

Artículos

La venta de suelo comunero en Lima, 1990-2022

The sale of communal land in Lima, 1990-2022

Julio Calderón Cockburn*

Ivonne Valencia León**

Edwin Gabriel Campos***

Resumen

Este artículo aborda el submercado de lotizaciones informales en suelo comunero en la ciudad de Lima, Perú. La hipótesis central es que la política de liberalización del suelo ha estimulado una mayor presencia de los submercados informales, lo que ha conllevado a nuevas formas de ilegalidad. En el caso del suelo comunero, los agentes económicos recurren a transferencias de la posesión supuestamente no mercantiles, las cuales, en realidad, buscan que los vendedores no compartan las ganancias de la renta del suelo con la comunidad en su conjunto. Se trata de mercados fundamentalmente

* Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Ciencias Sociales. Dirección: Av. Carlos Germán Amezcaga 375, Lima 1, Lima, Perú. Correo: jcalderonc@unmsm.edu.pe ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3623-3020>

** Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Ciencias Sociales. Perú. Correo: ivalencial@unmsm.edu.pe ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9773-8276>

*** Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Ciencias Sociales. Perú. Correo: egabrielc@unmsm.edu.pe ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0245-0040>

Nota de los autores: El estudio fue financiado por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, código E20151361, con el título: “Expansión territorial de la periferia de Lima y predominio de mercados informales e ilegales de tierras (2007-2020)”.

políticos, debido a que las autoridades incentivan las ventas a cambio de ganancias políticas o económicas (corrupción). La metodología se inserta en una orientación social y económica, y se recurrió a un método cualitativo y a una revisión estadística.

Palabras clave: submercado de lotizaciones informales, comunidad campesina, Estado, tipología.

Abstract

This article discusses the submarket of informal plots on communal land in the city of Lima. The central hypothesis is that the policy of land liberalization has stimulated a greater presence of informal markets, which translates as new forms of illegality. In the case of communal property, economic agents resort to supposedly non-commercial land transfers which, in reality, seek that sellers do not share the profits on land rent with the community as a whole. These markets are mainly political, because the authorities encourage sales under political or economic profits (corruption). The methodology is embedded in a social and economic orientation, and a qualitative method and a statistical review were used.

Keywords: submarket of informal plots, peasant community, State, typology.

Introducción

El artículo aborda la venta de suelo de comunidades campesinas para usos urbanos residenciales, en la expansión de la ciudad de Lima entre 1990-2022. Se trata de un tipo de submercado de lotización informal con características especiales. Desde la década de 1990 el marco jurídico permite la venta de suelo comunero, una transacción prohibida entre 1920 y 1980, estableciendo el requisito de la aprobación de la mitad de los integrantes de la asamblea comunitaria. La hipótesis es que, inmersos en un proceso de mercantilización, los agentes económicos evitan la aplicación de los mecanismos legales con el objetivo de obtener ganancias, aunque recubren estas prácticas con actos supuestamente no mercantiles.

El artículo presenta un breve marco teórico en el cual se destaca un enfoque que imbrica el mercado inmobiliario con aspectos económicos y políticos, seguido por la metodología del estudio. A continuación, se expone el contexto espacio temporal en el que se produce la venta del suelo comunero, considerando el crecimiento de la ciudad de Lima para ubicar la presencia de los submercados de lotizaciones informales en dichas tierras. El análisis empírico se fundamenta en el abordaje de un estudio de caso, el del Anexo 22 de la comunidad campesina de Jicamarca. Finalmente, se presentan las conclusiones del estudio.

Es necesario precisar los alcances y limitaciones del trabajo. El artículo se centra en la dinámica del submercado informal de lotes como unidad de análisis y observación, uno de los factores que explican la formación de las barriadas de Lima, al igual que otros mecanismos no mercantiles como las invasiones o las reubicaciones por parte del sector público (Calderón, 2016). Estos últimos mecanismos, salvo una mención puntual en la sección contextual, no serán abordados. A su vez, aunque la formación de barriadas está vinculada con la política de regularización de la tenencia de la tierra (titulación de la propiedad), tampoco fue éste un punto específico del estudio, siendo un tema ampliamente estudiado en Perú (Calderón, 2004; 2009; 2012). Se considerarán algunas observaciones para entender la particularidad de la regularización del suelo comunal. El artículo forma parte de un estudio más amplio que aborda los submercados en suelo privado, público y comunal a través de estudios de casos, considerando sólo en suelo comunal al Anexo 22 de la comunidad campesina de Jicamarca. En suelo comunal no se planteó comparar otras situaciones parecidas. Si bien el artículo se ubica en el contexto del actual proceso de mercantilización de la sociedad peruana, no entra a debatir la naturaleza liberal o neoliberal de estas políticas, refiriéndose a ellas como desreguladoras o liberalizadoras.

