos limitados cuyas opciones de acceso a vivienda se restringen a zonas periféricas y suburbanas. Este segundo grupo poblacional no busca necesariamente una vivienda construida, sino un lote donde asentarse, dado que los mecanismos formales de adquisición de inmuebles se encuentran fuera de su capacidad económica, [se vive donde se puede pagar (Harvey, 1977; 2012)], conllevando a la territorialización de la pobreza y vulnerabilidad (Massey, 2013). El recorrido migratorio suele seguir la carretera Laredo–Samne, principal vía de acceso desde la sierra hacia Trujillo, ruta para ciudades como Simbal, Otuzco, Quiruvilca, Santiago de Chuco y Huamachuco. La primera opción lógica suele ser el distrito azucarero de Laredo; sin embargo, su lejanía respecto al centro urbano de Trujillo limita su atractivo. Posteriormente, la población migrante intenta asentarse en la periferia: El Porvenir o Florencia de Mora, aunque la escasez de espacios disponibles y la alta densidad poblacional dificultan esta posibilidad. Frente a este escenario, Alto Trujillo emerge como una de las pocas opciones con relativa

disponibilidad de terrenos en la provincia. Como mencionan Escalante y Miranda (2020), la elección de establecerse en Alto Trujillo no es al azar y cabe en la lógica de tiempo/cercanía con Trujillo, adicional a la exclusión a las periferias más consolidadas.

“Somos muchos, llegamos a un lugar e invadimos.” (Anita, comunicación personal, 16 de enero de 2024)

“Aquí porque tenía bastante expansión. Los demás barrios (en referencia a los espacios en otros distritos) ya no tienen casi (espacios para vivir), muy accidentado. En cambio, Alto Trujillo, sus áreas son más planas, más aptas para vivienda.” (presidente, comunicación personal, 24 de noviembre de 2024)

Un factor que la narrativa de exclusión tiende a subrepresentar es que la elección de Alto Trujillo muestra un lado positivo. La decisión de asentarse en el distrito no responde únicamente a la falta de opciones o alternativas de vivienda, sino a su inserción subordinada pero funcional en la red urbana cotidiana. En general, es cierto que el territorio está mal equipado, pero no está desconectado; inclusive a pesar de la ausencia de un plan ordenado de urbanización para las áreas restantes hoy en día, existe un interés colectivo por asentarse en el distrito debido a la asequibilidad de los predios y la cercanía a los medios de producción, como la industria del calzado en El Porvenir, el transporte urbano y el comercio vinculado al mercado de La Hermelinda, entre otros. En este sentido, por ejemplo, los habitantes de los barrios 1, 2 y 3 mantienen flujos constantes hacia La Esperanza y Florencia de Mora para satisfacer necesidades vinculadas al transporte, la educación, la atención en salud y el consumo. Esta cercanía funcional explica la razón de la demanda del suelo sostenida y no extingible en Alto Trujillo y, por tanto, también explica la conexión con el tráfico de tierras del mismo modo:

“Ya, yo vine al Porvenir y mi tarea laboral era el zapato. Iniciando con un sueldo de 40 soles a la semana. Es como si yo hubiera sido el primer morador del sector 7D. Llegué y dos amiguitos más. No había luz para cargar el celular, no había agua para el uso cotidiano, teníamos que cargar el agua desde 300 metros, cargar en balde. Así íbamos con ese sentimiento de necesidad. Iban llegando más amigos, más vecinos. Un amigo me dijo que hay un terreno en AT que está en venta y yo vine a AT y dije estoy pagando un cuarto 300 soles mensual, mejor me voy allá.

Pero si me chocó bastante el cambio total. Imagínate yo para dormir en esteras, a mi alrededor, no había nadie, me dio pesadilla y quería que amanezca para decir que a aquí ya no regreso. Pero por necesidad, al día siguiente dormí. Al final me hice al ambiente.” (Leider, comunicación personal, 24 de noviembre de 2024)

La mayoría de las familias que se asentaron y continúan asentándose en el distrito lo hacen debido a sus limitaciones económicas para participar en el mercado inmobiliario formal utilizando y reforzando la ocupación de zonas de expansión urbana disponibles en Trujillo (Calderón et al., 2023; Lambert 2021; Lefebvre, 1974; Monayar, 2022). Esto no se presenta como decisión voluntaria, sino como resultado de exclusión estructural socioespacial prolongada. (Ceccato y Carli, 2025; Cotte, 2012; Oliveira et al., 2019; Pio y Araujo, 2019).

“Yo diría que estamos en una situación de extrema pobreza. La población que vive aquí tiene muchas carencias, especialmente en lo que respecta al acceso a servicios básicos y condiciones adecuadas de vivienda. La situación es bastante complicada para la mayoría de las familias que viven en esta zona.” (Marilú, comunicación personal, 19 de noviembre de 2025)

“A ver, yo vivo en el barrio 3, Ampliación Los Platanales. Porque la mayoría de sus terrenos son del Estado y, a veces, nosotros no tenemos la capacidad para poder comprar un terreno y, si no, no estuviéramos ahí. Si tuviéramos dinero, no estuviéramos acá, por los cerros, o las faldas de los cerros, o a los costados de las quebradas, de los ríos. Pero, lamentablemente, no tenemos. Tratamos de tener un terreno para poder vivir y salir hacia adelante, ya vienen también los hijos, los nietos, los niños, y sucesivamente.” (Cantante, comunicación personal, 24 de noviembre de 2024)

“Desde el 2005, después de culminar mis estudios secundarios. Vine por motivo de iniciar una carrera. Ingresé en una academia, pero, digamos, el tema de trabajo, por los recursos que un poco se me complicó. Me confundí, digamos, empecé a trabajar

y lo que poco que ganaba y lo veía un sueldo más estable.” (Leider, comunicación personal, 24 de noviembre de 2024)

“La parte económica no es fácil. Me ofrecieron este lugarcito y lo compré. Y decidí quedarme acá. Cuando vine todavía era un centro poblado y encontré varios amigos, mis promociones de estudio. Ellos me dijeron está bonito, estás en un buen lugar.” (presidente, comunicación personal, 24 de noviembre de 2024)

En síntesis, Alto Trujillo todavía enfrenta serias limitaciones significativas. La ausencia de estadísticas distritales consolidadas dificulta la elaboración de un diagnóstico preciso, empero la evidencia empírica muestra que la ausencia de servicios básicos como luz, agua potable o sistema de alcantarillado. A ello se suma el predominio de empleos informales como ambulantes, zapateros, cerrajeros, carpinteros, choferes y mecánicos; lo que ocasionan que buena parte de la población no logre acceder al mercado formal, por lo cual se recurre a mecanismos semiformales o incluso ilegales. A pesar de que se visualiza ciertas mejoras, la desigualdad y precariedad siguen siendo bastantes profundas y no se han logrado revertir. Todo ello manifiesta que el crecimiento del tráfico de terrenos no es producto de indicadores aislados, sino responde a una periferia producida sin sostenimiento, un mercado formal que excluye sistemáticamente y un Estado que se involucra de manera selectiva según la centralidad y consolidación del espacio o territorio.

3.1.2. La Organización comunitaria como infraestructura ambivalente

En Alto Trujillo, la organización comunitaria funciona como infraestructura social porque suple carencias estatales básicas. Sin embargo, esa misma centralidad la vuelve ambivalente, pudiendo ser el motor de la autogestión legítima y el canal más eficiente para que actores (con intereses especulativos o criminales) se inserten en dinámica urbana territorial de manera simultánea. Esta moneda de dos caras no es accidental, más bien responde a la consecuencia directa que la organización haya nacido donde el Estado no estuvo presente del todo.

Es así como, al abordar la dinámica urbana y las condiciones de habitabilidad en el distrito, resulta imprescindible exponer los hallazgos vinculados a su organización urbana entendida como la configuración socioespacial producida a partir de las prácticas, relaciones y formas de organización de la población residente (Cortizo et al, 2024). En

este sentido, la estructura urbana del distrito se ha desarrollado a partir de la organización interna del tejido social, sin embargo, no se restringe a ello. Más bien se entiende a la configuración urbana contexto estructurante de oportunidades (Massey, 2013; Musterd, 2020; Ong y González, 2019) donde diferentes actores intervienen en la construcción y funcionalidad del distrito. Aquí la organización comunitaria se establece como una coordinación social, mejoras de las condiciones materiales del territorio, así como las fortalezas no tangibles (Calderón et al., 2023; Dammert et al., 2024; 2025; Plöger, 2012).

Los hallazgos en Alto Trujillo confirman que esta organización ha marchado como infraestructura social del territorio, la cual se trata de la organización comunitaria como sustituto estratégico del Estado asimétrico (Bonilla, 2019; Plöger, 2012). Aunque la planificación inicial de los barrios presentó ciertos niveles de orden y organización, la precariedad material ha impulsado el fortalecimiento de mecanismos de organización colectiva mediante la conformación de juntas directivas barriales. Es así que cada barrio cuenta con una Junta Directiva que representa a sus habitantes en espacios de coordinación distrital, así como Comités de Gestión orientadas a la comisión de problemas concretos: la implementación de servicios de luz pública, agua potable y alcantarillado. De manera complementaria, existe una Junta Directiva General, integrada por representantes de cada barrio, que se reúne periódicamente (una vez al mes) en función de la urgencia de los asuntos a tratar. Estas instancias organizativas han permitido articular demandas colectivas y canalizar exigencias ante las entidades estatales correspondientes; tal como lo señalan las siguientes voces:

“Entonces al ver esa necesidad para ver quien apoye a los posesionarios, en el 2018 me eligen como dirigente. Desde ahí nuestra labor es ad honorem, no tenemos un sueldo. Pero con las gestiones, vamos a tocar la puerta a las autoridades, vamos pidiendo material para nivelación de calle (porque no había acceso del transporte público.” (Leider, comunicación personal, 24 de noviembre de 2024)

“Primero es organización, después la perseverancia en hacer las gestiones, porque dirigente que no gestiona o pueblo que no está organizado, entonces bien difícil que prospere su pueblo o avance.” (Anita, comunicación personal, 16 de enero de 2024)

La estructuración urbana del distrito se ha desarrollado a partir de un proceso de conformación por etapas, asociado a la creación progresiva de barrios y a una expansión territorial que continúa hasta la actualidad. La primera etapa del proceso de ocupación corresponde a los denominados fundadores (como ya se menciona), quienes llegaron a la zona por invitación de la Municipalidad Provincial de Trujillo y se instalaron en los primeros sectores adquiridos (1A, 1B, 1C, 2A, 2B, entre otros). De acuerdo con Pimentel (2020), dicho proceso de adjudicación respondió a una estrategia estatal orientada a aprovechar la periferia como recurso económico, bajo el supuesto de que el valor de los lotes se incrementaría progresivamente con la llegada de servicios básicos y equipamiento urbano. No obstante, los hallazgos evidencian que, en muchos casos, no existió un interés especulativo inicial, sino más bien la necesidad concreta de acceder a una vivienda. Esto da cuenta de la coexistencia de dos perfiles: los residentes de Alto Trujillo con la necesidad de una necesidad urgente de vivienda y los compradores no residentes que esperan la mejora en la valorización futura del lote (Dammert et al., 2024; Dammert et al., 2025).

Una segunda etapa del proceso de expansión urbana se caracteriza por el traspaso de terrenos. Calderón, citado por Pimentel (2020), define el traspaso como un sistema de intercambio especulativo del espacio que forma parte del submercado ilegal de tierras, cuyo movimiento es fundamentalmente intra-asentamiento. Esta práctica es percibida por los moradores como un derecho natural asociado a la defensa, mejora y valorización del lote, que les permite obtener una compensación económica por el trabajo y las inversiones realizadas. En este sentido, el morador originario de Alto Trujillo transfiere el terreno a un tercero, exigiendo el reconocimiento de lo invertido hasta el momento. En los últimos años, este mecanismo se ha convertido en la principal modalidad de adquisición de terrenos en Alto Trujillo, tal como lo confirman los testimonios recogidos:

“Quería un terreno propio, de cada uno. Entonces cuando me dijeron te lo traspaso, yo no sabía de la realidad de Alto Trujillo.” (presidente, comunicación personal, 24 de noviembre de 2024)

“El morador, quien lo había posesionado, te lo traspasa y te dice he invertido para nivel el área, he invertido tanto. Te dice, te lo traspaso, pero quiero que me reconozcan algo.” (Leider, comunicación personal, 24 de noviembre de 2024)

“Entrevistadora: ¿Y cuáles fueron las facilidades o dificultades que encontró para reinstalarse aquí, al adquirir un terreno?”

Entrevistado: A ver, bueno, por ahí, fíjate que nosotros, me traspasaron, pero cómodo, la cual que también la persona que lo cogió o lo invadió, decir así, este, pasó, ¿no? Pasó también trabajo, la cual tuvo que hacerlo una casita, ya de ahí, ya me traspasó a mí.” (cantante, comunicación personal, 24 de noviembre de 2024)

A partir de los hallazgos, es posible distinguir entre la posesión originaria y la posesión derivada. La primera corresponde a los primeros posesionarios que se instalaron en zonas agrestes de Alto Trujillo en busca de un terreno propio a raíz del PlanMet. La segunda se refiere a la transferencia o traspaso, como se detalla anteriormente. Sin embargo, estas categorías se complejizan al observarse la existencia de dos formas adicionales de posesión: la posesión inmediata y la posesión mediata. La inmediata, también denominada fáctica, es aquella donde la adjudicación e instalación en el terreno es de manera diligente y dinámica, con una alta sensación de urgencia en la estancia. Los pobladores tienen la necesidad de conseguir un espacio donde vivir, a pesar de las condiciones (ausencia de servicios, seguridad, transporte, etc.) Por otro lado, la posesión mediata se refiere a la presencia de un tercero en el terreno, pero no como poseedor/propietario, sino como cuidador/vigilante. Esta figura emerge cuando el poseedor busca conservar el control del predio, pero no puede permanecer físicamente en el lugar, delegando la custodia a un tercero con el objetivo de prevenir ocupaciones, invasiones u otras externalidades negativas. Esta figura es especialmente relevante para entender la lógica que opera dentro del distrito: la estructuración urbana no se basa en ocupación real, sino que engloba lógicas de control territorial (Dammert et al., 2024; Dammert et al., 2025).

En términos generales, la estructuración del distrito se ha configurado a partir de vínculos familiares, religiosos, laborales y comunitarios previamente establecidos. Precisamente, los avisos para el traspaso de terrenos suelen circular a través de redes de parentesco, vecindad, espacios religiosos o festividades, lo que ha generado una demanda creciente y ha facilitado el acceso al suelo urbano por parte de nuevos moradores. Estas dinámicas se apoyan en relaciones de compadrazgo y parentesco como primos, sobrinos, familiares cercanos o más distantes; así como en vínculos contruidos en espacios educativos, laborales o religiosos. En muchos casos, estas redes se traducen en patrones de ocupación concentrada, donde determinados sectores son copados por núcleos

familiares extensos, reproduciendo lógicas del tipo “aquí vive mi tía, al costado mi sobrina o algún otro familiar”. En Alto Trujillo, se observa también una alta densidad de organizaciones religiosas, evidenciada por la presencia recurrente de iglesias o congregaciones cada pocas cuadras, las cuales, si bien no forman parte del aparato estatal, cumplen un rol central en la articulación social del territorio. Precisamente esta situación se sustenta en la confianza mutua, los antecedentes culturales compartidos y la presión interna como puntos estructurantes en Alto Trujillo (Plöger, 2012). De este modo, si bien en una etapa inicial existió una planificación promovida por el PlanMet y una intervención estatal orientada al ordenamiento territorial, los lazos sociales han acelerado y redefinido el proceso de estructuración del distrito, relegando progresivamente la planificación formal y dando lugar a una configuración urbana que conserva ciertos rasgos de armonización, aunque desbordada por la dinámica social que la sustenta.

En relación con las condiciones de habitabilidad, los hallazgos evidencian una marcada precariedad en la infraestructura pública. La infraestructura puede operar como mediador estructural: disminuir la segregación (transporte eficiente o servicios al alcance) o reforzarla aún más (Musterd, 2020; Ong y González, 2019). En Alto Trujillo, la escasa cobertura de servicios básicos (agua potable, alcantarillado y otros servicios municipales), la inclina por la segunda opción. Se observa avances parciales en infraestructura y servicios, tales como la presencia de una comisaría en el barrio 3, una posta médica y la pavimentación de las principales vías en los primeros barrios. En la actualidad, una proporción significativa de la población ya cuenta con acceso a agua de la entidad prestadora de servicios Sedalib y energía eléctrica de Hidrandina, aunque de manera desigual. Sin embargo, para los barrios que su configuración y estructuración son más recientes, la realidad es que, para acceder a la instalación de los servicios, se exige previamente contar con documentación oficial aprobada: certificado de posesión y planos de ubicación y perimétricos, convirtiendo la formalización en condición necesaria para acceso a la infraestructura, y no al viceversa:

“Ahora hemos padecido bastante con el agua, con la luz, no teníamos luz, no teníamos agua, el agua teníamos que cargarla desde más allá en baldes. Gestionamos luz colectiva entre varios y pagar un solo medidor entre todos. Gestionamos para que haya acceso, solicitar los rypiados a los alcaldes o entidades públicas para que nos puedan apoyar para hacer los rypiados de las calles y que haya acceso a los carros.” (Fidelia, comunicación personal, 13 de noviembre de 2025)

“Los barrios que están más cerca del centro de Alto Trujillo ya cuentan con estos servicios básicos. Sin embargo, en los barrios más alejados todavía hay carencias. Algunos sectores, como el 5B o el 6E, aún no tienen acceso completo a agua, luz u otros servicios básicos. Por eso todavía existen diferencias entre las zonas más antiguas y las que están más alejadas.” (Esperanza, comunicación personal, 22 de noviembre de 2025)

“Entrevistadora: Entonces uno se instala y demás. Pero ¿cuáles son las facilidades o dificultades que un vecino tiene?

Entrevistado: Ya, por ejemplo, tú tienes carencias de alcantarillado, no hay luz o agua, simplemente tienes la posesión de un terreno. Para nosotros adquirir servicios básicos tenemos que tener unos planos aprobados, un certificado de posesión. Eso ya vendría a ser la parte de formalización para ver, solicitar los servicios básicos.” (Anita, comunicación personal, 16 de enero de 2024)

Esta condición tiene consecuencias para la dinámica del tráfico de terrenos debido a que el certificado de posesión concebida como un instrumento administrativo municipal, se transforma en la puerta de entrada para la adquisición de servicios básicos y con ello, en un objeto transaccional que va entre en lo informal y lo formal, incrementando el valor del predio. Precisamente los testimonios recogidos muestran la manera cómo la comunidad trata de sustituir al Estado y asume los costos que le correspondería:

“Entrevistadora: ¿Tienes otros servicios?

Entrevistado: luz definitiva y el agua tenemos, abastecemos. A nosotros nos llenan el tanque de agua. Tenemos unos tanques grandes de 10 000 litros, compramos el agua y se distribuye. Como hemos trabajado, todas las manzanas tienen tuberías y piletas que vienen de los tanques grandes que vienen, distribuidas en las manzanas. El proyecto de agua de alcantarillado que para nosotros es un proyecto básico, pero no han pedido dar el expediente técnico y espero que este gobierno lo puedan hacer.” (Anita, comunicación personal, 16 de enero de 2024)

“Entrevistadora: ¿Cómo fue cuando usted ya se instaló en la zona?

Entrevistado: En realidad, para nosotros no ha habido ningún apoyo. Desde el inicio, por ejemplo, no teníamos agua. Yo tenía que ir hasta Laredo para traer agua.