Una limitación está presente en la bibliografía existente, ya que éste es un estudio pionero sobre los submercados de lotes en suelo comunal en Lima. Se cuenta con el estudio de Gutiérrez (1998), el cual consiste en una revisión histórica de la constitución de asentamientos humanos en la comunidad campesina de Jicamarca; la tesis de Pimentel (2017), quien aborda lateralmente los conflictos entre

invasores, vendedores ilegales y dirigentes comuneros en tierras de la comunidad de Jicamarca en el distrito de Carabayllo, al norte de Lima; el estudio de Escalante (2020) en San Juan de Lurigancho; y la monografía de Gonzales y Tirado (2021). Esta limitación se aplica a las ventas de suelo comunal para sectores de clase media y media alta y urbanizadoras e inmobiliarias privadas, así como a conflictos de los que únicamente existen reportajes periodísticos (Cruz y Prado, 2014), pero no investigaciones sociales, lo cual sólo permite referencias incidentales.

Marco teórico

Los submercados de lotizaciones informales constituyen prácticas económicas insertas en las estructuras sociales que las condicionan y, en consecuencia, su abordaje requiere considerar los aspectos del poder abordados por la teoría urbana crítica (Brenner, 2017, p. 246). El estudio sigue las propuestas del antropólogo Karl Polanyi (2011, p. 120), quien señala que las relaciones económicas están incrustadas en las relaciones sociales; y de Bourdieu (2002, p. 25), quien considera que el Estado ejerce una influencia determinante en el campo económico, contribuyendo a su existencia, persistencia y estructura de sus relaciones de fuerza. La comprensión de los submercados de lotizaciones informales requiere entenderlos a partir de sus dimensiones económicas, políticas y sociales, a diferencia de la aproximación de la economía neoclásica centrada en la práctica económica.

La imbricación de la política y la economía en el análisis de los mercados inmobiliarios (formales e informales) cuestiona de raíz la separación entre Estado y mercado, llevando a considerar las formas de poder, exclusión, injusticia y desigualdad. La teoría urbana crítica considera a las cuestiones urbanas como especificidades históricas mediadas por las relaciones de poder y el enfrentamiento a los patrones contemporáneos de la urbanización capitalista (Brenner, 2017, p. 243).

Los submercados de lotizaciones informales florecen en un proceso de mercantilización estimulado por las políticas de desregulación y liberalización implementadas en Perú a partir de la década de

1990. La mercantilización implica el predominio del valor de cambio sobre el valor de uso: la provisión de los bienes (incluidos el suelo y la vivienda) incluye una ganancia para el productor o promotor inmobiliario, lo cual conlleva una elevación de los costos de reproducción social de los trabajadores y, a su vez, la exclusión de la demanda insolvente. Esto es lo que ha pasado en las ciudades peruanas, en las cuales, hasta la década de 1980, la necesidad de vivienda podía ser atendida por medios no mercantiles. Si bien esta situación aún se presenta, se incrementan las opciones mercantiles como en el caso de estudio aquí abordado. Por ejemplo, en la década de 1980 el suelo comunero era otorgado a sus habitantes en cesión u obsequio, y hoy sólo es posible acceder a él mediante el mercado.

Por lo tanto, la provisión de los medios de producción y de consumo se encuentra sometida a la coordinación entre la oferta y la demanda. Una economía de mercado

[...] es un sistema económico controlado, regulado y dirigido por los precios del mercado; el orden en la producción y distribución de bienes se encomienda a este mecanismo autorregulado. Una economía de esta clase deriva de la expectativa de que los seres humanos se comporten de tal manera que alcancen las máximas ganancias monetarias [Polanyi, 2011, p. 118].

En el capitalismo latinoamericano, los submercados de lotizaciones fuera de la ley no sólo dan cuenta de las estructuras generadas por mercados inmobiliarios excluyentes y políticas de vivienda social ineficientes, sino también de la tolerancia, negociación y clientelismo entre el Estado y los grupos sociales “de abajo”. Un campo de *informalidad* en que los agentes actúan dentro y fuera de las normas, implicando negociaciones y reformulaciones (Roy, 2005, p. 149; McFarlane, 2012, pp. 91-92). La informalidad es coproducida por el aparato público (aparato burocrático de planeamiento y control de la ciudad), por empresarios privados y por agentes impulsados por la lógica de la necesidad. Una práctica en un *continuum* que deja atrás la visión ingenua y dualista de un mundo en el que las leyes no se cumplen o se cumplen en su totalidad, un espacio social de presiones y negociaciones, de redes y organizaciones, de porosidad entre lo legal y lo ilegal, lo formal y lo informal (Calderón, 2022, pp. 9-10).

Metodología

El estudio se inserta en el abordaje de los submercados de lotizaciones informales de América Latina emprendido desde finales de la década de 1970 por sociólogos, arquitectos, antropólogos, geógrafos y economistas heterodoxos, expresado en diversas publicaciones (Chinnelli, 1980; Coupé, 1993; Schteingart, 1989; Calderón, 2006; Jiménez, 2000; Abramo, 2011; Sánchez, 2015; Pimentel, 2017, entre otros). Esta perspectiva, conocida como socioeconómica, se distingue del *maistream* de la economía neoclásica ortodoxa, la cual enfrenta dificultades para comprender la informalidad.

La aproximación socioeconómica tiene como recurso preferente, aunque no exclusivo, la aplicación de una metodología cualitativa con base en estudios de casos (antes que de encuestas) y aporte monográfico, lo cual ha permitido valorar los elementos extraeconómicos (relaciones de confianza, interacciones cara a cara), los sistemas de crédito y formas de pago informales, la presencia de caudillos políticos locales y el clientelismo, entre otros.

El estudio en su conjunto abordó las dinámicas en suelo privado, público, comunero y de lomas, recurriendo a una tipología para observar las especificidades o particularidades de un proceso, buscando captar las regularidades con relación a algún atributo empírico para contenerlas teóricamente (Velasco, 2004, p. 291). Los *tipos* constituyen un conjunto agregado de procesos económicos y sociales de los que se extraen sus rasgos esenciales, un procedimiento metodológico en el nivel de análisis y un tipo construido antes que un tipo ideal weberiano. Es decir, los atributos son obtenidos desde la observación empírica. La tipología tiene por objetivo comprender las prácticas de los agentes del campo del submercado de lotizaciones informales de suelo, tales como promotores, propietarios, Estado, compradores finales y arreglos institucionales (precios y condiciones de pago).

El principio orientador de la tipología es la estructura de la tenencia del suelo, en el entendido de que el marco jurídico define las prácticas de los agentes. Cada estructura de tenencia (pública, privada o comunal) contiene un marco normativo con ciertas particularidades que conceptualizan el tipo de propiedad, alcances, limitacio-

nes y aspectos administrativos y procedimentales, en torno a las cuales los agentes estructuran sus prácticas e interrelaciones. Las normas establecen los límites de actuación de las autoridades (respecto a los aspectos en los que pueden o no intervenir) y de la acción privada empresarial, generando limitaciones o incentivos (instituciones, reglas de juego) que permiten a los agentes económicos configurar un *modus operandi*.

El estudio sólo consideró submercados que implicaran venta de lotes de primera mano, es decir, venta original del propietario o quien funge serlo. No considera los submercados de primera mano de venta de grandes superficies de tierras (públicas o comunales), ni tampoco la venta de segunda mano de lotes, en el nivel micro, por parte de los poseedores originales, dirigentes vecinales y familias. Las fuentes que documentan esta aproximación son investigaciones, tesis universitarias y consultorías, así como análisis de censos, entrevistas en profundidad y revisión hemerográfica de la información de los medios de comunicación.

Contexto histórico, político y económico

Entre 1990 y 2022 la economía peruana siguió un modelo primario extractivo exportador integrado a la economía mundial, reduciéndose las políticas reguladoras, recreándose las formas de poder, y exacerbándose los procesos de exclusión, injusticia y desigualdad. Los procesos de flexibilización y desregulación han generado fenómenos de mercantilización que implican un mayor costo reproductivo para sectores de la clase trabajadora y de menores ingresos.

El proceso de urbanización en Lima se acentuó en el siglo XX, cuando la ciudad desbordó sus murallas coloniales en dirección al sur, hacia el océano Pacífico. Hasta la década de 1940 la urbe creció sobre el área agrícola mediante compañías urbanizadoras privadas al servicio de la clase media y alta. A partir de la década de 1950 se configuró la actual estructura urbana. Mientras que las compañías privadas continuaron urbanizando tierra agrícola, la población de bajos ingresos, incrementada por las migraciones de la sierra, desbordó los tugurios céntricos y, mediante invasiones o políticas de entrega de

suelo público, ocupó las tierras no productivas (pampas, arenales, colinas) de propiedad pública, formándose las grandes barriadas.

La aparición y consolidación de las grandes barriadas marca un proceso importante en Lima porque, entre las décadas de 1950 y 1980, ocupan las periferias al norte, sur y este de la ciudad. En aquel entonces, los mecanismos principales de formación de barriadas fueron las invasiones y las políticas de reubicación pública por parte de las autoridades. Este último mecanismo sería el caso de la famosa Villa El Salvador, o de Huáscar Canto Grande en San Juan de Lurigancho. Como cualquier barriada, los asentamientos inician largos procesos de autourbanización y de autoconstrucción. Éste también es el caso de las barriadas formadas en suelo comunal a partir de la década de 1990, aunque, en cambio, el mecanismo predominante fue el submercado ilegal de lotes, que es el tema de estudio.

La reforma agraria de 1969 amenazó con la expropiación a las haciendas, lo cual llevó a sus propietarios a burlar la ley creando submercados de lotizaciones informales bajo la figura de asociaciones o cooperativas de vivienda, las cuales facultaban la ocupación de tierra sin habilitación urbana. La desaparición de las grandes haciendas implicó lo propio con las compañías urbanizadoras, y el entorno agrícola de la ciudad pasó a manos de pequeños propietarios beneficiarios de la reforma, quienes continuarían la venta ilegal del suelo. A fines de la década de 1980 la estructura urbana mostraba una ostensible segregación social y espacial: en el área central, inicialmente suelo agrícola, residía la clase media y alta; y en la periferia, en suelo público no productivo, los sectores de bajos ingresos mediante mecanismos no mercantiles, tal como se ha indicado líneas atrás. Entre las décadas de 1980 y 1990 el suelo de las comunidades campesinas, de naturaleza no productiva, empezó a recibir la presión urbana.