La gente también compraba, pero todo era difícil. Lo único que recuerdo como apoyo fue en la época del ingeniero Ruiz. En ese entonces, a mí me dieron un bidón y también una bolsa para almacenar agua. Pero ni siquiera eso era adecuado, porque el agua salía con mal olor, y hasta nos enfermábamos del estómago. Los niños no podían tomarla. Fuera de eso, nadie se acerca. Nadie viene a decir vamos a apoyar o a ver nuestras necesidades. Todo lo hemos hecho nosotros mismos. Las carreteras y los accesos los hemos construido con nuestro propio dinero, organizándonos entre vecinos.” (cantante, comunicación personal, 24 de noviembre de 2024).

Todas estas prácticas antes presentadas son la esencia empírica de la expresión del régimen urbano especulativo, siendo que los costos de habilitación para la infraestructura pública recaen en gran proporción sobre los propios residentes y sus familias, siendo que se manejan bajo estructuras de precariedad (Dammert et al, 2024; Dammert et al., 2025). Precisamente, la insuficiencia de equipamiento educativo y de otros servicios han llevado a la población desarrolle estrategias cotidianas de movilidad y acceso, estableciendo caminos naturales hacia distritos colindantes. En este sentido, por ejemplo, los habitantes de los barrios 1, 2 y 3 mantienen flujos constantes hacia La Esperanza y Florencia de Mora para satisfacer necesidades vinculadas al transporte, la educación, la atención en salud y el consumo. El barrio 1, por su proximidad territorial, articula su dinámica cotidiana principalmente con La Esperanza, a donde se desplaza para acceder a colegios, postas de salud y servicios de transporte. Por su parte, los barrios 2 y 3, debido a su ubicación topográfica, orientan su circulación hacia Florencia de Mora, configurando rutas de movilidad recurrentes, como la línea de transporte conocida como “Alto Trujillo - Buenos Aires”, que se ha consolidado como un eje funcional de conexión con la ciudad. Por último, la carencia de iluminación pública y de accesibilidad adecuada contribuye a la percepción de inseguridad y refuerza condiciones de marginalidad urbana, incrementando la dependencia de soluciones informales o privadas para suplir necesidades básicas (Plöger, 2012):

“En mi caso, por ejemplo, ya tenemos acceso de calles y ya estamos viendo es tramitar el proyecto de agua y alcantarillado que abarca 21 barrios, es un proyecto grande. Entonces eso es la necesidad y el pueblo, los moradores, se organizan para poder gestionar a través de las autoridades lo que nos hace falta.” (Anita, comunicación personal, 16 de enero de 2024)

“También falta por ejemplo de movilidad, de acceso. Imagínate que después de 13 años tenemos una unidad que llega a nuestra zona. Un poquito más cercano. Claro, nosotros hemos caminado unas 15 cuadras por lo menos y en oscuridad. Para tener un lugar sin acceso, sin luz, pero por la necesidad donde vivir, lo hemos hecho.” (Marilú, comunicación personal, 19 de noviembre de 2025)

La literatura advierte que la relación no es lineal, y la realidad de Alto Trujillo lo corrobora. Es así como se confirma la dinámica de la correlación inversa en Alto Trujillo: a medida que los barrios acceden a servicios y formalización, disminuyen los incentivos para la acción colectiva, siendo más fragmentada y orientadas a temas específicos (Plöger, 2012). Sin embargo, lo que resalta en este acápite es la ambigüedad estructural de la organización comunitaria como parte de la gobernanza territorial. Dammert et al. (2025) ya establece dos perfiles en la población: uno siendo más vulnerable que ofrece sacrificios para conseguir un terreno donde vivir (ejemplo Alto Trujillo), y otro con más dinero que especula con el terreno y espera la valorización a futuro (ya sea la valorización por infraestructura). Esta situación modifica a la organización comunitaria a formar parte de la gobernanza del territorio y donde puede haber control territorial siendo ejercido por actores que operan en las fronteras entre ilegalidad u legalidad (quien controla el terreno antes de la valorización, tiene beneficios económicos posteriores). Este control no solo se expresa en el suelo mismo, sino a través de servicios públicos (De Andrade, 2024), que ofrecen alternativas y soluciones en reemplazo del Estado (De Andrade, 2024; Hirata et al., 2022).

En Alto Trujillo, el traslado entre la organización social y la estructura que habilita el tráfico de terrenos es complicada de definir, lo que implica un punto importante en el fenómeno. No se trata solo un motor de progreso ni tampoco alineado exclusivamente como instrumento criminal, se trata de una ambivalencia y depende en gran medida de la presencia selectiva del Estado. En términos de TAI (Messner y Rosenfeld, 2008), esto forma parte de la expresión del desequilibrio institucional como cuando las instituciones formales no logran la regulación, otros lo hacen.

3.1.3. La cadena gris: de la toma y la ocupación habitacional al distrito

La toma del suelo en Alto Trujillo tampoco ha sido casual (como se menciona antes) y no finaliza en la ocupación inicial. Los hallazgos muestran un procedimiento desenvolvente en el que la necesidad habitacional se converge con mecanismos de validación informal, circulación documental y expectativa de formalización, volviendo al terreno un bien transable con el tiempo. El proceso de ocupación y toma del suelo responde a dinámicas estructuradas por parte de sectores de menores recursos y vulnerables (Cortizo et al., 2024; Dammert et al., 2024; Dammert et al., 2025), que recurren a la ocupación directa, la sección informal y los arreglos no registrados (Rafieian y Kianfar, 2024). Es aquí que la informalidad no surge a pesar del Estado, sino a través de él por ser una institución: fragmentada, selectiva y sumamente imperfecta que produce espacios grises, aceptados, pero no totalmente legales, que permean el tráfico de terreno (Botero, 2021; Lambert, 2021).

Los hallazgos en el distrito muestran que la posibilidad de expansión territorial ha permitido que tanto las posesiones originarias como los traspasos proyecten nuevas ampliaciones en las zonas más alejadas de Alto Trujillo. El crecimiento poblacional, derivado tanto del aumento familiar como de la migración constante, impulsa la apertura de nuevos espacios habitacionales, generalmente mediante invasiones organizadas por poseionarios originarios o derivados. La ocupación en Alto Trujillo se inclina más como una respuesta ante la ausencia de alternativas viables: la alta demanda de suelo, incluso en contextos adversos, junto con la aspiración de acceder a la legalidad de la vivienda propia, propicia procesos de invasión y expansión que, en muchos casos, son aprovechados por actores vinculados a mecanismos grises o ilegales. Se tiene la voz que describe este punto:

“Él me dijo: miren aquí hay lotes para que se posesionen, él nos compartió, porque nosotros no teníamos una casa. Él nos dijo, pero es la zona tal, no hay acceso. Entonces, un lugar que vemos amplio y vacío, la gente, nos posesionamos. Comenzamos en formar unas juntas directivas para organizarnos y comenzamos a trabajar esas dunas, aplanar, y a de ahí ir formando calles. Entonces al tener años de posesión, solicitamos la formalización debida. De esa manera, surge casi todos los barrios.” (Anita, comunicación personal, 16 de enero de 2024)

Este testimonio brinda explicación sobre el proceso que articula la ocupación con la institucionalización: la toma inicia en un punto ilegal (o no), se desarrolla en lo

extralegal y tiene el fundamento de convertirse en legal con el transcurrir del tiempo (Calderón et al., 2023; Lambert, 2021). Precisamente el acceso al suelo no depende solo de la demanda del suelo per se, más bien por las condiciones y arreglos institucionales que facilitan tal situación: terrenos hábiles, selectividad estatal en entorno permisivo con una acción bastante reactiva (Cortizo et al., 2024; Dammert et al., 2024; Dammert et al., 2025).

La cadena opera a través de tres rutas de legitimación gris, cada uno como un mecanismo de constatación informal institucionalizada: juez de paz, de la notaría o de la municipalidad. El primer procedimiento más frecuente se realiza a través del juez de paz, quien efectúa una verificación in situ de la ocupación del predio; dicha constatación permite que la municipalidad emita posteriormente el correspondiente certificado de posesión. Este mecanismo no genera respaldo registral ni garantiza la posesión previa, empero emite un documento con apariencia de legalidad ante el Estado y fue utilizado durante un periodo prolongado para formalizar los traspasos de terrenos entre particulares. En la actualidad se observa un desplazamiento de estas prácticas hacia el ámbito notarial. Son las notarías las que formalizan los contratos de transferencia de posesión, aun cuando el bien no se encuentra inscrito en los registros públicos. En estos casos, el notario no cuenta con facultades para oponerse, dado que se trata de un contrato de naturaleza civil mediante el cual una persona reconoce su condición de poseedor y transfiere dicha posesión a un tercero, a cambio de una suma de dinero: el pago se bancariza, las firmas se legalizan y el acto jurídico queda registrado, sin que el notario intervenga más allá de la validación formal del contrato. Ambas operaciones circulan en espacios grises como detalla Rafieian y Kianfar (2024): el proceso se vincula con lo jurídico empero carece de legalidad plena. Es justamente en este intermedio donde los actores ilegales parte del tráfico de terrenos encuentra una forma de operar.

De manera complementaria, otro medio identificado es la fiscalización realizada por la Municipalidad Distrital de El Porvenir, ante la cual los posesionarios se presentan para solicitar la emisión de una constancia o certificado de posesión con fines específicos de saneamiento básico. En este procedimiento, la municipalidad actúa a través de su área social realiza una verificación in situ de la ocupación del predio. Como resultado de dicha constatación, se emite una constancia de posesión en la que se consigna expresamente que su finalidad es la tramitación de servicios básicos, tales como agua potable, alcantarillado y suministro eléctrico. Estas constancias de posesión cumplen una función

estrictamente administrativa: permiten a los moradores gestionar el acceso a servicios públicos esenciales, pero no constituyen, en ningún caso, un título de propiedad. Su alcance jurídico se limita a acreditar la posesión en el momento específico en que el funcionario municipal realiza la verificación, sin generar derechos reales sobre el bien. Las tres rutas tienen reconocimiento institucional, pero ninguna cierra el circuito de propiedad plena y se sustenta en el principio de veracidad, bajo el cual se presume la autenticidad de la información declarada por los solicitantes, salvo prueba en contrario. La posibilidad de que estos instrumentos administrativos puedan ser utilizados como insumo para el diseño de políticas públicas orientadas a reducir el tráfico de terrenos, a partir de determinados indicadores sociales y territoriales, remite a un ámbito distinto, propio de la gestión pública y la planificación urbana, que excede los alcances inmediatos de este procedimiento.

Todos estos procedimientos se desarrollan en un contexto de alta informalidad territorial, dado que las zonas ocupadas no se encuentran inscritas en los registros públicos, ni forman parte del ámbito de intervención de COFOPRI. Precisamente, la reactividad y acción selectiva del Estado no necesita la autorización explícita, sino basta con la regularización que fomenta las condiciones estructurales del tráfico de terrenos (Escalante y Miranda, 2020; Pimentel, 2021; Lambert, 2021). El punto de desconexión de la cadena donde pasa de ser habitacional a ser mercantil no es cuestión brusca, sino un desplazamiento gradual que los testimonios de los vecinos permiten reconstruir y nombran con exactitud:

“Pensamos equívocamente que, si pongo un sol o invierto algo, es mío. Pero de ahí, ya comienza el negocio. Como no te ha costado nada y tengo mi casa donde viví, voy a posesionarme igual porque el fin es negociar. Entonces de ahí, para asegurarme más, hago trances con los vagos para cuidar sus lotes; nadie puede posesionarlos.” (Marilú, comunicación personal, 19 de noviembre de 2025).

“Hay gente que se adueñó de una manzana completa de 28 o 30 lotes. Con qué fin: simplemente invertir algo y venderlo; cosa que no les costó nada como invasor. Entonces ellos hacen eso: invierten, lo lotizan y comienzan a vender. Invierten 1,000 soles cercando eso y lo venden a 15,000 soles.” (Anita, comunicación personal, 16 de enero de 2024).

Estos testimonios muestran que la frontera entre la necesidad habitacional y la lógica especulativa no es lineal, es un despliegue de la propia estructura de incentivos del territorio hace posible. El ordenamiento físico del territorio y su mercantilización no son episodios separados, son partes de un mismo proceso.

Frente a esta cadena comunitaria, también operan estructuras criminales que manipulan y controlan la ocupación de terrenos en el marco de la ilegalidad. Aunque la invasión pueda parecer pacífica en sus inicios, muchas veces cuenta con el respaldo de organizaciones delictivas o bandas que ofrecen “protección” para garantizar la posesión. En ocasiones, miembros de estas organizaciones se infiltran dentro de los comités de gestión vecinales para ejercer control mediante mecanismos de represión y coerción. Este ingreso no es casual, responde al espacio gris de la ilegalidad estructural del Estado. Todo se trata de un entramado donde el actor social busca vivienda, el actor criminal habilita y gestiona el terreno y el Estado tolera, interviene o regulariza selectivamente su accionar (Dammert et al., 2025; Lambert, 2021; Pimentel, 2021). El fenómeno también se refleja en los testimonios de vecinos:

Se identifica tres criterios para diferenciar la organización comunitaria y la estructura criminal. En primer lugar, la forma de ingreso y adquisición de la posesión: si bien las organizaciones criminales pueden adquirir terrenos de manera pacífica a través de terceros, posteriormente despliegan mecanismos violentos para asegurar dichas posesiones, especialmente cuando estas cuentan con un poseedor previo. En segundo lugar, el contubernio institucional, que se manifiesta en presiones ejercidas sobre jueces de paz u otras autoridades para obtener verificaciones favorables o acelerar procedimientos de constatación. En tercer lugar, la apropiación posterior de invasiones inicialmente pacíficas, mediante la cual las estructuras criminales se adueñan ilegítimamente de las posesiones ya logradas, aseguran determinadas porciones del territorio y las comercializan a través de intermediarios. En este sentido, aunque puedan existir similitudes superficiales entre las invasiones comunitarias y aquellas promovidas por organizaciones criminales, las diferencias sustantivas se encuentran en el nivel de violencia, extorsión, intimidación, organización jerárquica y chantaje empleados por estas últimas. A través de estas prácticas, imponen cobros sistemáticos a los moradores por conceptos de “seguridad” o “protección”, configurando un entorno de coerción que contrasta con la vía predominantemente pacífica mediante la cual muchos vecinos intentan acceder a un predio para fines habitacionales.

En Alto Trujillo, estas estructuras suelen posesionarse de grandes extensiones de tierra, especialmente en las zonas periféricas del distrito, para luego subdividirlas en linderos o parcelas más pequeñas que son comercializadas como lotes independientes (pitufeo). En este proceso se observa la modificación de la necesidad hacia la lógica mercantil y la captura de redes organizadas (Dammert et al., 2024; Dammert et al., 2025; Lambert, 2021), con un mercado híbrido (no es ilegal pero tampoco es del todo formal, manteniéndose económicamente activo) (Cortizo et al., 2024); y se ve reforzado por discursos de legitimación territorial basados en vínculos familiares, expresados en frases como “Yo tengo acá, acá tiene mi tía, mi hermano, a la espalda mi familiar”, que encubren dinámicas de acumulación ilícita del suelo:

“Hay un terreno por 15 mil soles, bastante grande, de personas de dudosa procedencia. Un terreno de ese tamaño y esa superficie no puede valer 40 o 50 mil soles, para 15 mil... El vendedor me dijo que lo había encerrado, que tenía una casa, que no necesitaba más. Como que si mañana tienes el dinero, es tuyo. Pero un documento, con el tiempo te van a dar. Como están ellos empa pados del tema, te saben qué decir, qué respuesta dar. Las personas que me advirtieron fueron amistades mucho mayores que yo. Por eso opté por hacer todo con formalidad.” (Rigo, comunicación personal, 24 de noviembre de 2025)

A estos mecanismos se suman los traspasos forzados promovidos por estas estructuras, los cuales generan procesos de despojo sobre los posesionarios originales. Sus métodos incluyen falsificación de documentos, complicidad con terceros, intimidación y extorsión, a diferencia de los invasores comunes que solo cuentan con una constancia de posesión. Además, cuando lo consideran necesario, estas organizaciones ejercen presión sobre funcionarios públicos (jueces de paz o la misma municipalidad) para legitimar o viabilizar sus apropiaciones. En muchos casos, tras una invasión inicial realizada por personas pacíficas, son las organizaciones criminales quienes se apropian de los terrenos, asegurando parcelas específicas para luego venderlas a través de intermediarios.

En general, los hallazgos son la expresión de la territorialización del poder criminal. La diferencia central entre las invasiones comunitarias y aquellas promovidas por estructuras criminales radica en la escalada de los mecanismos de ingreso y adquisición de los terrenos. Estas últimas suelen iniciar de manera pacífica, pero recurren a la violencia cuando enfrentan obstáculos, como la existencia de un poseedor previo: el

suelo capturado defendido, los residentes disciplinados con una presencia de autoridad paralela (Botero, 2021; Pimentel, 2021; 2023). Este orden no implica la ausencia estatal, más bien una gobernanza informal que compite contra el Estado e incluso, lo sustituye (Escalante y Miranda, 2020; Lambert, 2021), lo que permite que sea el alimento central del tráfico de terrenos como un mecanismo funcional integrado a la dinámica urbana de Alto Trujillo.

En síntesis, las condiciones socioeconómicas, habitacionales y territoriales de Alto Trujillo no responden exclusivamente a un contexto de pobreza. Mas bien constituyen la línea de base que genera una demanda persistente de suelo y una alta vulnerabilidad frente a mecanismos informales de acceso. Este es el primer nivel de la cadena siendo una periferia producida donde la necesidad de vivienda no puede ser resuelta por el mercado formal ni por el Estado, lo que fuerza la búsqueda de alternativas extralegales.

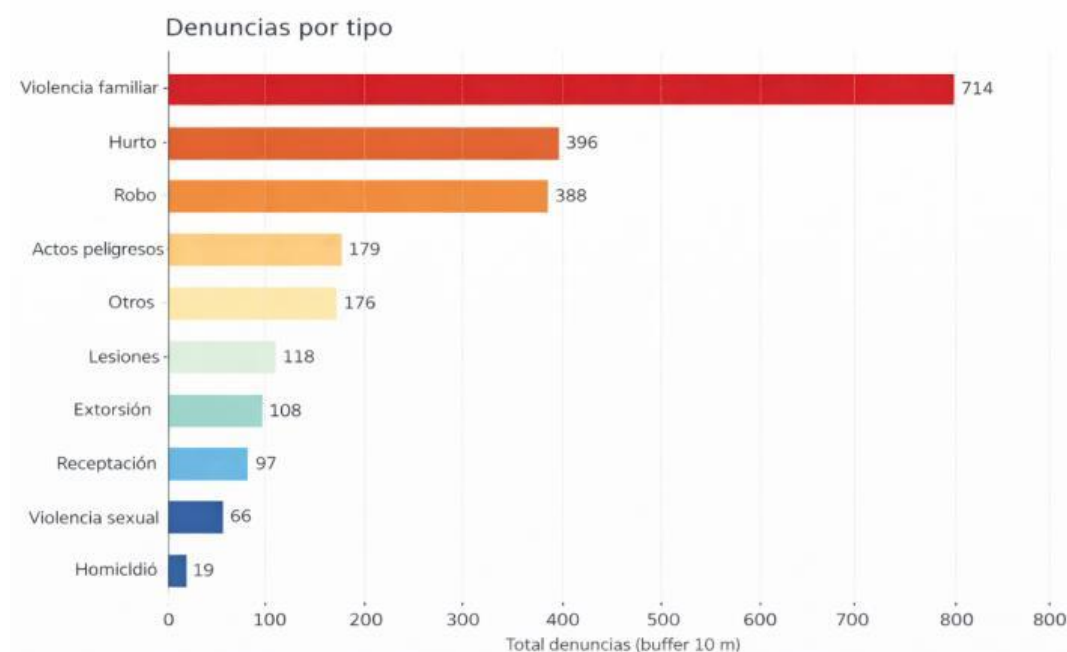
3.2.Criminalidad y seguridad ciudadana

El análisis estadístico del distrito registra 2353 denuncias ante la comisaría para una población de aproximadamente 75,000 habitantes. La lectura de estos números no refleja la criminalidad real en Alto Trujillo, sino la criminalidad denunciada donde la población considera que vale la pena reportar porque probablemente puede recibir una respuesta del Estado, lo que se manifiesta en una brecha entre la incidencia delictiva real y la traducción en el registro de denuncias. Esta brecha es un dato en sí mismo: mide la presencia institucional, la posibilidad del registro y el delito.

La composición de las denuncias en el distrito por tipo de delito revela un punto importante. Para efectos de esta investigación, la violencia familiar se lleva el grueso de las denuncias, seguida del hurto y el robo; el conjunto de estos ilícitos configura más de la mitad del total de las denuncias. Lejos de ser un dato menor o relacionado a lo doméstico, la distinción del delito de violencia familiar en un distrito periférico como Alto Trujillo corresponde a un indicador de estrés estructural debido al hacinamiento y precariedad económica en barrios con alta vulnerabilidad lo que se traduce en violencia. En el segundo, la extorsión y el homicidio representa una tasa de baja incidencia, sin embargo, su lectura es a la inversa como el resultado de un subregistro sistemático. En ese sentido, la baja tasa de denuncias refleja la normalización de la criminalidad y la desconfianza al Estado, la aparente tranquilidad en datos en Alto Trujillo no se manifiesta

en la excepción o en la tranquilidad, sino en la invisibilización del delito. En general, no se trata de un tema exclusivo de inseguridad, sino la expresión de la desidia del Estado.

Figura 6. Composición de denuncias de Alto Trujillo



Fuente: Elaboración propia

La distribución espacial por tipo denuncias confirma este patrón. En el distrito pareciera haber pocos puntos calientes, siendo estos que se concentran en un punto específico: en las zonas bajas de Alto Trujillo (estos barrios con los de mayor consolidación y antigüedad). Los barrios de constitución reciente (ampliaciones hacia las zonas altas) presentan menor escala o nada concentración de puntos en casi todos los delitos presentados. Esto no significa que estos barrios sean más seguro, sino que en los barrios bajos hay una mayor densidad poblacional y (posiblemente) con mayor capacidad y voluntad para denunciar. En los barrios con mayor vulnerabilidad, se posiciona la informalidad territorial, la desconfianza hacia el Estado y la dependencia hacia estructuras paralelas de protección son más presentes y una mayor exposición a la presión criminal genera un desequilibrio en el crimen real y el crimen registrado.

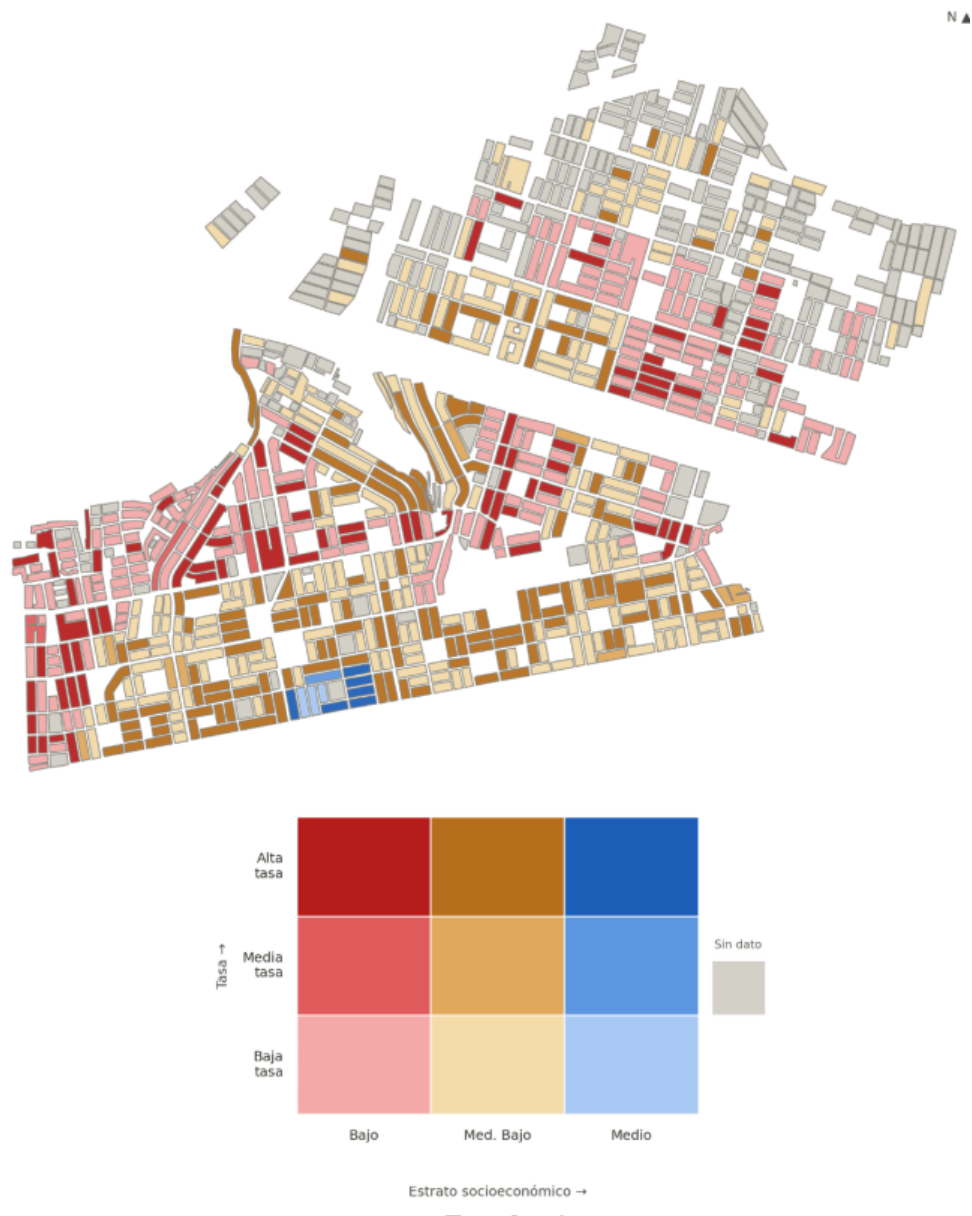
Figura 7. Distribución espacial por tipo denuncias en Alto Trujillo



Fuente: Elaboración propia

El análisis bivariado entre el estrato socioeconómico y tasa de denuncia revela una correlación entre estos puntos, contraria a la expectativa intuitiva. Los barrios más cerca al centro, de un estrato social medio bajo con mayor tiempo de consolidación, presenta la tasa de denuncia relativamente más alta. En barrios con menor tiempo de constitución y consolidación, alejadas de la zona central de la periferia predomina la tasa de denuncias de media a alta. Los barrios de expansión reciente como las ampliaciones no se registra datos, a pesar de que son aquellos de mayor vulnerabilidad y con menor tiempo de estructuración. Esta ausencia de datos en los barrios de expansión puede interpretarse como un indicio de una menor presencia institucional, una menor accesibilidad al sistema de denuncia o una menor confianza en la respuesta estatal. Desde la perspectiva de la TAI, esta falta de registro no es solo una falla técnica, sino que podría reflejar un espacio donde la capacidad estatal para medir e intervenir es significativamente más limitada.

Figura 8. Mapa bivariado de estrato socioeconómico y denuncia en Alto Trujillo

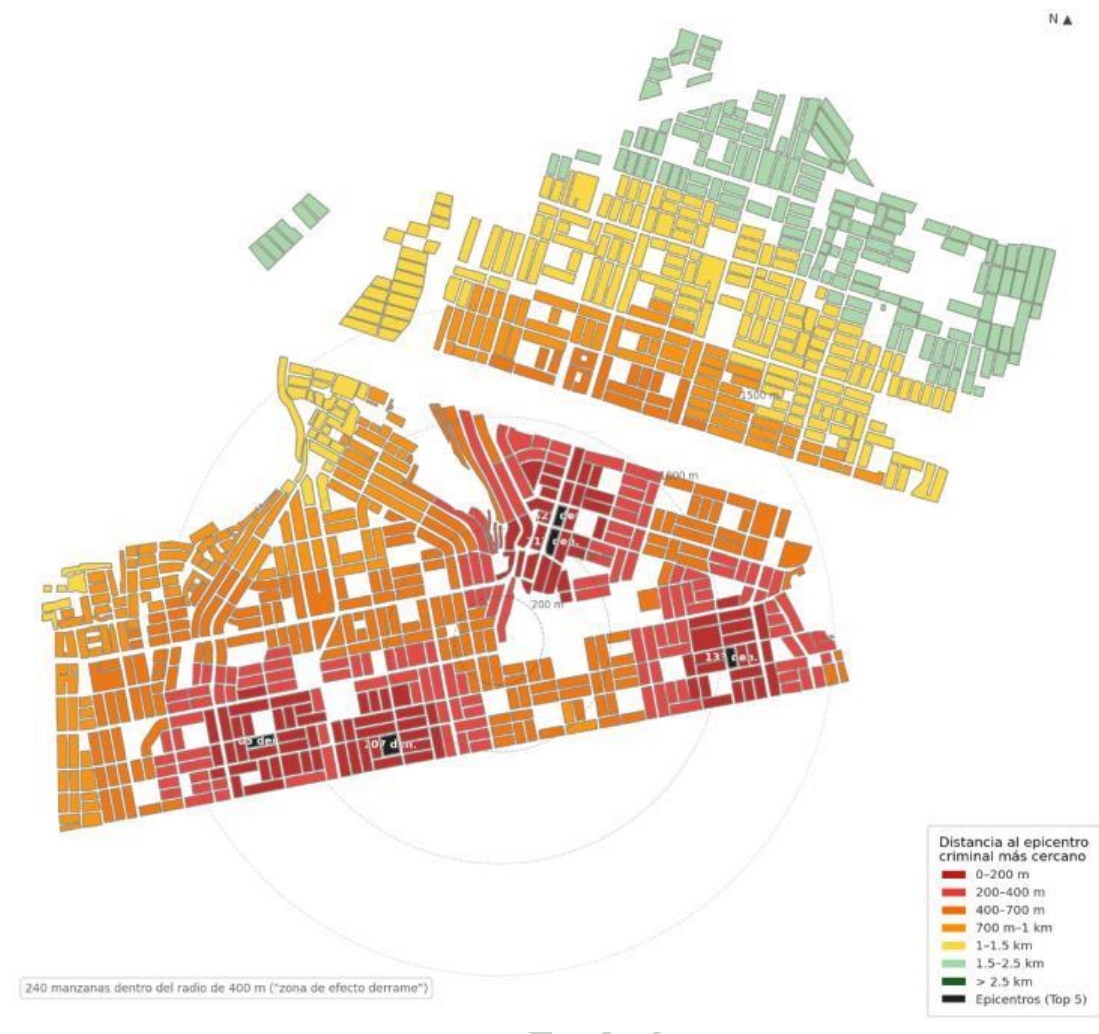


Fuente: INEI - Censo 2017. Elaboración propia

Finalmente, el análisis de la criminología ambiental identifica cinco los epicentros de mayor criminalidad en Alto Trujillo teniendo como referencia las 240 manzanas en una ratio de 400 metros alrededor de los epicentros. Esto implica que la mayor parte de la población vive bajo la influencia de un foco de la estructura criminal y se extiende a las áreas cercanas. No obstante, la ubicación de estos cinco epicentros no implica per se los puntos de mayor actividad criminal, sino los puntos donde se generaron la mayor cantidad de denuncias ante la policía. Por otro lado, las ampliaciones de los barrios donde los delitos parecería son menores, son los puntos más alejados de los

epicentros. No se trata de que están mejor o más protegido, sino están fueran del alcance institucional y, por ende, del Estado.

Figura 9. Mapa de la criminología ambiental en Alto Trujillo



Fuente: Elaboración propia

3.2.1. Estructura, roles y criminalidad en el distrito

El tráfico de terrenos en Alto Trujillo no opera como un delito aislado, sino funciona como una economía ilegal organizada que converge la división de roles, uso de la violencia de forma estratégica, control territorial y articulación con otros negocios criminales (siendo uno de ellos la extorsión). El crimen organizado no se presenta como agente oculto o externo a la ciudad, sino como activo en expansión que organiza, vende, cobra y regula conflictos (Pimentel, 2020). La incidencia delictiva asociada a las estructuras criminales guarda relación directa con el grado de organización, el tamaño de sus redes y la diversificación de sus economías ilegales. La criminalidad vinculada al

tráfico de terrenos no copa un espacio dejado al azar, más bien llena un espacio que las instituciones (históricamente) estuvo (y está) desatendido. Se trata de la manifestación máxima del desequilibrio institucional (Messner y Rosenfeld, 2008), donde las medidas estatales fallan en garantizar derechos, pululan estructuras paralelas y acciones informales e ilegales institucionalizadas.

De acuerdo con los especialistas entrevistados, el delito de tráfico de terrenos ha sido denominado como la “vedette del crimen”, en tanto operaba como un delito base o fuente de financiamiento para las estructuras criminales de mayor envergadura, al punto de transformarse en el eje central de la conflictividad criminal vinculada al control del suelo. Si bien el tráfico de terrenos no constituye una práctica reciente en la región, lo relativamente novedoso es su articulación directa con dinámicas de criminalidad organizada desagregada. En etapas anteriores, el tráfico de terrenos disputaba su centralidad con la extorsión como principal fuente de ingresos ilegales; en la actualidad, la extorsión continúa ocupando un lugar preponderante, aunque superada por la minería ilegal. Sin embargo, el tráfico de terrenos mantiene un rol estratégico dentro del ecosistema criminal, tanto por su capacidad de generación de recursos como por su articulación con otras actividades ilícitas que refuerzan y sostienen la expansión territorial y operativa de las estructuras criminales.

El hallazgo más novedoso de la investigación es la estructuración jerárquica en tres niveles que organiza la criminalidad y el tráfico de terrenos en Alto Trujillo y sus alrededores. Precisamente esta estructura coincide con el modelo de gobernanza criminal multinivel de Coratin (2024) donde se expresa en la hegemonía central, mesoterritorial y microterritorial. El primer nivel comprende organizaciones consolidadas y ampliamente reconocidas, como Los Pulpos, La Jauría, La Cruz Blanca, El Viejo Paco y su banda, La Gran Familia, La Gran Cruz de Piura, La Factoría, entre otras. Se trata de estructuras criminales de gran envergadura, tipo clanes familiares, cuyos líderes suelen figurar entre los más buscados por el Estado. Estas organizaciones emplean profesionales especializados (abogados, contadores e ingenieros, etc) para gestionar las distintas facetas de sus operaciones y diversificar sus negocios ilícitos, que incluyen minería ilegal, narcotráfico, trata de personas, prostitución y otras actividades de alto impacto económico. Asimismo, operan mediante empresas fachada para el lavado de activos y mantienen vínculos con funcionarios públicos de alto rango, quienes facilitan su interacción con el aparato estatal en Alto Trujillo y distritos colindantes. En este nivel, el

lavado de dinero se materializa a través de franquicias comerciales y negocios formalmente legales (restaurantes, discotecas, lavaderos de autos, bares y empresas de transporte), los cuales suelen instalarse en espacios periféricos con baja rentabilidad comercial aparente. La proliferación de espacios nocturnos, en particular, ha sido identificada como uno de los principales mecanismos para dar circulación al dinero ilícito y legitimar su origen.

En el segundo nivel se ubican las bandas delictivas, consideradas estructuras de menor intensidad en comparación con las organizaciones criminales de primer nivel, similares a las mesoterritoriales. Son facciones o ramificaciones dejados por las grandes organizaciones criminales desde hace varios años, que continúan funcionando de manera autónoma. Se trata de estructuras más reducidas, con menor número de integrantes, frecuentemente conformadas por familiares, conocidos del barrio o del entorno cercano, lo que explica la existencia de alianzas, entendimientos y cierta armonía operativa con las organizaciones de mayor jerarquía. Estas estructuras, de tamaño mediano a pequeño, también recurren a profesionales y a funcionarios de menor jerarquía para facilitar sus actividades. Sus miembros participan en labores de intimidación, protección y control territorial, incorporando incluso a vecinos del propio distrito como parte de su red operativa, situándolos en una zona ambigua entre la legalidad y la criminalidad. La articulación con economías ilegales (como la extorsión, la minería ilegal, “seguridad” en obras civiles, el cobro de cupos por seguridad o el denominado chalequeo) amplía su campo de acción y fortalece su capacidad económica. En este nivel se configura un círculo vicioso que involucra a dirigentes locales, vecinos con necesidad de vivienda, bandas delictivas con capacidad coercitiva y un Estado caracterizado por respuestas tardías, ineficientes o de corte populista.

Ambos niveles mantienen relaciones de alianza, coordinación y entendimiento, sustentadas en lazos de cercanía social y territorial. Al interior de estas estructuras se identifican distintos “brazos” funcionales encargados de dinamizar las actividades criminales tal como explica Pimentel (2021; 2023). En primer lugar, el brazo armado, responsable de proveer armas y ejercer coerción directa. En segundo lugar, el brazo legal, conformado por abogados encargados de revisar la situación registral de los predios (SUNARP) y diseñar estrategias jurídicas. En tercer lugar, el brazo operativo-logístico, encargado de ejecutar las acciones vinculadas a las economías ilegales y de corromper a agentes de la Policía Nacional, funcionarios municipales y otras entidades del Estado. En

cuarto lugar, el brazo económico-financiero, integrado por contadores o especialistas que administran los recursos y realizan operaciones de lavado de activos. Finalmente, el brazo organizacional, considerado el eslabón más débil de la cadena de mando, pero clave en el contacto directo con la población, pues se encarga de avivar las invasiones y organizar a los vecinos. En esta investigación, estos niveles han sido incorporados debido a su presencia e incidencia directa en el distrito de Alto Trujillo y zonas aledañas, tanto en la relación con los vecinos como con las autoridades locales.

En un tercer nivel, el más observable en Alto Trujillo hoy, se reproduce un circuito similar al anterior, siendo la diferencia la posición del vecino o ciudadano quien ocupa un lugar central como demandante del mercado informal de suelo. En este escenario, la estructura criminal - a altura territorial - adquiere terrenos para su posterior comercialización, articulando su accionar con tres actores clave: la banda delictiva, el empresario y la autoridad. La interacción entre estos actores es constante. La estructura delictiva brinda apoyo logístico y seguridad a la autoridad, especialmente durante procesos electorales en zonas consideradas de riesgo (Ueda et al., 2018). A su vez, el empresario se vincula con la banda delictiva para facilitar desalojos o proteger inversiones, mientras que la relación entre empresario y autoridad se orienta a agilizar trámites como la obtención de actas de posesión, mediadas por incentivos económicos. En este punto, el vecino/ciudadano conoce y valida a los demás actores y sus actividades.

En este nivel, el tráfico de terrenos no opera de manera aislada, sino que se articula con otras economías ilegales que lo sostienen en el tiempo. Las estructuras criminales no solo cobran por la adjudicación del terreno, sino también por la “seguridad” antes, durante y después de la ocupación. Las prácticas de extorsión dirigidas a pequeños comerciantes, como bodegueros, zapateros y vendedores del mercado La Hermelinda, confirmando que el tráfico de terrenos forma parte de una base organizativa. Desde el punto de vista teórico, Feldmann y Luna (2022) señalan que el crimen no opera en oposición del Estado, sino en las fronteras y a través de él.