En la década de 1990 se iniciaron en Perú las políticas de desregulación y liberalización de la economía sugeridas por los organismos multilaterales, lo cual implicó una profunda modificación del marco legal. La liberalización conlleva procesos de mercantilización entre los que figura un mayor desarrollo de los submercados de lotizaciones informales, objeto de este estudio. Esta política está asociada a una transformación y profundización de los canales de acceso al suelo fuera de la ley, específicamente a una mayor presencia de sub-

mercados ilegales de lotes en lugar de invasiones o reubicaciones públicas como fuente generadora del hábitat popular, incluyendo la incorporación del suelo comunero al mercado. Esta combinación de mercados inmobiliarios legales e ilegales y mecanismos no mercantiles marca las particularidades de Lima frente a otras ciudades latinoamericanas, en las cuales predominan los submercados informales que se producen sobre tierra agrícola.

El análisis de Espinoza y Fort (2020, p. 9), con base en estudios de imágenes satelitales, muestra que, entre 2001 y 2018, las 43 ciudades peruanas mayores de 50 000 habitantes crecieron en 68 000 hectáreas, de las cuales 93% (63 240 hectáreas) fueron apropiadas de modo *informal*, definiéndose este término como un proceso de urbanización sin habilitación urbana completa. La ciudad de Lima creció en 19 000 hectáreas (descontando las áreas de equipamientos y vías), de las que unas 8 167 hectáreas fueron apropiadas por invasiones (43%), 1 725 vendidas en la economía formal (9%) y 9 114 hectáreas mediante la economía informal (48%).

La mercantilización del suelo en modalidades informales sitúa a Lima en el camino de otras grandes ciudades latinoamericanas (mexicanas, brasileñas y colombianas) en donde, desde hace décadas, predominan estos mecanismos en el acceso al hábitat popular. La particularidad es que siendo reducido el suelo agrícola de expansión (unas 6 500 hectáreas), el crecimiento se produce sobre suelo de propiedad pública y comunal. Aunque la expansión responda a la presión urbana y al aumento de la población, la mercantilización, como tal, también atiende a los cambios jurídicos y de políticas públicas de regímenes neoliberales, los cuales han otorgado mayor libertad y permisividad a los propietarios y poseedores de suelo de propiedad privada y comunal (Constitución de 1993, Ley de Tierras de 1995, y Ley de Comunidades Campesinas de la Costa de 1997).

Existen tres principales tipos de submercados de lotizaciones: en suelo privado agrícola, en suelo público y en suelo comunal (Cuadro 1). En suelo agrícola existe un pago por la renta urbana, siendo que los promotores pueden ser los mismos agricultores, empresas inmobiliarias o una combinación de ambos; en estas habilitaciones se ofrecen agua y luz provisionales, y plantas de tratamiento de aguas servidas. En suelo público no se paga renta porque los terrenos se

Cuadro 1**Tipología y variables de submercados informales de lotizaciones, 2015**

<i>Tipo / factores</i>	<i>Precio promedio USD</i>	<i>Área (m²) referencial</i>	<i>Habilitación urbana</i>	<i>Constreñimiento institucional</i>	<i>Conflicto</i>
Pública	19.6 m ²	240-120	Muy baja	Mediano	Alto
Comunera	7.85 m ²	120	Muy baja	Bajo	Alto y diverso
Privada agrícola	282.7 a 316.6 m ²	120	Mediana	Bajo	Muy bajo
Lomas	5.9 a 13.75 m ²	70-90	Casi inexistente	Mediano	Alto y diverso

Fuente: Elaboración propia.

usurpan (economía delictiva), y existen algunas obras mínimas de habilitación urbana (apertura de trochas, contacto con municipalidades). Finalmente, en el suelo de la comunidad campesina hay una mínima inversión en infraestructura y existen mecanismos mercantiles y no mercantiles de venta.

Las diferencias económicas en los submercados se producen también en los aspectos organizativos e institucionales. En suelo agrícola se trata de una transacción mercantil, con un contrato ante notario por el cual los compradores se comprometen a asumir la consolidación urbana. En suelo público, vendedores y compradores constituyen una asociación de vivienda, la cual, supuestamente, debe impulsar la consolidación urbana. En suelo comunal se aplican generalmente mecanismos no mercantiles que implican asimilar a los compradores como parte de la comunidad. En todos los tipos, aunque con diversos grados, existe la complicidad de funcionarios públicos, asociada al interés económico (corrupción) y político vinculado al clientelismo o a la disputa por las jurisdicciones de los territorios.

La venta del suelo de comunidades campesinas de la costa

En el abordaje de las comunidades campesinas de la costa de Perú, conviene distinguirlas de las comunidades campesinas de la sierra. En su conjunto, hacia 1994 en el país existían 5 680 comunidades campesinas con una superficie de más de 14 millones de hectáreas, que representa 42% de la superficie agropecuaria del país (del Castillo, 2014, p. 125). Las comunidades tienen un sistema de tenencia de carácter mixto: hay parcelas en manos de familias comuneras que se transmiten por herencia, y otras están en posesión comunal o colectiva. La particularidad del suelo de las comunidades campesinas de la costa es que es improductivo, no se puede cultivar y sólo determinadas zonas se pueden dedicar al pastoreo estacional; además, cuenta con un marco jurídico particular.