Los roles dentro de este nivel microterritorial están diferenciados en base a lo operativo. En primer lugar, se encuentra el encargado del marcaje, su función principal es merodear el distrito (sobre todo zonas lejanas) e identificar terrenos vacíos o viviendas deshabitadas para marcarlas; pueden ser vecinos y, en varios casos, se ha detectado que estos actores son efectivos policiales que realizan labores en doble función: mientras patrullan, identifican el terreno. En este punto se valora la apreciación de una actriz social:

“Ellos van dando vueltas, tanteando y pasan. Hacen seguimiento: están un mes trabajando y dicen "en esa casa no veo a nadie salir". Y ellos mismos ponen sus números de teléfono. Según la policía debe haber alguien en la zona que les sople, un soplón que está dando la información. En las zonas de los otros, siempre hemos reclamado que es tierra de nadie.” (Anita, comunicación personal, 16 de enero de 2024).

En segundo lugar, se ubican las femeninas, generalmente se tratan de mujeres con niños, quienes ocupan físicamente el predio para consolidar la posesión, utilizan a los menores como escudos en caso venga alguna autoridad. En tercer lugar, aparece el seguridad, un varón armado que protege el terreno desde las inmediaciones (desde su auto), utilizando la intimidación o la grabación como mecanismo de disuasión: su respuesta de contestación depende de quien vaya a importunar a la femenina, es decir, si llega algún vecino o serenazgo a observar el terreno, el seguridad saca su arma con el objetivo de intimidar; si llega la policía a hacer una inspección, el sujeto saca su celular para grabar con la intención de mostrar que están molestando a la femenina. El cuarto actor es el venta, un externo que nadie conozco o ubique, encargado de comercializar el terreno, frecuentemente personas con formación jurídica inconclusa o abogados que tienden a ofrecer los terrenos como espacios para vivienda. Su objetivo es promocionar por redes el terreno (suele ser Facebook) y comunicarse con el comprador. También, se identifica también al gancho, se identifica como el eslabón más débil dentro de los roles, se trata de un trabajador municipal que facilita la agilización de trámites administrativos, particularmente la obtención de actas de posesión: él se excusa es decir, no, pero yo sólo doy información, nada más. Lo que ellos hagan o deshagan con esa información que no depende de él. Se observa la figura del intermediario, un actor multifacético que articula la relación entre la colectividad pacífica y las estructuras criminales. Tal como sustenta Ueda et al. (2018) este actor se camufla para realizar trámites ante la municipalidad, presionar al gancho, mediar en situaciones de conflicto (como el incumplimiento de pagos extorsivos) y expresar opiniones en asociaciones vecinales o juntas. Suelen pertenecer a agrupaciones religiosas como Movimiento Misionero Mundial, El Último Día o Bethel (iglesias con presencia en la zona). Si bien estos nexos no se justifican, operan como un “mal necesario” para establecer canales de coordinación: se trata de personas bien vistas por la colectividad, pero que, simultáneamente, cumplen funciones al interior de la organización criminal (Ueda et al., 2018).

En términos generales, en este nivel no se identifican bandas delictivas dedicadas de manera exclusiva al tráfico de terrenos. Por el contrario, estas estructuras se suelen brindar apoyo de forma circunstancial, condicionado por factores como la proximidad (de parentesco con otras estructuras criminales), cercanía territorial y la intensidad de su presencia en el distrito: cuanto más cercano se encuentra el territorio donde operan habitualmente, mayores son sus posibilidades de intervenir en la apropiación y control de terrenos. De manera similar, ocurre con la extorsión: su base es la generación de miedo, lo que ha propiciado la conformación de grupos armados con capacidad coercitiva. El tráfico de terrenos, a su vez, ha contribuido a consolidar una base criminal relevante en términos logísticos y de recursos humanos, recurriendo a la violencia tanto para tomar posesión de los terrenos invadidos como para disciplinar a los propios invasores, quienes deben pagar para poder acceder o mantenerse en el predio:

“Yo he sido administradora y entraron con armas a la Municipalidad. Estaba ahí el gerente de Desarrollo Urbano y entraron a hablar con él. Fueron temas muy privados. Como ellos tienen familia, no se meten.” (Anita, comunicación personal, 16 de enero de 2024).

Una característica operativa relevante, que contrasta con la teoría de especulación, aquí sucede que las estructuras toman precauciones y tiempo para la venta. Una vez tomada la posesión inicial del terreno, enfrentan un período de alta incertidumbre y riesgo, asociado a la posibilidad de disputas con otras bandas delictivas que buscan apropiarse del mismo espacio. En este contexto, resulta necesario “esperar a que las aguas se calmen”, mantener presencia en el predio mientras se evalúa la estabilidad del control territorial y se reduce la probabilidad de enfrentamientos violentos que podrían poner en riesgo a los miembros. Una estrategia recurrente consiste en la venta rápida del terreno, con el objetivo de minimizar el riesgo. Estas transacciones se realizan a precios significativamente bajos (entre 600 y 1,000 soles, dependiendo de la ubicación del predio), lo que facilita su colocación inmediata en el mercado. Para los compradores, el bajo costo constituye un incentivo decisivo, aun cuando el origen de la posesión no sea transparente. Esto confirma el planteamiento de Feldmann y Luna (2022) sobre la violencia discreta y escalable como instrumento bajo la perspectiva “es mala para el negocio” lo que ocasiona un distrito de Alto Trujillo predecible y gobernable para las estructuras criminales.

Las personas involucradas en actividades delictivas no se dedican necesariamente de manera exclusiva a un solo delito, sino que alternan entre distintas economías ilegales. La participación se activa en función de oportunidades concretas o “encargos” específicos, lo que permite que estos actores se inserten de manera flexible en diversas acciones, como desalojos o invasiones. Muchas de estas prácticas se desprenden directamente de la extorsión, que actúa como una economía transversal que alimenta a los grupos armados. No obstante, llegado el momento, estas estructuras movilizan a sus integrantes o a contactos externos - conocidos como chacales - para ejecutar acciones puntuales, evidenciando que no existen miembros exclusivos, sino sujetos que transitan entre distintos grupos y redes, ya sea por vínculos previos, reputación criminal o aspiraciones de pertenecer a estas organizaciones (Ueda et al., 2018).

“Cerca de mi zona pedían dos soles diarios. Porque entraron, se proyectaron así los vagos. Basta que una casa ya pague cupo, se proyectan a todo. El dirigente me cuenta que incluso querían estar en las reuniones del pueblo, y que les van a dar seguridad y tanta cosa. Pero en la zona donde estoy no ha pasado eso.” (Anita, comunicación personal, 16 de enero de 2024).

Los niveles de violencia se despliegan de manera progresiva. En una primera etapa, predominan relaciones de coordinación, cordialidad o aparente convivencia. Sin embargo, cuando no se acatan órdenes o no se cumplen los acuerdos establecidos, se activa el ejercicio asimétrico de la violencia como mecanismo de control y disciplina. Cada actor conoce y desempeña un rol definido dentro de esta estructura, lo que refuerza su eficacia operativa. Frente a ello, la población local carece de mecanismos organizados para enfrentar o repeler estas acciones, lo que incrementa su vulnerabilidad. Cabe señalar que, en años anteriores, persistía la noción de ciertos “códigos” informales según los cuales el delincuente no atentaba contra su propio barrio ni contra vecinos cercanos. No obstante, los hallazgos evidencian que estas reglas han ido debilitándose progresivamente. Si bien aún subsisten algunos estragos de estos códigos en casos específicos, en términos generales se observa un quiebre de estas barreras simbólicas, lo que ha intensificado la exposición de la población a dinámicas de violencia y coerción.

3.2.2. La normalización práctica del riesgo en Alto Trujillo

La inseguridad ciudadana no se reduce exclusivamente a la existencia del crimen, más bien se compone por la fórmula de fallas estructurales con respecto a las

tareas del Estado como la ejecución de derechos, la medida social y la garantía de suplir las condiciones de la integración urbana (Plöger, 2012; Wacquant, 2007). En ese sentido, en el distrito se manifiesta que la percepción de inseguridad sigue siendo alta con una inclinación evidente a desconfiar en la capacidad del Estado como garante de la seguridad, tal como lo señala Plöger (2012) al mencionar que: los barrios vulnerables enfrentan más riesgos y menos protección institucional en comparación otros barrios, lo que ocasiona arreglos informales para protegerse. A pesar de mejoras evidentes en el distrito, no se ha evidenciado en la percepción de la inseguridad de los habitantes de Alto Trujillo lo que conlleva a cuestionar la efectividad cobertura y la calidad de los mecanismos de control institucional que se tiene hasta el momento. Precisamente este punto refuerza lo mencionado por Wacquant (2007) donde a pesar de la hiper intervención penal no implica necesariamente la disminución de la inseguridad: más vigilancia, sin dar marcha atrás a la fragmentación institucional, ocasiona una administración de la inseguridad ciudadana y su normalización posterior.

No obstante, la inseguridad en Alto Trujillo no solo se percibe, se administra en la cotidianidad. Esa administración práctica del riesgo sumado al miedo subjetivo es el hallazgo central de este subapartado. Lo primero es “no denunciar” como elección racional. Riggo tiene un negocio en el distrito y paga “protección” a los Pulpos: "Yo tengo en el negocio cierta protección que es de Los Pulpos. Entonces estoy tranquilo, no me molestan." Esto no describe un imaginario, sino una decisión racional en un contexto donde el Estado no puede garantizar la seguridad y la estructura criminal, sí. Los especialistas entrevistados coinciden en señalar que la informalidad territorial constituye un factor central en la reproducción de la criminalidad: allí donde el Estado no logra garantizar servicios básicos (como agua potable, alcantarillado, iluminación pública o transporte u otros) se configuran micro mercados de informalidad que crean condiciones propicias para la instalación de dinámicas criminales. En este contexto, son principalmente estas bandas delictivas (de tercer nivel) las que emergen para ocupar los vacíos dejados por la ausencia estatal, organizando actividades ilegales que se insertan en la vida cotidiana del distrito. Esta combinación de informalidad urbana, déficit de servicios y limitada capacidad institucional refuerza un círculo vicioso en el que la criminalidad se normaliza, la percepción de inseguridad se intensifica y la confianza en el Estado se erosiona progresivamente (Wacquant (2007).

Los testimonios recabados evidencian que la percepción de inseguridad se encuentra tan arraigada que los actores involucrados asumen como condición necesaria el respaldo de una estructura criminal. La toma de posesión sin este tipo de apoyo suele derivar rápidamente en desalojos violentos, lo que refuerza la dependencia de organizaciones criminales como mecanismos de protección informal. Los patrones de victimización se concentran especialmente en poblaciones consideradas vulnerables, como mujeres solas con hijos, personas adultas mayores o viviendas deshabitadas. La intimidación, las amenazas y, en casos extremos, la violencia física o letal, operan como mecanismos de disciplinamiento social orientados a forzar el abandono de los predios o a facilitar su apropiación. Como señalan Feldmann y Luna (2022) presentan que el crimen organizado comete ilícitos, pero también, ofrece protección y seguridad en este tipo de contextos, actividades asociadas al Estado. Es así como la legitimidad del crimen se construye en quien tiene la capacidad de impartir orden, resolver conflictos, aun usan la violencia y la coerción.

“Cuando yo ocupo ese lugar, ese terreno, vinieron delincuentes a botarme, a decir que es de ellos y que tengo que retirarme, pagar. Yo hice oídos sordos. Si me quieren quitar, que me quiten, que me maten. Me puse fuerte y vieron que no podían conmigo. ¿Por qué optaron por ello? Porque a 10 personas se fueron, se retiraron, y pensaron que conmigo iba a ser lo mismo. Te vas o si piensas quedarte, tienes que pagarme una cantidad. Ese fue el peor error. Yo no di. Eran vagos que decían que eran terrenos de ellos. Al final, lograban vender un lote y se retiraban.” (Leider, comunicación personal, 24 de noviembre de 2024)

El siguiente patrón es el pago de cupos como gasto operativo naturalizado. En Alto Trujillo resulta “extraño” que algún negocio no pague cupo. La excepción se ha transformado en la regla: prácticamente todos los establecimientos exhiben signos visibles de pago de extorsión (stickers) y el crimen es percibido como un servicio adicional, equiparable al pago de la luz o el agua, sin el cual no es posible operar económicamente. Inclusive va más allá de los establecimientos y negocios, involucra la vida cotidiana de los actores sociales:

“Llevábamos alrededor de un año siendo extorsionados. Incluso llegaron a colocar una dinamita en la puerta de mi casa; hasta ahora sigue dañada. Yo denuncié lo ocurrido, pero no pasó nada. Luego comenzaron a amenazar directamente a mi familia: decían que sabían dónde estudiaban mis hijos, a qué hora salían o regresaban, y también mencionaban a mi suegra. Me advertían que, si no

llegábamos a un acuerdo, vendrían por ella. Por eso decidí sacar a mis hijos de la casa.” (Fidelia, comunicación personal, 13 de noviembre de 2025)

“La delincuencia crece por nosotros mismos, porque a veces por no acudir a la policía, decimos: "yo tengo mi amigo que me puede cuidar" y a veces soltamos 5, 10 soles. Ahí es donde crece la delincuencia, pero si nadie soltara 1 céntimo a los delincuentes, ahí estaremos derrotándolos. Pero como hay mucha población que da dinero, y si tú sumas lo poquito de uno y lo otro, hasta puede llegar a 1, 2 o 3 millones. Y las organizaciones criminales, esos también millonarios, y hablamos de Alto Trujillo que son pequeñeces.” (Leider, comunicación personal, 24 de noviembre de 2024)

Otro patrón es la apelación a redes criminales para resolución de conflictos sociales que el Estado no logra resolver. Las organizaciones vinculadas al tráfico de terrenos buscan obtener reconocimiento formal a través de la creación de supuestas asociaciones de vecinos, gestionando resoluciones municipales que luego son utilizadas como dispositivos de legitimación para la comercialización ilegal de predios. Bajo la narrativa de “vecinos organizados”, estas estructuras encubren actividades ilícitas, al tiempo que incrementan su capacidad de control territorial. En el plano territorial, las estructuras criminales emplean mecanismos simbólicos y materiales para marcar el control del espacio, como símbolos, pintas, grafitis o stickers en fachadas u otras zonas, que funcionan como señales de identificación territorial frente a otras organizaciones. Si bien en ciertos casos estos acuerdos son respetados, su ruptura suele desencadenar escaladas de violencia y venganzas entre grupos rivales. Los funcionarios públicos que interactúan con estas organizaciones enfrentan presiones constantes, amenazas y riesgos personales; en algunos casos, esta exposición ha derivado en renuncias como estrategia de autoprotección frente a un entorno institucional percibido como altamente frágil y permeable a la criminalidad. En este episodio aparece la dimensión de la naturalización colectiva:

“Anteriormente, antes que se hiciera la planificación urbana, sí ha habido invasión de terrenos. Y el tráfico de terrenos también. Se ha dado de diferentes ángulos: la población y también, a veces, autoridades.” (presidente, comunicación personal, 24 de noviembre de 2024)

En este entramado, el vecino conoce, tolera y, en muchos casos, valida estas prácticas, lo que evidencia un proceso de sociabilización del crimen entendiéndose como la normalización, convivencia y trato con las organizaciones criminales, muchas veces mediante el doxeo. Estas prácticas generan un clima de temor que inhibe la denuncia y refuerza la percepción de que el territorio se encuentra fuera del control estatal. Los bajos niveles de denuncia reflejan una profunda desconfianza en la Policía Nacional y en el sistema de justicia. La falta de respuestas efectivas frente a delitos graves, como extorsiones o amenazas, refuerza la sensación de impunidad y contribuye a la naturalización de la violencia en el distrito y sus alrededores. En este contexto, muchas familias optan por resolver conflictos mediante acuerdos extralegales o bajo presión, reforzando su dependencia hacia estructuras criminales como mecanismos alternativos de protección y regulación social.

“Yo tengo en el negocio cierta protección que es de Los Pulpos. Entonces estoy tranquilo, no me molestan. Pero a veces realmente suelen molestar contestando eso, y tienes que hablar con la persona que está encargada para que dé solución. Pero si tú no das solución, puede pasar a mayores. Como que a veces escucho esas dinamitas que ponen. Hay un lobo en mi negocio, otro en el de mi vecino, otro en el de la huerta. Pueden ser de Florencia, de Alto Trujillo, de la Cruz Blanca, de LA Esperanza... más que todo depende del contacto que uno tiene con esas personas. El entorno te lleva a ese punto. El entorno.” (Rigo, comunicación personal, 24 de noviembre de 2025)

Esto se configura en lo que Feldmann y Luna (2022) denominan una soberanía fragmentada, siendo que el Estado sí maneja una legitimidad y capacidad normativa, sin embargo, pero las estructuras criminales tienen control efectivo, y los habitantes del distrito se desplazan de un lado a otro de acuerdo con su necesidad específica. Cuando la violencia criminal opera de forma menos letal, selectiva e invisible, ocasiona que el orden se mantenga sin conflictos y la población se acostumbre, normalice y concurra a estas estructuras como parte de la solución de sus aprietos del día a día (Coratin, 2024; Hirata et al., 2022).

En síntesis, la criminalidad registrada en las bases de datos oficiales evidencia solo una parte del fenómeno del distrito. Las entrevistas permiten identificar que existen estructuras criminales jerarquizadas (los tres niveles), roles diferenciados y formas de control territorial, lejos de la estadística en el conjunto administrativo. La normalización

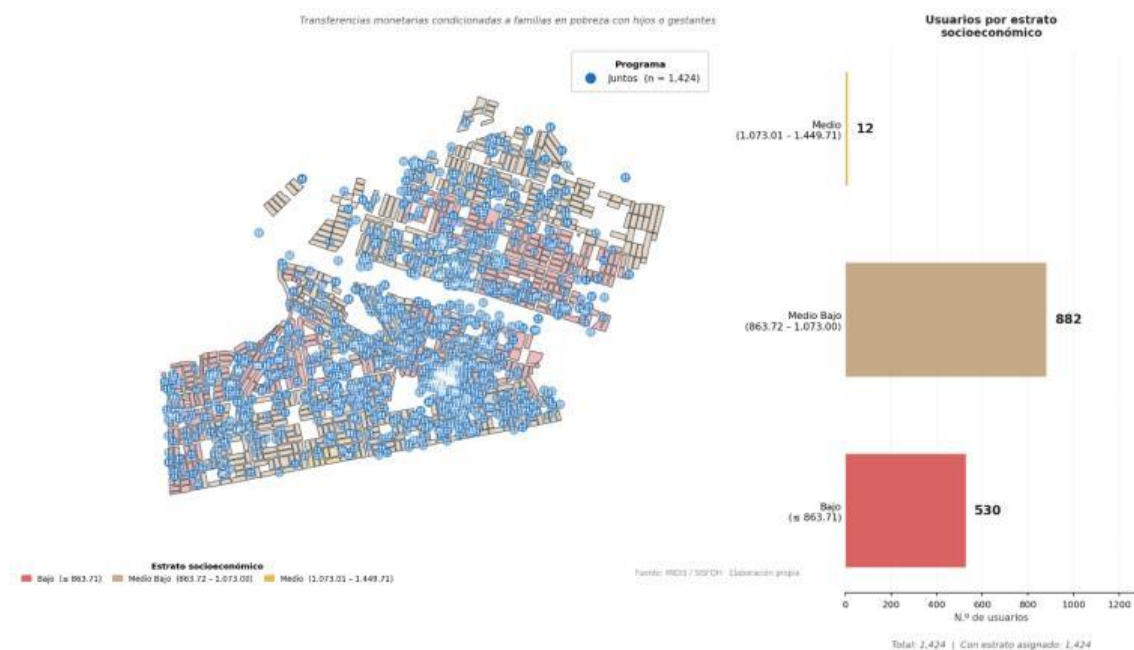
del pago de cupos y la apelación a redes criminales para resolver conflictos son prácticas que evidencian una gobernanza criminal operando en el espacio real.

3.3.Capacidad y respuesta estatal

La cuestión no se centra en la ausencia formal del Estado, pues en Alto Trujillo se aplican las políticas públicas y la normatividad vigente. El Estado sí está presente, expresado en una comisaría, una posta médica, funcionarios, la municipalidad, entre otros; sin embargo, su presencia es selectiva, reactiva, fragmentada y ambivalente. Es tanto así que los propios instrumentos estatales y las instituciones fracasan en dominar el tráfico de terrenos y transforman el suelo en un objeto más manejable, acreditable y ganancial. Para lograr entender la dinámica, en esta investigación, se parte de la evidencia de programas sociales presentes en Alto Trujillo y el presupuesto desarrollado, antes de ingresar a la coordinación intergubernamental y la capacidad operativa real.

El programa Juntos consiste en transferencias monetarias dirigidas a familias en situación de pobreza con hijos o gestantes; en el distrito se registra un total de 1424 usuarios beneficiarios. Sin embargo, solo el 44.7% tienen registrado un estrato asignado, la mayoría de la población está fuera de la cobertura cartográfica, lo que implica que esta población no está mapeada ni formalizada. De los registrados, la mayoría de los beneficiarios pertenecen al estrato medio bajo, seguido del estrato bajo. En general todo el distrito muestra una densidad y concentración muy alta, lo que sugiere altos índices de pobreza con hijos y gestantes, empero no llega a los más vulnerables en términos absolutos.

Figura 10. Programa Juntos en Alto Trujillo



Fuente: Elaboración propia

El programa Contigo en Alto Trujillo donde se establece una pensión no contributiva para personas con discapacidad severa en situación de pobreza; apenas tiene 79 usuarios en el distrito. Esto evidencia una lógica focalizada, aunque su distribución es más dispersa con varios puntos a lo largo del territorio. Aquí se expresa con nitidez la TAI donde la presencia estatal selectiva y fragmentada frente a una necesidad que, en números, debería ser mayor de acuerdo con la cantidad de población y el nivel socioeconómico. Del total de beneficiarios, el 48.1% tiene un estrato asignado, lo restante también figura fuera del área de cobertura. Entre los estratificados, hay una concentración en el estrato medio bajo, seguido del bajo, ninguno se encuentra en estrato medio.

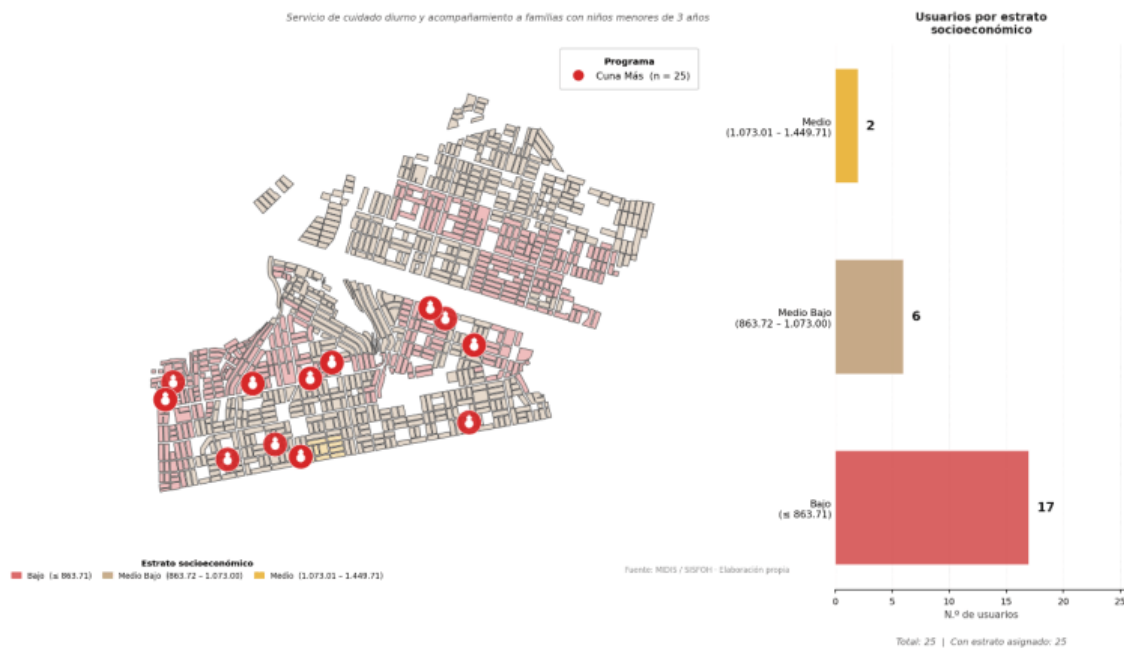
Figura 11. Programa Contigo en Alto Trujillo



Fuente: Elaboración propia

El programa Cuna Más en Alto Trujillo donde se presenta el servicio de cuidado y acompañamiento a familias con niños menores de tres años, presenta una distribución diferente. El total de los usuarios con tan solo 25, tienen un estrato asignado, teniendo el programa que abarca la franja de pobreza en el distrito. El 68% de los usuarios pertenece al estrato bajo, seguido del medio bajo con 24% y el medio con 8%. Esto implica que el programa tiene una mejor focalización, pero opera a escala mínima frente a la demanda real en Alto Trujillo.

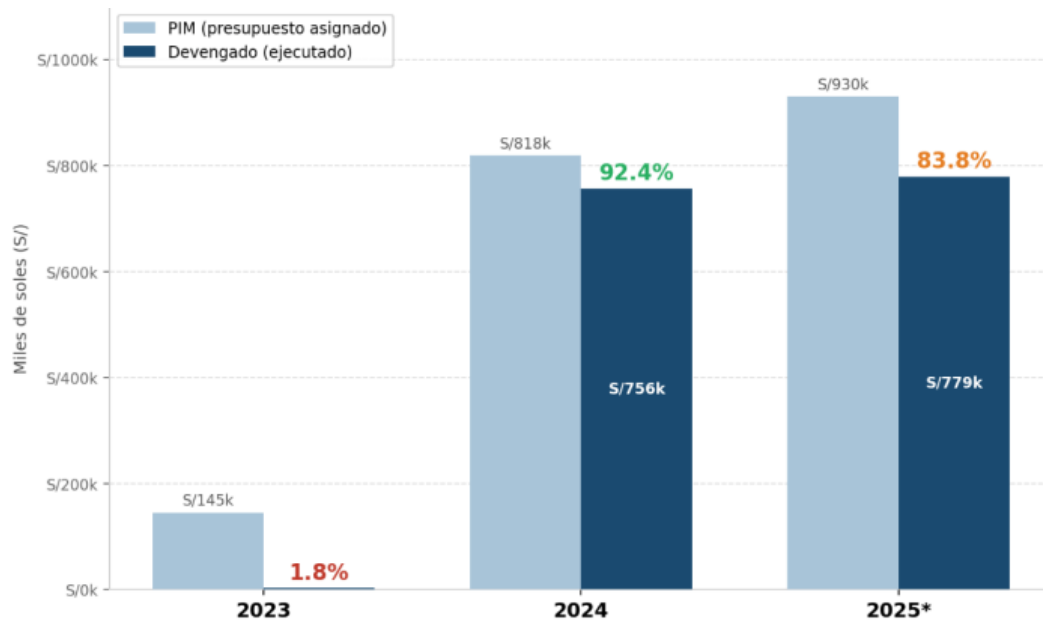
Figura 12. Programa Cuna Más en Alto Trujillo



Fuente: Elaboración propia

En el análisis de la ejecución presupuestal de Alto Trujillo, la evidencia más resaltante de estos últimos años desde la creación del distrito es el devengado del primer año. Prácticamente la ejecución del distrito fue nula en materia, donde casi el 100% se quedó sin ejecutar, lo que manifiesta que no solo se trata de recursos, sino la capacidad institucional, técnica y administrativa para utilizarlos. En el siguiente año hubo un salto exponencial en el presupuesto de casi 5.6% donde se evidencia una alta ejecución, aunque la totalidad del gasto fue designado para patrullaje por sector. En el 2025 se incorpora el gasto de comunidad organizada de S/ 43,295. Aunque el presupuesto asignado aumenta, la ejecución ese mismo año disminuye en 8.6 puntos respecto al anterior. En términos generales hubo un total de S/355,153 sin ejecutar en tres años, siendo la mayoría del presupuesto designado para patrullaje y sin la intención de inversión en prevención.

Figura 13. Presupuesto y Ejecución en Alto Trujillo 2023- 2025



Fuente: Consulta Amigable MEF. Elaboración propia

Tabla 4. Cuadro de Programa Presupuestal de Seguridad Ciudadana en Alto Trujillo 2023 – 2025

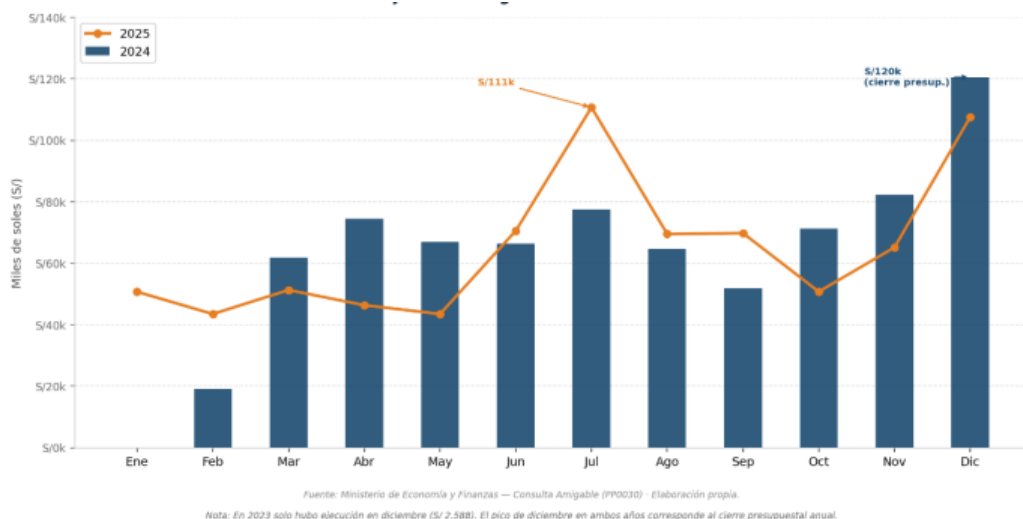
Año	PIM (S/)	Devengado (S/)	% Ejecución	Nivel de ejecución
2023	S/ 145,000	S/ 2,588	1.8%	1.8%
2024	S/ 818,415	S/ 756,492	92.4%	92.4%
2025	S/ 930,075	S/ 779,257	83.8%	83.8%
TOTAL	S/ 1,893,490	S/ 1,538,337	81.2%	81.2%

Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas — Consulta Amigable · Elaboración propia.

Sobre la ejecución mensual de los dos últimos años, se visualiza picos de ejecución presupuestal en julio y diciembre. En 2024, en julio se tuvo un presupuesto de S/ 77,538 y en diciembre fue de S/ 120,453. En 2025, en julio se tuvo S/ 110,689 y en diciembre fue de S/ 107,523. La explicación de ambas cúspides es debido a la aceleración de la ejecución del gasto, una decisión frecuente cuando se alerta a los gobiernos subnacionales de su bajo avance presupuestal. Empero, la razón significativa está en que los recursos no ejecutados se devuelven al tesoro público al cierre al año fiscal. Esto

confirma la respuesta estatal reactiva y no planificada del Estado: el gasto en materia de seguridad en Alto Trujillo se vincula con mayor fuerza con el calendario administrativo que la dinámica de prevención y combate del crimen.

Figura 14. Ejecución Mensual en Alto Trujillo



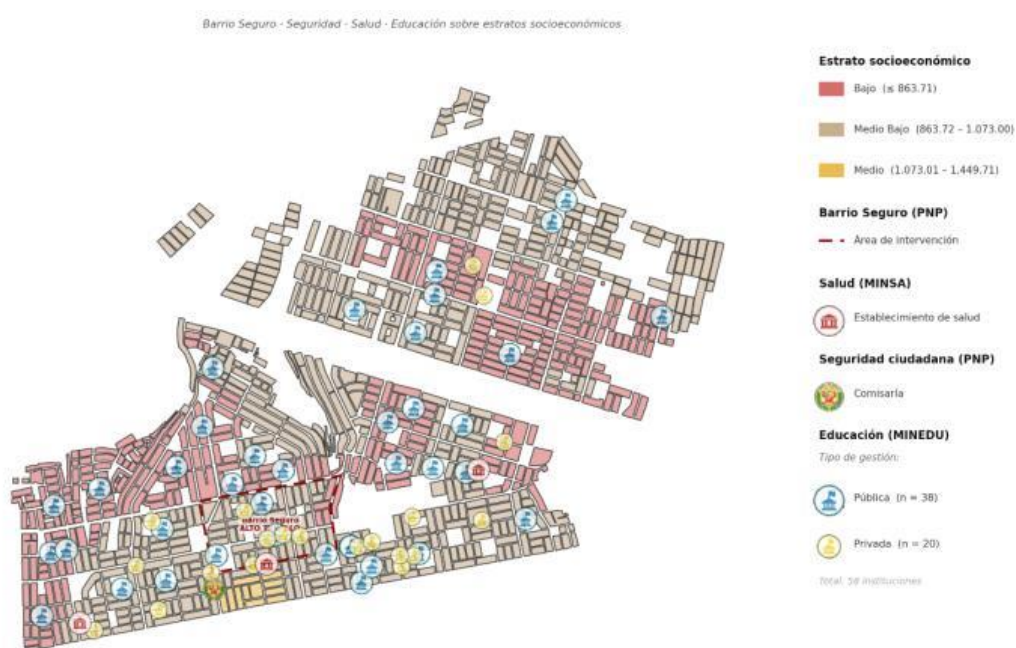
Fuente: Consulta Amigable MEF. Elaboración propia

El análisis de la infraestructura de servicio públicos configura el dictamen en Alto Trujillo. A nivel educativo, del total de instituciones educativas, el 65% son públicas y 35% son privadas. En un distrito de pobreza y pobreza extrema, un tercio de población establecida con educación privada lo que implica una educación de menor valor con menor respaldo estatal según la vulnerabilidad, más extendida en el distrito, pero con menor densidad de equipamiento. Esto es coherente con el debilitamiento institucional de la TAI por la selectividad estatal, estas instituciones privadas se concentran en los estratos medios y medios bajos, en barrios más consolidados.

En materia salud, los establecimientos son escasos y su distribución es desigual. Se observa su presencia, en mayoría, en los barrios más consolidados; dejando en vacío a las expansiones. En un territorio con características socioeconómicas como Alto Trujillo, estos vacíos representan brechas de acceso real a la atención médica en el primer nivel. En materia de seguridad, se observa una comisaría localizada en la zona de los barrios más consolidados, justamente a la par del desarrollo del programa de intervención Barrio Seguro, donde se unen los estratos medio y medio bajo. Esto evidencia un mapa de intervención pequeña en comparación con el territorio de Alto Trujillo, donde la

policía tiene mayor presencia e intervención, dejando fuera del perímetro de la presencia del Estado en seguridad. Todo esto confirma la presencia diferencial estatal donde concentra sus intervenciones en zonas más centrales, mejor dotadas; dejando las periferias con menor cobertura institucional, donde opera el tráfico de terrenos.

Figura 15. Infraestructura de servicio públicos en Alto Trujillo



Fuente: Elaboración propia a partir 1.3.4

El Estado en Alto Trujillo mantiene una presencia selectiva e incompleta. Los programas sociales en el marco del territorio, alcanza a una fracción de la población objetivo, con menor abarque y con una concentración en las zonas más consolidadas. La configuración presentada evidencia las condiciones de vacío institucional donde el tráfico opera con impunidad, ofreciendo en las periferias un orden paralelo ante una presencia desigual del Estado formal.

3.3.1. Políticas y coordinación intergubernamental

“El Perú es el conjunto de varios Perú chiquitos y básicamente queremos solucionar con una sola medicina, no es así”. Esta afirmación resume con carácter quirúrgico lo descubierto en el distrito: la capacidad estatal en el distrito de Alto Trujillo se caracteriza por limitaciones y fragilidades institucionales sumado a la fragmentación funcional perenne, evidenciada en la brecha entre la capacidad formal y la capacidad

operativa (Dammert et al., 2024; Rafieian y Kianfar, 2024), que abarca el marco legal, diseño institucional y la planificación de las políticas pública. Los hallazgos evidencian un patrón de presencia estatal fragmentada, selectiva y, a veces, contradictoria. No se trata simplemente de una mera ausencia del Estado, sino de la aplicación desigual y excluyente que opera con mayor énfasis en la centralidad, dejando a un lado las periferias del propio distrito.

Antes de desarrollar el patrón, es necesario nombrar la forma de funcionamiento de la coordinación institucional en el distrito a través de esta voz:

“Mi hermano es sereno de El Porvenir; el supervisor general siempre está patrullando la zona. Esa zona ha sido cuidada. Hay policías, pero en realidad esas zonas están desatendidas porque son distantes. Pero en este caso, hay amistad o acceso. No todas las zonas son así. A veces tenemos conocidos; el comisario de Alto Trujillo era nuestro conocido, llamábamos para dar su vuelta. Pero si no eres conocida, nadie te conoce, y hacer las cosas en la vía regular: esa tiene la cola de espera hasta que te atiendan.” (Anita, comunicación personal, 16 de enero de 2024)

Precisamente esta cita capta el mecanismo con énfasis: la coordinación estatal que debería ser entre las instituciones funciona a través de vínculos personales, no por lineamientos. El acceso a la respuesta estatal depende en gran medida de los lazos vinculantes de contactos personales que se tenga; esta dependencia no es del todo cultural, más bien es la consecuencia estructural que el sistema estatal no desarrolla (ni ha desarrollado) mecanismos de coordinación, independientemente de la voluntad y cercanía de las personas que ocupan algún cargo.

En el plano formal, a pesar de que se evidencia que el Estado peruano cuenta con instrumentos de política pública orientada a reducir la criminalidad organizada y garantizar el acceso a la vivienda digna: La Política Nacional Multisectorial de Lucha contra el Crimen Organizado (PNMLCCO) y la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030 (PNVU). Ninguna de las anteriores tiene una incidencia efectiva en el desarrollo cotidiano en Alto Trujillo. En el marco del PNMLCCO, al analizar el servicio S10 (Programa de prevención social focalizado en territorios con alta incidencia delictiva) mostró un incremento en el número de acciones ejecutadas, empero, este avance es calificado en color amarillo, lo que indica progreso, pero no una consolidación concreta. Esta limitación impide estimar la magnitud real del fenómeno y evaluar el impacto de la intervención estatal. En términos generales, la PNMLCCO refleja un

desempeño parcialmente satisfactorio, pero insuficiente para generar impactos sostenibles en territorios con alta presencia de economías ilegales como Alto Trujillo. De manera similar, la PNVU presenta un avance general calificado en amarillo también (Reporte de Seguimiento, 2024), lo que evidencia las dificultades estructurales para implementar una política integral de vivienda que atienda asentamientos humanos precarios, déficit de servicios básicos y debilidad en la planificación urbana.

En el caso específico de Alto Trujillo, los servicios contemplados por ambas políticas no se traducen en intervenciones palpables y sostenidas. Este punto confirma lo presentado por Rafieian y Kianfar (2024) donde el Estado controla el monopolio legal desde el papel, pero no conjuga el control preventivo ni la capacidad de enforcement real en el territorio. En efecto, no equivale a la mera presencia fantasmal del Estado, sino a una aparición diferencial y fragmentada que suele operar con mayor intensidad en el centro y va perdiendo fuerza a medida que se aleja hacia la periferia: Alto Trujillo (Dammert et al., 2024; Harvey, 2012), inclusive que se ve reforzado por canales de conocidos y contactos personales.