Las tierras de las comunidades se fortalecieron desde la década de 1920, en un intento de resarcimiento a la población indígena durante el régimen llamado Patria Nueva. Las comunidades se originan durante la época colonial y sus tierras sufrieron una merma desde el último tercio del siglo XIX, cuando fueron apropiadas por terratenientes y oligarcas. En la década de 1920 se produjo el reconocimiento y protección oficial de las comunidades campesinas, generándose sus reclamos de propiedad con base en normas de la época colonial y adjudicándose en la costa terrenos no productivos. La Constitución de 1920 indicó su carácter imprescriptible, y la de 1933 añadió el carácter inembargable e inalienable.

En la década de 1980 las comunidades de la costa tenían en Lima y Huarochirí 244 291 hectáreas, y en la provincia de Cañete unas 77 531 hectáreas (Cuadro 2), aunque no todas eran de vocación urbana por su topografía o alejamiento de la ciudad. La comunidad de Jicamarca poseía más de 110 000 hectáreas y su territorio pertenecía o colindaba con los distritos de Carabayllo, Comas, Independencia, San Juan de Lurigancho, Lurigancho y Ate. La comunidad de Collánac comprendería los distritos de Ate, La Molina y Cieneguilla; y la de Cucuya, los distritos de Pachacámac y Lurín. La comunidad de Llanavilla abarcaba Villa el Salvador.

Cuadro 2

Extensión de suelo de comunidades campesinas Lima y Cañete, 1980-1996

<i>Comunidad</i>	<i>Extensión (ha)</i>	<i>Año</i>	<i>Observaciones</i>
Jicamarca	110 041	1980	Resolución Directoral 999-80 del Ministerio de Agricultura
Cucuya	72 000	1996	Partida Registral 1 069 102
Collanac	32 000	s.f.	
Yanavilla	30 250	1866	Títulos 1866. R.D. 041-81, Minagri
Chilca	49 229	1929	Provincia de Cañete
Asia	28 302	1978	Provincia de Cañete

Fuente: Elaboración propia.

Marco jurídico

El marco jurídico frente a las comunidades fue protector en la Constitución de 1920, la de 1933, y en la reforma agraria de 1969, la cual encargó al Estado proteger el derecho de propiedad de la tierra comunera (artículo 116). Sin embargo, la Constitución de 1979, aunque mantuvo la inembargabilidad e imprescriptibilidad, admitió la posibilidad de enajenar las tierras si así lo disponían dos tercios de miembros de la asamblea comunal, lo que fue ratificado por la Ley General de Comunidades Campesinas (núm. 24 656 de abril de 1987). La Constitución neoliberal de 1993 desarmó el manto legal protector sobre el suelo comunero al decidir “el uso y libre disposición de sus tierras” (artículo 89), aunque con restricciones, según diversas interpretaciones jurídicas.

La Constitución de 1993 mantuvo la imprescriptibilidad, salvo en caso de abandono, dejando de lado la inalienabilidad e inembargabilidad: las tierras comuneras podían venderse. En 1995, la Ley de Tierras núm. 26 505 promovió la titulación individual y estableció que los derechos de propiedad de las comunidades campesinas de la costa podían ser objeto de compraventa. Los compradores podían ser poseesionarios comuneros que tenían por más de un año la tierra, miembros de la comunidad no poseesionarios, o incluso terceros (ar-

título 10, inciso b). Se abrió la oportunidad para vender el suelo comunal a cualquier comprador, aunque se estableció que, para la transferencia del derecho de propiedad, se requeriría el acuerdo de la Asamblea General de la Comunidad con el voto a favor de no menos del 50% de los comuneros poseionarios con el *quorum* correspondiente. Se definió, a su vez, que la entrega de las parcelas adquiridas se acreditaría con el documento extendido por la comunidad a su favor. En 1997 la Ley de Titulación de Tierras de Comunidades Campesinas de la Costa (núm. 26 845) definió el derecho al uso y libre disposición de las tierras, refrendó el requisito de la aquiescencia de no menos del 50% de los comuneros, permitió la declaración de abandono del suelo comunal, y dejó de considerar suelo comunal a aquel ocupado por centros poblados o asentamientos humanos, lo cual avalaría a los poseedores no comuneros.

El marco jurídico liberalizador se expidió cuando el crecimiento de la ciudad alcanzaba al suelo comunal y, a su vez, disminuían las tierras planas de propiedad pública que había permitido la ocupación popular. El suelo comunal, debido a que la legislación precedente reconocía una propiedad colectiva, se encuentra en los registros públicos en una sola ficha de inscripción del derecho de propiedad. Por tal razón, la mercantilización del suelo no sólo requiere la aquiescencia de más de la mitad de los comuneros asociados, sino previamente la independización del área a vender y su titulación por la comunidad. Estos “constreñimientos” al mercado de suelo impulsarían ventas ilegales, algunas disfrazadas bajo la figura de adjudicaciones.

El marco jurídico liberalizador fue complementado, en la tradición del derecho urbano peruano, por dispositivos de regularización de la tenencia de la tierra: volver legal lo que en un inicio fue ilegal. Hacia 1998, la Ley núm. 27 046 complementó la Ley de Titulación (decreto legislativo 803), incluyendo entre los beneficiarios no sólo a quienes hubieren ocupado suelo privado y público, sino a “toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad”. Sin una mención explícita, la ley comprendió a las tierras comuneras. La Ley núm. 28 685, del 24 de febrero de 2006, ratificó el abandono legal de las tierras de las comunidades campesinas de la costa ocupadas por asentamientos humanos y otras posesiones informales, requiriendo a los poseedores a ser bene-

ficiados tener el terreno como única posesión permanente y residencia habitual del inmueble con fines de vivienda por un plazo no menor de cinco años (al año 2001). El Programa de Titulación de Tierras Rurales (PETT) debía declarar en abandono el suelo e inscribirlo a nombre del Estado. Una vez que el suelo en que se encontraba asentada la población beneficiaria (invasores o compradores) se independizara de la comunidad, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri) procedería a otorgar los títulos de propiedad.

La Ley núm. 29 320, de febrero de 2009, avanzó mucho más al beneficiar a los poseedores ocupantes de suelo comunal (invasores, compradores) hasta el 31 de diciembre de 2004, y dispuso la formalización de la propiedad por las municipalidades provinciales. La ley declaró el abandono legal de las tierras de las comunidades campesinas de la costa cuando se encontraran poseedores precarios ubicados en zonas dentro del área urbana y de expansión urbana, y que acreditaran posesión permanente y residencia habitual en un plazo no menor de cinco años (al año 2004). Al igual que con las tierras públicas, las tierras comuneras pasaron a formar parte de las “amnistías” a invasores y compradores de tierras, lo cual favorecía e incentivaba el negocio de los promotores informales, tal como fue denunciado por la prensa en esos años.

La venta del suelo comunal

De acuerdo a la ley, el propietario a beneficiarse de la renta de la tierra sería la comunidad o los comuneros, y no un agente privado individual. La renta tendría que ser distribuida entre todos los comuneros y, de manera previa, la mayoría de ellos tendrían que estar de acuerdo con la venta e independizar el predio a ofertar. Esta situación generó problemas pues la rentabilidad económica encuentra obstáculos al seguir la norma, y la experiencia muestra que los dirigentes, a través de diversos medios, buscaron canalizar para sí la renta burlando al conjunto de los comuneros. Por esta razón, el dirigente comunero corrupto se constituyó en el agente clave en la venta de suelo.

La investigación encontró una complejidad y variedad de ventas de suelo comunal, lo que permitió establecer dos grandes divisiones:

Cuadro 3

Modalidades y submodalidades de acceso y venta de suelo comunero

<i>Venta de suelo</i>	<i>Modalidad y agente</i>
Al por mayor	<ul style="list-style-type: none"> • Directa: dirigente comunero, desarrollador inmobiliario. • Intermediario: empresa formal, desarrollador inmobiliario.
Lotes al por menor de primera mano	<ul style="list-style-type: none"> • Transferencia de dirigente comunal a dirigentes vecinales o promotor informal: dirigente comunal, promotor informal. • Invasión y asimilación como comunero (venta): dirigente comunal. • Invasión de área libre: dirigente comunal asociado a la dirigencia o mafia delictiva. • Venta directa dirigente comunero, “inscripción”: dirigente comunero. • Invasión: dirigente vecinal, familias. • Traspaso y venta de lotes por familia: familias.

Fuente: Elaboración propia.

la venta de grandes o medianos terrenos, y un submercado de lotizaciones a menor escala (Cuadro 3). Cabe destacar que, dentro de estas grandes subdivisiones, se presentan otras más específicas.

Las ventas de grandes lotes de suelo comunero se inician bajo la aplicación de la Ley de Tierras de 1995, y se clasifican en directas o a intermediarios. Siguiendo la experiencia de la comunidad de Asia (provincia de Cañete), la venta de grandes fracciones estuvo a cargo de dirigentes que vendieron incluso a empresas inmobiliarias formales, aunque también, a modo de compensación, a sus comuneros. En cuanto a las ventas a intermediarios, se ofertaron cientos de hectáreas entre los kilómetros 91 a 117 de la carretera Panamericana Sur. Entre otros ejemplos, Inversiones y Corredores Satélite SAC adquirió 50 hectáreas en 2004 por 400 mil dólares, las que meses después, en el marco de un litigio registral, revendería a Inversiones Tenerife SAC, supuesto “tercero registral de buena fe”. El fundo Versalles, de 50 hectáreas, fue comprado por la inmobiliaria Los Portales en 2012 por 13.5 millones de soles (aproximadamente

5 119 453 USD), siendo que cinco años antes (2007) había sido adquirida por 10 230 USD por la esposa de un congresista de la república del partido en el poder (Alianza Popular Revolucionaria Americana, APRA), registrándose un aumento del precio de 500 veces en cinco años (Cruz y Prado, 2014, pp. 3-5).

Las ventas de grandes lotes, directas o a intermediarios, se produjeron en las tierras mejor localizadas en la zona de playas de la expansión al sur de la ciudad (comunidades de Chilca y de Asia), codiciadas por el capital inmobiliario y convertidas en condominios playeros, balneario de la clase rica peruana. Estas ventas recibieron el apoyo público de la “máquina de crecimiento”, una alianza entre las autoridades y el capital inmobiliario para generar mercados y rentabilidad a través de permisos, subsidios e infraestructura pública.