Esta brecha marca la manifestación del desequilibrio institucional de la TAI (Messner y Rosenfeld, 2008): cuando las instituciones quienes garantizan la vivienda y seguridad no logran cumplir con sus funciones, las estructuras paralelas y el mercado formal (sea legal, extralegal e ilegal) llena ese espacio. La anomia institucional no implica la nula existencia de reglas, sino más bien que estas no condicen a los actores y el Estado no tiene cuenta con la capacidad operativa suficiente para hacerlo. No existe un servicio o política integradora que articule el trabajo en contra del tráfico de terrenos. Las intervenciones gubernamentales tienden a ser reactivas y focalizada, concentrándose en zonas emblemáticas o de mayor visibilidad política, mientras que amplios sectores periféricos permanecen con baja cobertura institucional. Los propios entrevistados señalan que no se tiene un plan de acción conjunto y data para responder contra el fenómeno de tráfico de terrenos, lo que es fundamental si el Estado que pretende combatirlo:

“Es como si no hubiera Estado. Hay mucha inseguridad, matan personas y no vemos una presencia real de las autoridades. A veces la policía llega por un momento, pero luego todo sigue igual.” (Esperanza, comunicación personal, 22 de noviembre de 2025)

“Después del 2012 ya no trabajaron como antes. Antes el personal venía a los barrios, nos visitaba y ayudaba a organizarnos. Ahora ya no salen al territorio como antes. Si los vecinos quieren hacer algún trámite, por ejemplo, solicitar documentos o avanzar con el título de propiedad, tienen que acercarse directamente a la municipalidad. Con el tiempo, el trabajo se fue concentrando más en las oficinas, pero el crecimiento y la organización de los barrios se dieron en gran parte gracias a ese programa.” (Esperanza, comunicación personal, 22 de noviembre de 2025)

En el plano normativo formal, otro punto de evidencia de las limitaciones en la capacidad formal del Estado es el código penal, en específico los artículos 202 y 204 donde se menciona sobre el delito de usurpación, cuyo análisis se centra en la existencia de violencia, amenaza, engaño o abuso de confianza. El tráfico de terrenos no constituye únicamente una categoría penal autónoma, sino una nomenclatura social y criminológica. Esto genera un problema estructural: cuando un terreno no está cercado, señalizado o vigilado; facilita la toma o invasión de este terreno lo que conlleva a preguntarse cómo se acredita la invasión misma y/o el uso de la violencia, en estos casos, al no haber respuesta y no acreditarse como un delito de usurpación, se deriva a la vía administrativa por falta de tipicidad clara. Con esto no se pretende realizar un análisis legal, más bien lo que existe aquí es lectura literal del código penal que limita cuando algo no cumple con el delito de usurpación y sus requisitos, se desestima y se traslada a la otra vía, después de algún tiempo. Adicionalmente, el principio del comprador de buena fe también puede efectuar transferencias irregulares cuando el proceso de ventas hace desaparecer el rastro del delito. Precisamente, lograr acreditar que ha sido un procedimiento de mala fe puede ser un tema que lleve mucho tiempo, favoreciendo la consolidación de la toma o invasión del terreno, a pesar de que su origen sea ilícito. Sin embargo, más allá de los indicadores formales, se coincide que el problema no se centra en la capacidad formal o la inexistencia de normas, sino en la capacidad operativa y la persistencia de la impunidad. Este punto es clave debido que coincide con la racionalidad especulativa estructural: si la sanción es mínima y la formalización llega con el tiempo, el tráfico de terrenos se transforma en una inversión estratégica (Abello et al., 2023; Dammert et al., 2024).

Las instancias de articulación como el CORESEG, CODISEG y COPROSEG operan más como plataformas formales de mero saludo en lugar de acciones eficaces de intervención real. Los planes propuestos contra el crimen organizado son entendidos como documentos meramente declarativos que son un conjunto de buenos deseos más

que de acciones reales a aplicarse en el territorio distrital. El seguimiento posterior en números no equivale directamente con el informe de seguimiento porque no responde a la realidad territorial de cada zona (ver el problema desde un cuadro Excel es una mirada reduccionista que no involucra una respuesta estatal idónea. Esto confirma lo mencionado por Cisneros et al. (2023) sobre las tres dimensiones (vertical, horizontal y funcional) y la constante fragmentación que existe en el Estado: entre niveles del gobierno, entre instituciones del mismo nivel e instituciones yuxtaposición competencial. No se evidencia planes, programas o estrategias vinculadas a las políticas anteriores que nazcan desde el ámbito regional o municipal dirigidos a combatir el tráfico de terrenos.

La ausencia de interoperabilidad institucional es igual de estructural. Las comunicaciones entre entidades del Estado siguen siendo mediante componentes administrativos tradicionales como el papel, lo que genera importantes dilaciones. Esta situación refleja las limitaciones a nivel estatal con respecto a las coordinaciones entre instituciones y también al interior de una misma institución. Se da el caso, por ejemplificar, que en la misma municipalidad, no hay una correlación comunicación entre el Servicio de Administración Tributaria municipal (SAT) y la Gerencia de Planificación (con el PLAN MET), esto implica que el SAT puede generar el impuesto predial para un terreno que tiene como planificación la ubicación de un espacio diferente de vivienda. Esto ejemplifica bastante bien el silo institucional, islas del gobierno en cualquier nivel donde se protege su propio espacio y entorno y magnifican un problema de acuerdo con su propia lógica e información, originando un policentrismo sin integración: varios silos a la vez en el Estado que impacta directamente en Alto Trujillo (Cisneros et al., 2023).

La desarticulación entre las instituciones es igualmente perceptible, sobre todo referidas a la gestión territorial, y control y seguimiento del delito. Formalmente, existen mecanismos de coordinación entre la Policía, el Ministerio Público, el Poder Judicial y la Municipalidad (parte de la capacidad formal del Estado); no obstante, la realidad distingue mucho debido a las restricciones institucionales, sobrecarga laboral, etc. Las intervenciones en conjunto carecen de estrategia para combatir el tráfico de terrenos debido a que las instituciones no comparten información. Si bien es cierto la Fiscalía con la Policía mantienen un vínculo formal, esta relación no siempre se manifiesta de manera eficaz en la realidad. Más bien la coordinación entre ambas instituciones depende de la voluntad política o la participación de los actores del momento. En este punto Kreuder-Sonnen y Zürn (2020) apunta sobre el diseño institucional contemporáneo que privilegia

a la especialización sectorial y la autonomía subnacional sin una idea de acción conjunta. Esto se magnifica aún más cuando la población siente el rechazo y la selectividad:

“Fui a la policía, pero no recibimos apoyo. Nos derivaron de una comisaría a otra y, aunque supuestamente registraron la denuncia (de la extorsión), nunca investigaron. Entonces recurrí a la prensa; a partir de ahí contactaron a un coronel que sí se presentó y revisó el caso. Sin embargo, las amenazas continuaron. Tiempo después hablé con una persona que tenía contactos e intervino en el caso. Luego me dijeron que ya no me iban a molestar más, y desde entonces las amenazas cesaron. Aun así, queda el temor por todo lo que vivimos.” (Fidelia, comunicación personal, 13 de noviembre de 2025)

Esta secuencia reproduce exactamente el patrón mencionado: el Estado responde selectivamente (a veces en respuesta a la presión social o vínculos personales), no se trata de maniobrar a través de los lineamientos institucionales. La no interoperabilidad tiene efectos directos sobre la expansión del tráfico de terrenos en el sentido que facilita la actividad (los terrenos son vendidos, alquilados o rematados generando ganancias). Esto se da porque el Estado no puede controlar ni actuar sobre el fenómeno y su información que, teoría, ya tiene acceso. En ese contexto, cuando se conjugan dos o más constancias de un mismo terreno, suele primar el principio del “llega primero”. En otras palabras, la persona que llega acceder primero al documento, la institución (sea la fiscalía o la policía) tiende a brindarle mayores mecanismos de seguridad como un mayor reconocimiento o protección. Precisamente existe un consenso que la implementación de los sistemas de interoperabilidad podría mejorar la capacidad del Estado en todos sus niveles para reducir el fenómeno, sin embargo, se requiere reglamentación y, sobre todo, voluntad política para viabilizar los recursos para esta acción. Mientras se siga así, la capacidad estatal será restringida para enfrentar y combatir el tráfico de terrenos, y la fragmentación seguirá promoviendo terrenos donde el orden sea capturado por redes y estructuras criminales (Kreuder-Sonnen y Zürn, 2020; Delville et al., 2023).

3.3.2. Capacidad operativa implementada

La política pública no constituye el problema en sí mismo; por el contrario, la respuesta institucional debe construirse a partir del problema, utilizando la política como columna vertebral de la intervención estatal. En el plano de la capacidad operativa implementada, los hallazgos evidencian una brecha significativa entre el diseño formal de las políticas y su ejecución efectiva en el territorio, catapultada en una presencia estatal diferenciada (Dammert et al, 2024; Harvey, 2012). En Alto Trujillo se confirma este

punto: aunque puede existir un respaldo institucional normativo (políticas, programas o estrategias contra la delincuencia y el crimen organizado), en la práctica numerosos territorios permanecen eriazos, sin delimitación ni protección efectiva. No existe una voluntad del Estado de querer otorgar una vivienda digna para población excluida. Pasa por un tema de orden, el propio Estado no logra organizarse completamente, no puede administrarse, incluso en territorio de reducida extensión.

En un primer nivel de intervención estatal, se visualiza la gestión administrativa municipal en Alto Trujillo como un subnivel del Estado que evidencia distorsiones y no logra ejercer control sobre funciones básicas (como el recojo de basura), el ordenamiento territorial y una regulación reactiva. Uno de los principales instrumentos administrativos involucrados con el tráfico de terrenos en el distrito es el certificado o constancia de posesión que otorga la municipalidad, muchas veces, para fines de la instalación de servicios públicos. En las últimas décadas, su emisión omitió procedimientos rigurosos de verificación, bastaba con que el funcionario municipal llegara a constatar la presencia del solicitante para brindar la constancia. Los hallazgos identifican casos donde varias personas (inclusive personas fallecidas) tenían certificados de posesión de un mismo bien inmueble o terreno en el distrito; es por ello la necesidad de un registro georreferencial tecnológico, su ausencia impide detectar duplicidades activamente. Esta situación, expresa bastante bien Rafieian y Kianfar (2024) mencionan como la ambivalencia estratégica donde el Estado por un lado limita el fenómeno y, por el otro, brinda instrumentos para su progreso. Aunque el ingreso de la tipificación penal del otorgamiento indebido de constancias de posesión ha significado la concientización para funcionarios y trabajadores municipales, y jueces de paz, empero, aún se sigue presentando en la práctica. La ilustración de las carencias aparece por la siguiente voz:

“Son nueve meses que no hay, a lo menos en estos sectores donde estamos, nadie recoge los residuos sólidos. El apoyo de agua que nos atendía la provincia, hasta ahora no hay tampoco. Los nueve meses tomamos un agua de dudosa procedencia que nos venden a 250 o 300 soles cuando se pone escaso; es agua de pozos, sin tratamiento, agua para construcción, pero nos vemos en la obligación de consumir porque no lo hay de otro lado. Seguridad ciudadana: cero. Todos los días casi roban, entran a la casa, se va a trabajar papá, mamá, regresa a la casa y lo encuentra vacío. Nosotros lo encontramos en zona de emergencia, que estaba en rojo, lo habían puesto desde gabinete en el 2017: zona roja, no apta para vivienda.” (presidente, comunicación personal, 24 de noviembre de 2024)

En términos de recursos fiscales, el distrito de Alto Trujillo se encuentra aún en una fase inicial de estructuración de su sistema tributario. Se estima que solo diez mil terrenos o inmuebles se encuentra registrados en la base tributaria. Siendo que la fiscalización es reactiva, solo tributan quienes voluntariamente se apersonan a regularizar o por la necesidad de hacer un trámite municipal, el gran resto de la población del distrito se sigue manteniendo en la informalidad. Esto difiere entre la brecha de lo que el Estado mapea y el territorio real, se trata de un mecanismo concreto de habilitación del tráfico de terrenos: si no se conoce el territorio, no hay posibilidad de revelar la operación de cada posesionario.

En cuanto a la capacidad, la Policía Nacional no cuenta con recursos suficientes para cubrir un territorio de más 75,000 habitantes con una comisaría en el distrito y otra en el distrito cercano (El Porvenir). En algunos turnos, uno o dos efectivos tratan de desplazarse por los barrios del distrito, concentrándose en los barrios centrales, dejando sin respaldo a zonas más alejadas en el propio Alto Trujillo. Las debilidades logísticas son igual de críticas: en múltiples ocasiones ha sucedido que solo una unidad patrulla Alto Trujillo y su distrito vecino, El Porvenir. Esto evidentemente obliga a los efectivos a utilizar sus vehículos propios. Las unidades especializadas de la Policía (DEPINCRI, DIVINCRI) se encuentran saturadas por los casos de extorsiones, lo que desplaza al tráfico de terrenos como delito de segunda categoría, sin conocer que se trata del delito base (donde todo nace), (Delville et al., 2023). La experiencia ocurre en el día a día de los vecinos:

“Cuando ocurre algún robo, enfrentamiento o se ve a delincuentes, la gente llama, pero el problema es que no llegan al instante. A veces demoran dos o tres horas en venir. En ese tiempo el delincuente ya se fue o la situación ya pasó. Como se dice, muchas veces la policía llega cuando todo ya terminó, cuando "el muerto ya está enterrado". (Fidelia, comunicación personal, 13 de noviembre de 2025)

“Yo creo que no tienen capacidad efectiva. A diario se sigue escuchando sobre casos de tráfico de terrenos y parece que el gobierno regional se hace de la vista gorda. No se ve una voluntad política clara para enfrentar el problema.” (Marilú, comunicación personal, 19 de noviembre de 2025).

La cuestión no se restringe a la capacidad operativa de la policía, más bien recae en la acción cualitativa y respuesta que brindan. Precisamente aquí se ejemplifica en un extracto la contestación y alternativa de solución que se brinda:

“He ido a la comisaría tres veces, dos por robo de moto y una por maltrato. Las dos primeras veces me contestaron: "ah, te robaron tu moto, mejor acércate a un vago, dale la placa y todo eso". Los mismos policías te dicen eso. No te dicen que te van a apoyar. Te dicen: donde tú puedas conseguir tu movilidad, y cuánto vas a pagar. La otra vez: "hazte una", o sea, que le des el dinero para que se mueva. Porque si no, no se mueve. Entonces uno, con su experiencia, dice que no, la policía no ayuda. Te empuja más a ellos. Y uno tiene miedo, no hay esperanza con la policía.” (Rigo, comunicación personal, 24 de noviembre de 2025)

La intervención estatal se activa en situaciones de visibilidad pública, específicamente cuando hay presión vecinal o conflicto social. Esta eventualidad confirma la intervención ex post institucionalizada donde la ocupación ocurre primero, la construcción, luego la intervención del Estado para su regularización como respuesta tardía (Escalante y Miranda, 2020; Corantin, 2024). En la práctica, la población busca respuestas rápidas, sin esperar medidas preventivas que tomarían tiempo en ser implementadas, a la par que muchos de los programas implementados enfrentan restricciones derivadas del propio marco normativo.

El sistema de registros públicos evidencia una limitación real adicional: sin una institución eficaz, donde se pueda conocer la propiedad de cada predio y ser georreferenciado, no puede existir seguridad jurídica. La dispersión en la interoperabilidad y la debilidad de los sistemas de información termina favoreciendo al tráfico de terrenos. Cuando el Estado no anticipa, regula ni regulariza, el terreno se convierte en un espacio de oportunidad y condición favorable para el tráfico de terrenos (racionalidad especulativa estructural). Precisamente el riesgo estatal es limitado, el negocio criminal crece y el control territorial armado se fortalece (Lambert et al., 2021; Corantin, 2024; Dammert et al., 2024).

Por último, el sistema penitenciario tampoco desempeña el cargo de reinserción y resocialización. Por el contrario, se percibe como un centro financiero del crimen: espacios de especialización y fortalecimiento de redes criminales; la prisión no se cataloga como una barrera para el tráfico de terrenos, sino puede contribuir indirectamente a su sofisticación. En conjunto, revela un Estado desequilibrado (que excluye y fragmenta) pierde su capacidad de regulación, donde el trabajo operativo se ve retrasado, y exponencialmente peligroso para los funcionarios y personal institucional, la lógica instrumental no solo persiste, sino se especializa (Messner y Rosenfeld, 2008).

La incongruencia más concreta del sistema se manifiesta en las propias expresiones desde el punto de resistir el despojo y obtener el documento institucional de posesión, posteriormente. Esto capta el potencial preventivo que en otros actores podría significar el negocio criminal:

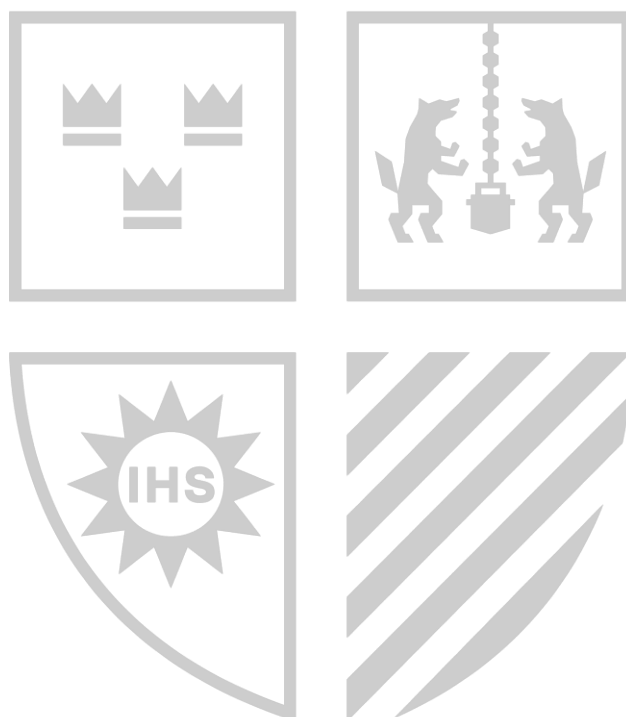
“Ya no pueden [quitarle el terreno] porque cuando hay formalización... cuando un terreno tiene certificado de posesión en una municipalidad, el delincuente ya no puede quitarle porque tiene que figurar su nombre. En 7D no hay terrenos que estén sin nombre, que no estén registrados en la municipalidad, ya están registrados; solo falta título de propiedad, que también está en proceso.” (Leider, comunicación personal, 24 de noviembre de 2024)

Otra voz manifiesta la otra cara de la moneda del mismo instrumento:

“Los que han invadido cuentan solo con un certificado de posesión que les da la municipalidad, y hay muchos que están en zonas de alto riesgo. Lo que tiene que ver es la municipalidad que les otorga el certificado de posesión, sabiendo que es una zona de alto riesgo.” (Fidelia, comunicación personal, 13 de noviembre de 2025)

El instrumento cubre y salvaguarda al poseedor legítimo, pero también faculta al especulador. Esta cuestión no es un problema solucionable con voluntad política, sino es la manifestación estructural del Estado que no anticipa, reactivo para regularizar después sobre lo que está mediamente consolidado. De persistir estas condiciones, podría alcanzarse (o ya se alcanzó) una dualidad institucional: un Estado legal y otro Estado ilegal. El Estado formal que conocemos y el otro ligado a estas organizaciones criminales que te ofrecen una salida o una protección similar a la del Estado, y de repente, mucho más efectiva. En el marco del TAI de Messner y Rosenfeld (2008) es la expresión más profunda del desequilibrio institucional, siendo que el Estado falla, abundan las estructuras paralelas y acciones ilegales institucionalizadas. El tráfico de terrenos no se asienta como un simple quiebre en la estructura estatal, sino la consecuencia de la respuesta social frente a condiciones estructurales de exclusión, selectividad y desigualdad (la configuración institucional anómica) (Messner y Rosenfeld, 2008; Calderón, 2025). En cambio, si se implementan programas o políticas territoriales que brinde seguridad jurídica, la población ya no estaría tan proclive al fenómeno ni al crimen organizado. Para lograr esta situación es primordial el desarrollo y uso de herramientas institucionales y tecnológicas, y la interoperabilidad con la intención de mejorar la capacidad estatal.