La venta de suelo comunero mediante lotizaciones se dirige a una demanda de reducidos ingresos y reviste gran complejidad (Cuadro 3). Una característica común es la venta de suelo agreste, casi sin ninguna habilitación, por la cual se obtendría una renta urbana absoluta (Jaramillo, 2012, p. 153). En general, el agente promotor es el dirigente comunal corrupto, aunque se han detectado mafias delictivas que invaden suelo comunal y luego lo venden, así como ventas secundarias a cargo de familias.

En esta complejidad se distinguen, sin ser exhaustivos:

- La transferencia del suelo comunal a dirigentes vecinales o a promotores inmobiliarios informales, dando lugar a ventas de lotes al por menor o al por mayor en fraccionamientos (Escalante, 2020, pp. 44-47).
- La ocupación gradual o violenta del suelo comunal a cargo de dirigentes vecinales, quienes luego negocian el pago de un precio a los dirigentes comuneros (paso de invasor a comunero). Las familias ingresan a una quebrada aduciendo ser comuneros y luego negocian su permanencia, reconocimiento y aval. La comunidad les entrega constancias de posesión y/o reconocimiento tras el pago por una inscripción que puede llegar a miles de soles según la ubicación y la proximidad de la formalización (Romero et al., 2010, p. 62).

- La venta directa por dirigentes comuneros, quienes cobran un costo por “inscripción”, y el comprador pasa a ser adjudicatario y se incorpora a la comunidad.
- La ocupación autónoma por invasores que entran en conflictos con traficantes (Pimentel, 2017, p. 138; Escalante, 2020, p. 52).
- El traspaso y venta de lotes por familias que compraron o fueron adjudicadas en el pasado.

Las diversas modalidades de ventas de suelo comunal son de conocimiento de las autoridades políticas, e incluso cuentan con su apoyo, especialmente de las municipalidades distritales (Pimentel, 2017, pp. 202-203). Es admitido en el urbanismo reconocer cómo los planes urbanos, las obras públicas o el solo anuncio de las obras multiplican el valor del suelo. Por ejemplo, el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima y Callao 1990-2010, al calificar como áreas factibles de ocupación las Pampas de San Bartolo, benefició a las tierras de la comunidad de Cucuya (Breña et al., 2018, p. 7). Las obras públicas del gobierno nacional (agua potable, títulos de propiedad) incrementan las expectativas de los agentes y los precios del suelo. En 2006, en Manchay, el ingreso de la Cofopri a titular disparó por dos el precio del predio de 3 000 soles a 2 000 dólares, y en 2010 por tres al costar 3 000 dólares (Romero et al., 2010, p. 62).

El carácter profundamente político de los submercados de lotizaciones en suelo comunero también opera a través de mecanismos de corrupción que implican una amplia red clientelar que incluye a funcionarios municipales, personal del partido político del alcalde, y a pobladores. El clientelismo, intercambio de recursos entre agentes económicos y autoridades políticas, funciona a través de redes sociales informales entre dirigentes y autoridades. La corrupción se plasma por medio de dispositivos técnicos y de menor jerarquía, tales como los que autorizan o reconocen a la organización social, los dirigentes o los planos y memorias descriptivas de los asentamientos, o los que otorgan certificados de posesión del suelo, requisito para la gestión por servicios básicos.¹ Entre algunos ejemplos, el estudio de-

¹ La corrupción es un beneficio obtenido por una persona a costa del interés público. Los funcionarios corruptos se benefician, más no los gobiernos en los que

tectó municipalidades como las de Ate, que autorizaban planos donde no era legal hacerlo, como en las Áreas de Protección y Tratamiento Paisajístico de propiedad de la comunidad de Collánac (Arriola, 2019, p. 38); o la de San Juan de Lurigancho (ordenanza 110-MDSJL), donde la autorización de planos era laxa, pues no se verificaba la existencia de áreas libres, la vivencia en los lotes, o incluso se aplicaba en áreas verdes o de tratamiento paisajístico (lo-mas) (Escalante, 2020, p. 60).

La red en que operan los mecanismos de corrupción se muestra en la comunidad campesina de Chilca. Una familia que asumió la directiva, sin realizar consulta, se apropió de los libros de actas y documentos, e inscribió el suelo en los registros públicos y lo vendió entre los años 2000 y 2010. Posteriormente, dicho dirigente se convirtió en alcalde del distrito de Chilca y continuó con el submercado ilegal a través de minutas o contratos privados, muchos de ellos con firmas falsificadas, realizados en notarías de provincias. Los compradores adujeron que habían actuado de “buena fe”, aunque no verificaron si los títulos de propiedad estaban en orden. La Fiscalía de Mala nunca inició los trabajos de oficio y las municipalidades distritales y las provinciales se hicieron de la vista gorda, o estuvieron directamente comprometidas en el negociado (*Ideele*, núm. 229, mayo de 2013). Cuando los comuneros burlados fueron a los Registros Públicos de Cañete a pedir el plano de la comunidad, se les informó que se había “perdido”, lo cual “permite al Estado disponer de los terrenos”. La oficina de Registros Públicos entregaba partidas registrales electrónicas a los que habían comprado los terrenos de manera fraudulenta; mientras la Cofopri desconocía los límites de la comunidad y visaba los planos sin informe de catastro.