Lo expuesto a lo largo de la investigación demuestra que la presencia estatal en el distrito de Alto Trujillo no es falaz, sino desigual, reactiva y selectiva. El Estado sí llega, pero lo hace de manera tardía, cuando llega solo regulariza sobre lo formado, sin puntos de prevención. Este mecanismo, en lugar de disuadir y reducir el riesgo del fenómeno, brinda las condiciones para una inversión de bajo riesgo. Con ello se configura así una racionalidad especulativa estructural donde el documento, lejos de ser protección, se convierte en el detonante de la cadena gris.



CONCLUSIONES

A partir del análisis desarrollado a lo largo de la investigación, es posible establecer un conjunto de conclusiones que dan cuenta del tráfico de terrenos en Alto Trujillo.

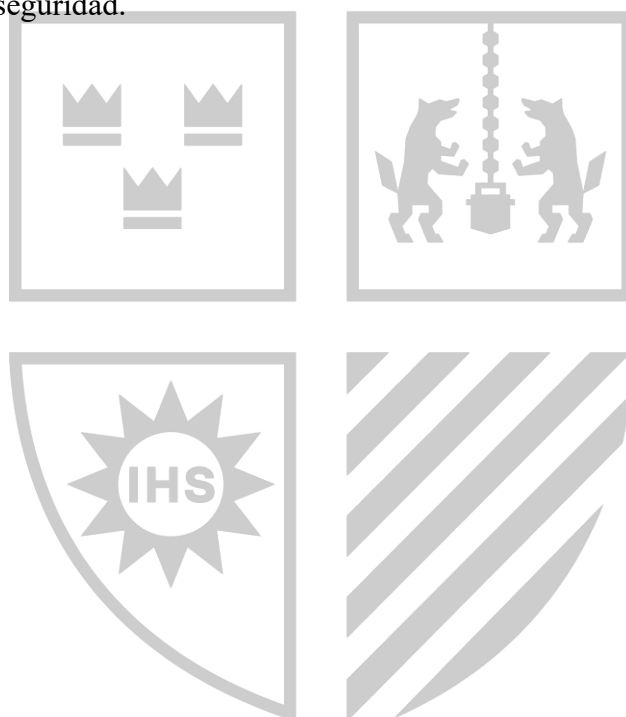
- El fenómeno de tráfico de terrenos en Alto Trujillo no se trata de una anomalía sin causalidad o la consecuencia natural de la vulnerabilidad o la migración, sino responde a un mecanismo netamente estructural que conjuga condiciones simultaneas y específicas: un proceso de urbanización desigual y exponencial ligada hacia la periferia; selectividad, fragmentación y (sobre todo) reactividad del Estado para gestionar y proteger el territorio; y la exclusión sistemática de sectores de la población en el mercado de vivienda formal. Todo esto conforma y engendra espacios grises donde el tráfico de terrenos opera. El Estado forma parte de ese espacio, no surgiendo de él, sino a través de él; lo que facultan las condiciones estructurales que mantienen el fenómeno, donde las reglas no son reales y permiten el fortalecimiento de prácticas ilegales.
- Los hallazgos evidencian que el tráfico de terrenos responden a una economía ilegal netamente estructurada, con actores, roles y coordinación definidos, a pesar de que sea un fenómeno poco estudiado. El uso mercantil del suelo traslada la idea de necesidad de vivienda hacia la acumulación de la ganancia, donde se incorporan diferentes redes mediante una cadena gris que junta: la ocupación, invasión, el traspaso, la expectativa y la reventa. En esa cadena, el Estado figura como un habilitador involuntario donde habilita sin verificar, documenta sin controlar y regulariza sin anticipar. El instrumento que debería dar seguridad al poseedor (el certificado de posesión) puede transformar en el instrumento que orquesta la circulación a una posesión cuestionada.

La arquitectura criminal que muestra esta cadena donde existe una jerarquización de tres niveles vinculada al tráfico de terrenos: el primer nivel siendo las organizaciones más consolidadas que opera bajo y de acuerdo con diferentes niveles. El segundo nivel, bandas de alcance mesoterritorial. El tercer nivel marca un hito con el nivel microterritorial con roles definidos: marcate, las femeninas, el seguridad, el venta, el gancho y el intermediario. Este punto revela que el tráfico de terrenos no opera como delito aparte, sino que forma parte de la gobernanza multinivel (Hirata et al., 2022; Coratin, 2024) y forma parte como base de delitos conexos y economías ilegales cercanas que articulan mutuamente.

Por otro lado, la normalización del crimen en Alto Trujillo evidencia la convivencia cotidiana con estructuras criminales de manera natural, siendo que se deja la excepción para convertirse en la regla: el pago de cupo, acceder a redes criminales para solución de conflictos, etc. Esto muestra una soberanía desequilibrada de autoridades paralelas (Estado y estructuras criminales) donde la población fluctúa de acuerdo con su conveniencia, en un contexto donde lo ilegal se vuelve necesario. La apelación a redes criminales es la consecuencia directa del Estado pesado, parcial e impredecible, mientras que la estructura criminal es rápida, efectiva y funcional. Las instituciones gubernamentales en general, lejos de establecer un dominio o una opción de solución, refuerzan esta posición de incapacidad y selectividad. Esta soberanía fragmentada (Feldmann y Luna, 2022) no significa el rechazo hacia el Estado, sino la administración de un territorio donde el deber a la protección no está garantizado.

- Con respecto a la capacidad estatal frente al fenómeno, es evidente que se presenta una brecha entre el diseño formal y el intervención territorial. Precisamente, la existencia de políticas nacionales no es la expresión de intervenciones sostenidas en Alto Trujillo. La fragmentación intergubernamental se evidencia en silos institucionales, ausencia de la interoperabilidad y la selectividad en la presencia del Estado subnacional. La intervención ex post institucionalizada (después se regulariza) consolida un raciocinio especulativo donde forma al tráfico de terrenos como una inversión con riesgo administrable y medianamente seguro, tal como postula la TAI (Messner y Rosenfeld, 2008), siendo que cuando las instituciones fallan en ser garante de oportunidades básicas, abundan las estructuras paralelas y prácticas ilegales de manera estructural.

En esa misma línea y por último, la formalización surge como el medio para prevenir el tráfico de terrenos. Esto es a raíz de los hallazgos identificados: cuando un terreno se encuentra registrado, se reduce el riesgo de despojo criminal. Esta conclusión tiene implicancias en la capacidad del Estado porque debe verse no como mero trámite administrativo, sino como un mecanismo de protección y preventivo esencial. No obstante, también se visualiza la otra cara de la moneda, donde el Estado “registra” a diestra y siniestra, reproduciendo más informalidad y ambivalencia estratégica, convirtiendo al instrumento estatal de un ingrediente de protección a ser parte del tráfico de terrenos. Eliminar o minimizar esta contradicción implica una condición necesaria para que la política cumpla su función esencial: brindar seguridad.



RECOMENDACIONES

En función de lo expuesto, se plantean las recomendaciones derivadas de la presente investigación frente al tráfico de terrenos en Alto Trujillo.

- En primer lugar, se recomienda el diseño e implementación de un sistema integrado de información georreferenciado a nivel territorial para la gestión y fiscalización del suelo urbano, que interactúe operativamente entre las distintas instituciones del Estado, integrado en tiempo real las bases de datos de SUNARP, la municipalidad distrital y provincial, Ministerio Público y Policía Nacional del Perú. Esta implementación permitiría identificar terrenos estatales sin protección y sostener una fiscalización efectiva que prevenga en lugar de solucionar posteriormente. Esta implementación requiere reglamentación, financiamiento y, sobre todo, voluntad política para encaminar la coordinación interinstitucional en los niveles del Estado.
- En segundo lugar, se recomienda priorizar la formalización del suelo a través de la reformulación del procedimiento de emisión de constancias u otros documentos institucionales. Precisamente, es el certificado de posesión como documento ambivalente del Estado el que, por un lado, protege al poseedor legítimo y, por otro, abre espacios para el tráfico cuando su emisión no es supervisada. Se recomienda una verificación cruzada con el sistema georreferenciado previa a la emisión de cualquier documento con el objetivo de reformular el procedimiento. Aunque existe la tipificación del otorgamiento indebido y la usurpación, es necesario un mecanismo específico que permita la detección anticipada en el sistema estatal identificando posibles duplicidades, de forma previa a los mecanismos reactivos del Estado.
- En tercer lugar, se recomienda el desarrollo de una política pública de formalización territorial focalizada en barrios y espacios de vulnerabilidad estructural y variabilidad de la presencia estatal como Alto Trujillo. Es en estos territorios donde existen condiciones propicias para la operación de organizaciones vinculadas al tráfico de terrenos, debido a la selectividad del Estado, que no implementa sus funciones de

medición y registro. Ello no implica la emisión de documentos institucionales sin supervisión, sino de la implementación de mecanismos de regularización del terreno acompañados de presencia estatal, provisión de servicios básicos y registro catastral real.

- En cuarto lugar, se recomienda reforzar la presencia estatal en la formación de los barrios. La evidencia señala que la limitación fragmentada y selectiva del Estado permite un vacío que luego es tomado por estructuras criminales especulativas. Es por ello por lo que se debe desplegar programas de acompañamiento territorial; encaminados a la configuración vecinal, registro de posesiones y canalización de demandas, desde los primeros años de formación anexados a las instituciones distritales con respecto a la planificación urbana, desarrollo social y seguridad ciudadana.
- Finalmente, se recomienda el fortalecimiento de la coordinación institucional y protección de actores en el marco del tráfico de terrenos. Este fenómeno es identificado como un delito de segunda categoría. Para ello, se debería desarrollar un protocolo de coordinación en el Estado para resguardo de los actores, ya sean sociales o institucionales, con el objetivo de combatir el tráfico de terrenos como fenómeno autónomo. Para ello, es necesario disponer de mecanismos y funcionarios provistos de equipamiento especializado, protocolos de seguridad, mecanismos de inteligencia y rutas protegidas de denuncias en aras de restablecer el equilibrio institucional.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abello Colak, A., Lombard, M., Guarneros-Meza, V. (2023). Framing urban threats: A socio-spatial analysis of urban securitisation in Latin America and the Caribbean. *Urban Studies*, 60(14), 2741–2762. <https://doi.org/10.1177/00420980231160948>
- Ariza Forero, E. B., Guillén Villamil, A. F., Ramírez Cortázar, F., Bejarano Gómez, A. (2022). Percepción de anomia social e inseguridad percibida en jóvenes y adultos intermedios de Bogotá, Colombia. Un estudio de comparación 2017 y 2021. *Estudios Políticos*, (63), 132–157. <https://doi.org/10.17533/udea.espo.n63a06>
- Bonilla, D. (2019). Organización social y criminalidad organizada en el norte peruano: el caso de Florencia de Mora, Trujillo. Tesis para optar el grado de Magíster en Sociología. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/14468>
- Botero, M. E. (2021). Changes in new and old informal urban settlements in Bogota: Logic of need and logic of the market: Two case studies. *Prace i Studia Geograficzne*, 66(4), 13–27. Recuperado de https://pissg.wgssr.uw.edu.pl/wp-content/uploads/2022/05/13-27_Botero.pdf
- Burdick-Will, J., Gebo, L., Williams, A. D. (2024). Anywhere but here: Neighborhood violence and local school preferences in Baltimore City. *Sociology of Education*, 97(1), 1–20. <https://doi.org/10.1177/00380407231197394>
- Calderón, J. (2016). La ciudad ilegal: Lima en el siglo XX. Punto Cardinal.
- Calderón, J., Valencia León, I., Gabriel Campos, E. (2023). 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. (2025). El derecho, la ciudad y el libre mercado en el Perú entre 1990-2023. *Revista de Derecho Administrativo*, (23), 174–184. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=10441081>
- Ceccato, V., Carli, L. (2025). Rapid population growth (RPG) and its consequences—A systematic literature review with a focus on crime and fear of crime. *Journal of Planning Literature*. <https://doi.org/10.1177/08854122251362757>

- Cisneros, P., Christel, L., Novas, M., Rodríguez, C. (2023). Las altas cortes y el cambio en las agendas gubernamentales en temas socioambientales en Argentina y Colombia. *Revista Cs*, (41), a04. <https://doi.org/10.18046/recs.i41.04>
- Coratin, K. (2024). Violence and precarization of popular housing in Medellín, predatory accumulation as the matrix of urban production. *Métropoles*. doi: 34.10.4000/11tyn.
- Cortizo, D., Rodríguez Tarducci, R., Alessio, A., Pérez, V. (2024). Gestión urbana desarticulada: Debates en torno al caso de la toma de tierra de Los Hornos (La Plata, Buenos Aires, Argentina). *Quid* 16, (22), a402. https://doi.org/10.62174/quid16.i22_a402
- Cotte, A. (2012), Violence and Economic Development in Colombian Cities: A Dynamic Panel Data Analysis. *J. Int. Dev.*, 24: 809-827. <https://doi.org/10.1002/jid.2819>
- Creswell, J. W. (2016). 30 essential skills for the qualitative researcher. SAGE Publications.
- Creswell, J. W., y Creswell, J. D. (2018). Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches (5.ª ed.). SAGE Publications.
- Creswell, J. W., y Plano Clark, V. L. (2018). Designing and conducting mixed methods research (3.ª ed.). SAGE Publications.
- Dammert, M., Torres-Obregón, D., Aiquipa-Zavala, A., Jiménez-Palacios, R., Zeballos-Velarde, C., Martínez-Valdivia, A. (2024). De la informalidad urbana al régimen urbano especulativo: análisis comparativo de tres ciudades del Perú. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 56(222), 1371–1388. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.222.14>
- Dammert, M., Torres-Obregón, D., Aiquipa-Zavala, A. (2025). Dinámicas inmobiliarias en los márgenes: traficantes de tierra como promotores de suelo urbano (Perú). *Revista INVI*, 40(114), 39–67. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2025.75871>
- De Andrade, I. G. (2024). Informal real estate in São Paulo's peripheries: Illegalisms under a rent-seeking logic. *Cadernos Metrópole*, 26(61), e6164768. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2024-6164768-en>
- Delville, P., Diongue, M., y Diouf, I. (2023). The practical norms of land governance in Senegalese communes: Institutional incompleteness, politicisation, semi-formality and bricolage. *Land Use Policy*, 132, 106828. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106828>
- Durkheim, É. (2007). El suicidio. Losada. (Obra original publicada en 1897)
- Durkheim, É. (2012). La división del trabajo social. Colofón. (Obra original publicada en 1893)

- Escalante Estrada, C., Miranda Sara, L. (2020). The hillside poor at risk? Land trafficking in José Carlos Mariátegui at the outskirts of Lima, Peru. En L. Miranda Sara, M. Baud (Eds.), *Urban governance in the global South: Politics, policy and planning* (pp. 163–185). Edward Elgar Publishing.
<https://doi.org/10.4337/9781788973779.00012>
- Feldmann, A. E., Luna, J. P. (2022). Gobernanza criminal y la crisis de los Estados latinoamericanos contemporáneos. *Annual Review of Sociology*, 48, S1–S23.
<https://doi.org/10.1146/annurev-soc-101221-021836>
- Flick, U. (2015). *El diseño de investigación cualitativa*. Morata.
- Gibbs, G. (2012). *El análisis de datos cualitativos en investigación cualitativa*. Madrid: Ediciones Morata.
- Giménez-Santana, A., Caplan, J.M., Drawve, G. (2018) Risk Terrain Modeling and Socio-Economic Stratification: Identifying Risky Places for Violent Crime Victimization in Bogotá, Colombia. *Eur J Crim Policy Res* 24, 417–431.
<https://doi.org/10.1007/s10610-018-9374-5>
- Harvey, D. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid. Siglo XXI Editores.
- Harvey, D. (2012). *Ciudades rebeldes: Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid, España: Akal.
- Hirata, D. V., Cardoso, A., Grillo, C. C., dos Santos Junior, O. A., Lyra, D. A., Dirk, R. C. (2022). The expansion of milícias in Rio de Janeiro: Political and economic advantages. *Journal of Illicit Economies and Development*, 4(3), 257–271.
<https://doi.org/10.31389/jied.140>
- Infraestructura de Datos Espaciales del Perú -IDEP. (2024). Infraestructura de servicios sociales: establecimientos de salud y centros educativos [Servicio de mapas en línea - ArcGIS REST]. Recuperado de <https://www.idep.gob.pe/geoportal/rest/services>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2017). Planos estratificados por ingreso per cápita de grandes ciudades [Servicio de mapas en línea- ArcGIS MapServer]. Recuperado de https://arcgis.inei.gob.pe:6443/arcgis/rest/services/PLANOS_ESTRATOS/ESTRATOS001_AGS_INGRESOPERCAPITA_GCIUDADES/MapServer
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2017). Población con al menos una necesidad básica insatisfecha (NBI) por distrito. [Servicio WMS - GeoPeru]. Recuperado de https://espacialg.geoperu.gob.pe/geoserver/geoperu/peru_distnbi_/wms
- Kreuder-Sonnen, C., Zürn, M. (2020). After fragmentation: Norm collisions, interface conflicts, and conflict management. *Global Constitutionalism*, 9(2), 241–267.
<https://doi.org/10.1017/S2045381719000315>

- Lambert, R. (2021). Land trafficking and the fertile spaces of legality. *International Journal of Urban and Regional Research*, 44(2), 260–277. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12860>
- Lefebvre, H. (1974). *La producción del espacio*. Capitán Swing.
- Light, M., y Thomas, J. (2019). Segregation and violence reconsidered: Do whites benefit from residential segregation? *American Sociological Review*, 84(4), 690–725. doi:10.1177/0003122419858731
- Massey, D. S. (2013). Inheritance of poverty or inheritance of place? The emerging consensus on neighborhoods and stratification. *Contemporary Sociology*, 42(5), 690–695. <https://doi.org/10.1177/00943061134995>
- Merton, R. K. (1995). *Teoría y estructura sociales* (4.^a ed.). Fondo de Cultura Económica. (Obra original publicada en 1949)
- Messner, S. F., y Rosenfeld, R. (2008). *Crime and the American dream* (4.^a ed.). Wadsworth.
- Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social. (2024). GeoSISFOH: Usuarios de programas sociales: Pensión 65, Juntos y Cuna Más [Servicio de mapas en línea -ArcGIS REST]. Recuperado de <https://geosisfoh.midis.gob.pe/server/rest/services/Geosisfoh>
- Ministerio de Economía y Finanzas. (2024). Consulta amigable: ejecución del presupuesto público. MEF. Recuperado de <https://apps.mef.gob.pe/transparencia/mensual>
- Ministerio del Interior. (2019). Política Nacional Multisectorial de Lucha Contra el Crimen Organizado 2019-2030. (Decreto Supremo N° 017-2019-IN). Diario Oficial El Peruano.
- Ministerio del Interior del Perú. (2024). Geoportal de seguridad ciudadana: denuncias, programa Barrio Seguro y comisarías [Servicio de mapas en línea- ArcGIS REST]. Recuperado de <https://geomininter.mininter.gob.pe/arcgis/rest/services>
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2021). Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, con horizonte temporal al 2030 (Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA). Diario Oficial El Peruano.
- Monayar, M. V. (2022). Las tomas de tierra en Córdoba: formas de crecimiento y variables territoriales vinculadas. urbe. *Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 14, e20210291. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.014.e20210291>
- Musterd, S. (Ed.). (2020). *Handbook of urban segregation*. Cheltenham, UK: Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781788115605>
- Novoa, D. y Valverde, C. (2024). Una Revisión Teórica sobre la Modernización de la Gestión Pública en el Estado Peruano. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*. 8. 2284-2300. 10.37811/cl_rcm.v8i4.12469.

- Oliveira, V.H., de Medeiros, C.N. Carvalho, J.R. (2019). Violence and Local Development in Fortaleza, Brazil: A Spatial Regression Analysis. *Appl. Spatial Analysis* 12, 147–166 <https://doi.org/10.1007/s12061-017-9236-4>
- Ong, P. M., Gonzalez, S. R. (2019). *Uneven urban landscape*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Paiva, L. F. S., Moraes, S. S. de, Pinheiro, V. (2024). The social effects of crime on the dynamics of Fortaleza, Ceará, Brazil. *Cadernos Metrópole*, 26(61), e6164807. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2024-6164807-en>
- Pedrotti, C. I. (2023). Habitabilidad, gestión local y pandemia en una capital estatal: el caso de la Zona Metropolitana de Toluca. *Territorios*, (49), 1–31. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios7a.12741>
- 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: Sociology Culture*, 21(5), 75–88. Recuperado de <https://socialscienceresearch.org/index.php/GJHSS/article/view/103365>
- Pimentel, N. (2023). Alegalidad, redes delictivas y tráfico sistemático de terrenos. *Asuntos Criminológicos. Revista de Criminología y Política Criminal*, 1(1), 97–109. Recuperado de https://www.academia.edu/104008242/Alegalidad_redes_delictivas_y_tr%C3%A1fico_sistem%C3%A1tico_de_terrenos_Pimentel_S%C3%A1nchez_Nekson_p
- Pimentel, N. (2024). Suelo, poder y despojo: Lugares cercados y mercado de tierras en Lima. *Scientia*, 27(27). Doi:10.31381/scientia.v27i27.7201
- Pio, M. A. de J., Araújo, C. R. P. de. (2019). Ocupação, crescimento urbano desordenado e criminalidade: A luta por moradia no Bairro do Coroadinho. *Revista de Movimentos Sociais e Conflitos*, 5(2), 32–50. <https://doi.org/10.26668/IndexLawJournals/2525-9830/2019.v5i2.6007>
- Plöger, J. (2012). Gated barriadas: Responses to urban insecurity in marginal settlements in Lima, Peru. *Environment and Planning A*, 42(7), 1644–1660. <https://doi.org/10.1068/a42272>
- Rafieian, M., Kianfar, A. (2024). Guiding public policy in gray spaces: A meta-study on land ownership conflicts (1987–2022). *Cities*, 147, 104803. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.104803>
- Reporte de Seguimiento PNMLCCO. (2024). Reporte de seguimiento de la Política Nacional Multisectorial de Lucha contra el Crimen Organizado 2019-2030. Ministerio del Interior del Perú.

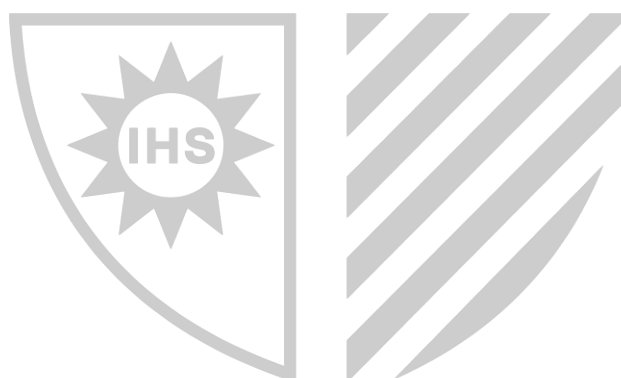
- Reporte de Seguimiento PNVU. (2024). Reporte de seguimiento de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Perú.
- Rojas Rojas, B. G., Sánchez Dávila, K. (2021). Gobernabilidad local en épocas de pandemia en la región San Martín. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 5(4), 6211–6247. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v5i4.768
- Talavera Martínez, D., Montañez Gálvez, F. I. (2024). Gestión urbana y seguridad: Estudios sobre políticas públicas y criminalidad. El Colegio de Chihuahua; Instituto Municipal de Investigación y Planeación. <https://doi.org/10.63981/978-607-8214-76-1>
- Ueda Zavaleta, M., Ramos Merino, A., Cabos Capuñay, J., García Quiñonez, A., Rojas Quezada, R. (2018). Chalequear, chantajear y boicotear. Funciones del actor delictivo en la campaña electoral.
- Van den Broeck, P., Sadiq, A., Hiergens, I., Quintana Molina, M., Verschure, H., Moulaert, F. (2020). The hybrid of land taking and land making. En P. Van den Broeck, A. Sadiq, I. Hiergens, M. Quintana Molina, H. Verschure, F. Moulaert (Eds.), *Urban transformation, land tenure and community-led innovation in a land devouring world* (pp. 1–28). Cheltenham, UK: Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781788973779.00006>
- Vivaceta, A. (2015). Grupo de apoyo técnico a los Centros Comunitarios Las Cañas y El Vergel. *Revista Chilena De Salud Pública*, 19(1), 69. <https://doi.org/10.5354/0719-5281.2015.36342>
- Wacquant, L. (2007). *Parias urbanos: Marginalidad en la ciudad a comienzos del milenio* (H. Pons, Trad.). Buenos Aires: Manantial.



ANEXOS

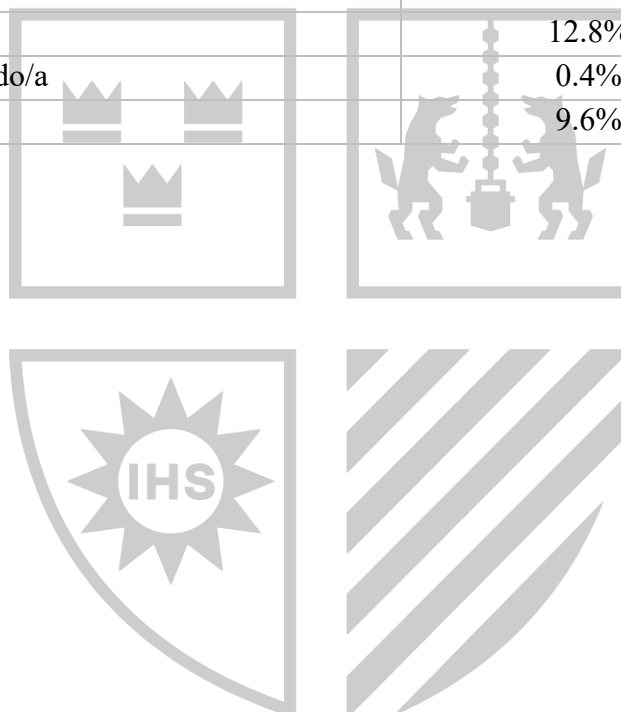
ANEXO N°1: CUADRO DE ESTRUCTURA ETARIA - ALTO TRUJILLO

ESTRUCTURA ETARIA	
Grupo Etario	Porcentaje (%)
Niños/as (0–14 años)	33.9%
Jóvenes (15–29 años)	29.6%
Adultos (30–64 años)	33.8%
Adultos mayores (65+ años)	2.9%



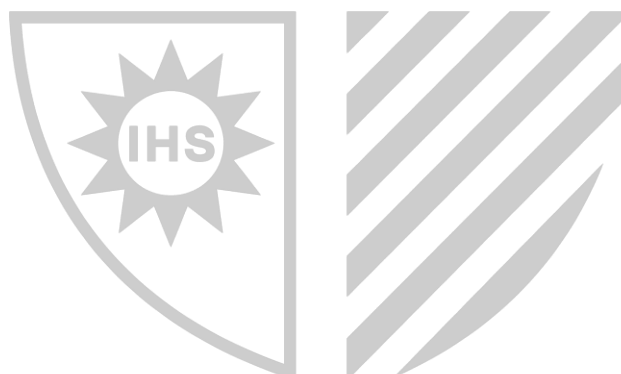
ANEXO N°2: CUADRO DE ESTADO CIVIL - ALTO TRUJILLO

ESTADO CIVIL	
Estado Civil	Porcentaje (%)
Soltero/a	38.9%
Conviviente	38.3%
Casado/a	12.8%
Divorciado/a	0.4%
Otros	9.6%



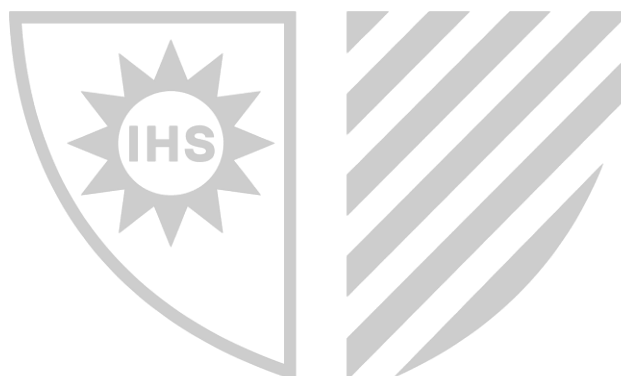
ANEXO N°3: CUADRO DE IDENTIDAD ÉTNICO-CULTURAL- ALTO TRUJILLO

IDENTIDAD ÉTNICO-CULTURAL	
Identidad	Porcentaje (%)
Mestizo/a	70.4%
Moreno/a, zamba/o, mulato/a, afroperuano/a	11.7%
Blanco/a	10.3%
Otros	7.6%



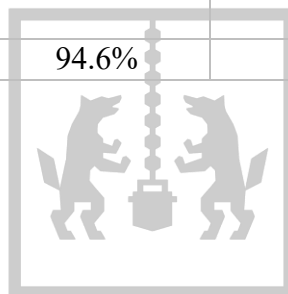
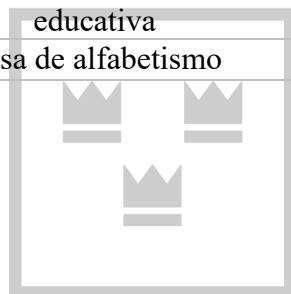
**ANEXO N°4: CUADRO DE NIVEL EDUCATIVO- ALTO
TRUJILLO**

NIVEL EDUCATIVO	
Nivel Educativo	Porcentaje (%)
Sin nivel educativo	7.8%
Educación inicial	7.0%
Primaria	36.6%
Secundaria	37.9%
Superior no universitaria completa	2.9%
Superior universitaria completa	2.4%



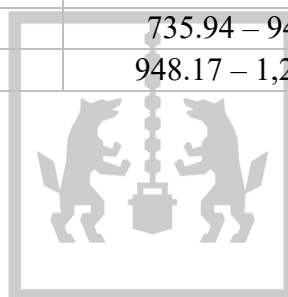
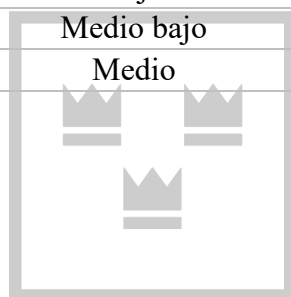
ANEXO N°5: CUADRO DE OTROS INDICADORES EDUCATIVOS
- ALTO TRUJILLO

OTROS INDICADORES EDUCATIVOS		
Indicador	SI	NO
Asistencia a institución educativa	35.4%	64.6%
Tasa de alfabetismo	94.6%	5.4%



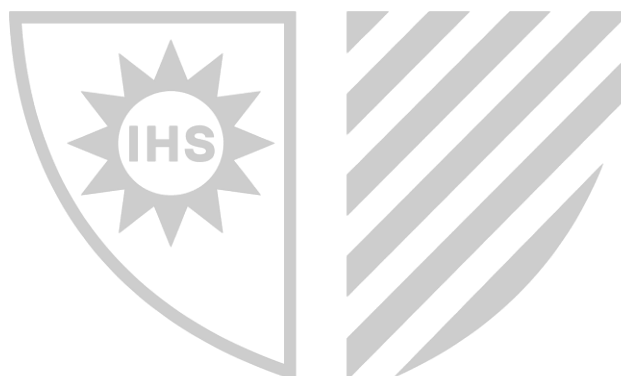
**ANEXO N°6: CUADRO DE INGRESOS PER CÁPITA- ALTO
TRUJILLO**

INGRESOS PER CÁPITA	
Nivel de Ingreso	Rango (S/.)
Bajo	735.93 o menos
Medio bajo	735.94 – 948.16
Medio	948.17 – 1,239.98



**ANEXO N°7: CUADRO DE AFILIACIÓN A SEGUROS DE SALUD-
ALTO TRUJILLO**

AFILIACIÓN A SEGUROS DE SALUD	
Tipo de Seguro	Porcentaje (%)
SIS (Seguro Integral de Salud)	58.5%
EsSalud	13.2%
Seguro privado	0.6%
FFAA / PNP	0.2%
Otros	0.3%
Sin seguro	27.3%



**ANEXO N°8: CUADRO DE SEGURIDAD ALIMENTARIA- ALTO
TRUJILLO**

SEGURIDAD ALIMENTARIA	
Indicador	Valor
Población en riesgo alimentario (alta o muy alta)	$\geq 50\%$

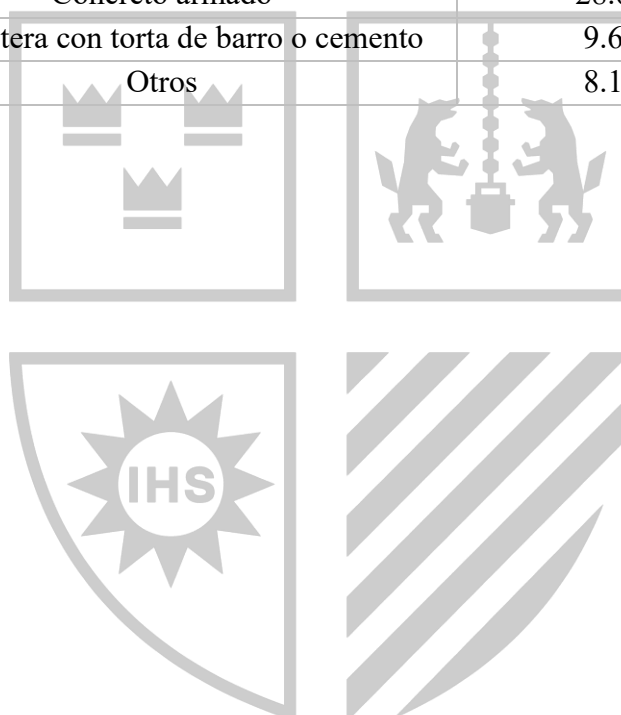


**ANEXO N°9: CUADRO DE MATERIAL DE PAREDES
EXTERIORES - ALTO TRUJILLO**

MATERIAL DE PAREDES EXTERIORES	
Indicador	Porcentaje / Valor
Adobe	50.8%
Ladrillo / bloque de cemento	42.5%
Triplay, calamina, estera u otros precarios	4.7%
Otros	2.0%

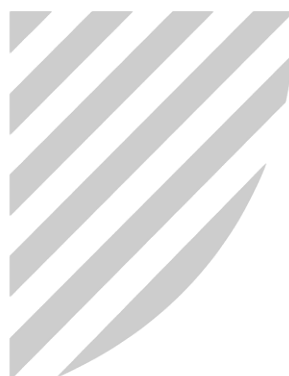
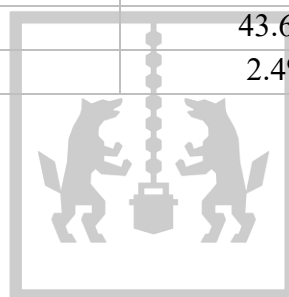
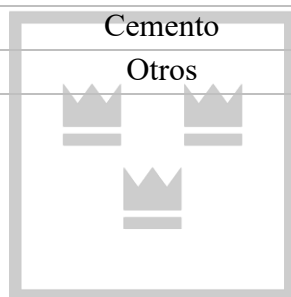
**ANEXO N°10: CUADRO DE MATERIAL DE TECHOS - ALTO
TRUJILLO**

MATERIAL DE TECHOS	
Indicador	Porcentaje / Valor
Calamina, fibra de cemento o similares	53.7%
Concreto armado	28.6%
Caña/estera con torta de barro o cemento	9.6%
Otros	8.1%



**ANEXO N°11: CUADRO DE MATERIAL DE PISOS - ALTO
TRUJILLO**

MATERIAL DE PISOS	
Indicador	Porcentaje / Valor
Tierra	54.0%
Cemento	43.6%
Otros	2.4%

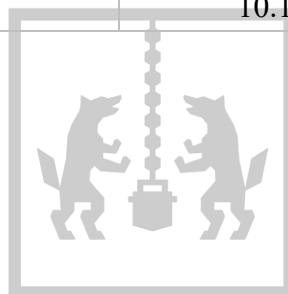
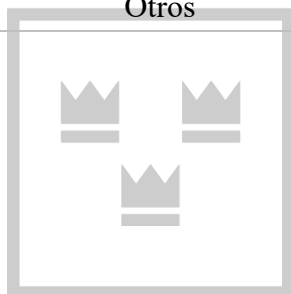


**ANEXO N°12: CUADRO DE ACCESO AL AGUA - ALTO
TRUJILLO**

ACCESO AL AGUA	
Indicador	Porcentaje / Valor
Red pública dentro de la vivienda	49.8%
Camión cisterna	33.4%
Pilón/pileta de uso público	8.4%
Disponibilidad por red pública (total)	85.5%

ANEXO N°13: CUADRO DE SANEAMIENTO- ALTO TRUJILLO

SANEAMIENTO	
Indicador	Porcentaje / Valor
Alcantarillado dentro de la vivienda	45.7%
Pozo ciego o negro	44.2%
Otros	10.1%



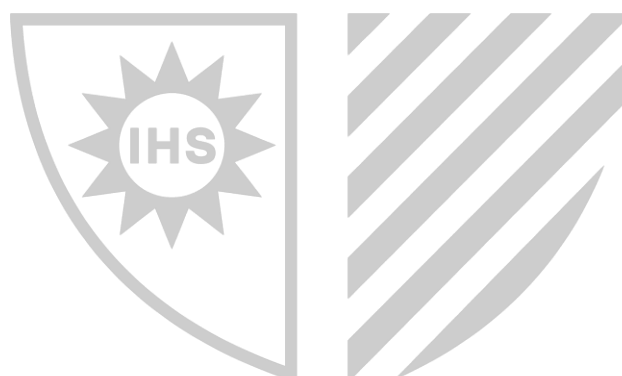
**ANEXO N°14: CUADRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA - ALTO
TRUJILLO**

ENERGÍA ELÉCTRICA	
Indicador	Porcentaje / Valor
Con servicio eléctrico	81.4%
Sin servicio eléctrico	18.6%



**ANEXO N°15: CUADRO DE TENENCIA DE LA VIVIENDA -
ALTO TRUJILLO**

TENENCIA DE LA VIVIENDA	
Indicador	Porcentaje / Valor
Propia sin título de propiedad	50.7%
Propia con título registrado	39.6%
Alquilada	5.2%
Cedida	4.5%



ANEXO N°16: EQUIPAMIENTO DOMÉSTICO - ALTO TRUJILLO

EQUIPAMIENTO DOMÉSTICO	
Indicador	Valor / Prevalencia
Combustible para cocinar: balón de GLP	71.5%
Combustible para cocinar: leña	32.4%
Artefacto más extendido 1: Televisor a colores	Alta
Artefacto más extendido 2: Cocina a gas	Alta
Artefacto más extendido 3: Teléfono celular	Alta
Refrigeradora	Baja
Computadora / laptop	Baja
Conexión a internet	Baja