Una modalidad en que se comercializa ilegalmente el suelo comunero tiene que ver con la legislación que establece los límites entre los distritos. La Ley núm. 24 613 de 1986, al delimitar los distritos de Lurín, Punta Hermosa, Punta Negra y San Bartolo, afectó las

colaboran. Ahora bien, en estos casos los mecanismos de corrupción como actos individuales son dirigidos por la autoridad máxima (alcaldes) y operan a través de redes de municipalidades que involucran, de manera organizada, a funcionarios de diversas gerencias.

tierras de la comunidad de Cucuya, cuya partida registral se encontraba en el distrito Santo Domingo de los Olleros (provincia de Huarochiri). De manera que extensas áreas, como las pampas de San Bartolo, codiciadas por empresas, organizaciones de pobladores y traficantes de tierras (Súmac Pacha, Pampa Pacta), fueron tomadas con el reconocimiento de la comunidad y el distrito de Santo Domingo de los Olleros (Breña et al., 2018, p. 7). En tierras de la comunidad de Jicamarca se han dado conflictos entre las municipalidades de Carabayllo y San Juan de Lurigancho con las municipalidades de San Antonio de Huarochiri.

En conclusión, los constreñimientos legales a la venta de suelo comunero han sido burlados por mecanismos ilegales y de corrupción que han involucrado a dirigentes y autoridades políticas. La Ley de Comunidades Campesinas no estableció las salvaguardas necesarias para evitar que las “comunidades” se conviertan en lucrativas empresas inmobiliarias. Han bastado mecanismos simples, como la declaración jurada de un dirigente comunero que señalaba que había convocado a una asamblea, o el llenado de un acta falsa. La legislación no ha previsto sanción ni cárcel efectiva, e incluso a los dirigentes sentenciados se les pide pagar “una reparación civil de 5 000 soles, pero ganan millones en cada operación” (Los terrenos al sur de Lima. Échale tierrita, *Ideele*, núm. 229).

Estudio de caso: Anexo 22 de la comunidad campesina de Jicamarca

El caso de estudio fue el Anexo 22 Canto Grande de la comunidad campesina de Jicamarca. Se ubica al final del distrito de San Juan de Lurigancho, pasando el asentamiento Montenegro. En 2019, según la empresa de agua de Lima, habitaban unas 33 mil personas en unos 9 000 lotes en 6 430 hectáreas.

Antes de exponer el submercado de lotes en el Anexo 22, es preciso definir los diversos actores económicos y políticos que intervienen en el proceso. Entre los agentes económicos, en la comunidad campesina conviene distinguir la dirigencia comunal de Jicamarca, la dirigencia del Anexo 22, y los comuneros socios de dicho anexo

que constituyen la base de la organización y cuyos intereses pueden entrar en conflicto. Existen, además, mafias criminales que se apoderan del suelo comunal y conflictúan con la comunidad (dirigentes y base), y los pobladores que invaden, compran y revenden lotes.

En cuanto a las autoridades políticas, los funcionarios del gobierno nacional proveen agua domiciliaria, y regularizan y otorgan títulos de propiedad a través de dos organizaciones que forman parte del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS): el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (Sedapal, S.A.), creado en 1981, y el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri), creado en 1996, y que a la fecha ha otorgado más de 2.5 millones de títulos en todo Perú en suelo público. Interviene también la Policía Nacional del Perú, dependiente del Ministerio del Interior, así como jueces y fiscales del Ministerio Público y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp).

En cuanto a las municipalidades, participan la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML) —compuesta por 43 gobiernos distritales—, la municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho y la municipalidad distrital San Antonio (ésta pertenece a la provincia de Huarochirí). Las dos primeras están en conflicto con la tercera por la jurisdicción territorial, problema originado en 2010 cuando la Presidencia del Consejo de Ministros se definió en favor de la municipalidad de San Antonio. No obstante, el censo de 2017, llevado a cabo por el gobierno nacional, consideró al Anexo 22 como parte de Lima. Por entonces, el distrito de San Juan de Lurigancho contaba con más de un millón de habitantes, y San Antonio, una zona rural, tenía 1 021 habitantes.

Hasta la década de 1950 las tierras de San Juan de Lurigancho estaban ocupadas por grandes haciendas dedicadas a la producción agrícola, y hacia el fondo existían tierras improductivas que se encontraban desde la década de 1920 bajo concesión minera no metálica. Más allá se ubicaban las tierras de pastoreo de la comunidad de Jicamarca. En la década de 1960 las zonas agrícolas se urbanizaron, y en la de 1970 el Estado expropió las tierras no productivas y creó un programa de acceso ordenado al suelo (Huáscar, Canto Grande). Desde entonces, San Juan de Lurigancho se ha convertido en un espacio de ocupación popular y la expansión se ha extendido al suelo

comunero (Anexo 22). En 2017 el distrito tenía una población 100% urbana, 23% de viviendas con paredes precarias, y 27% sin servicio de agua potable a domicilio.

Hacia la década de 1980 la comunidad de Jicamarca poseía más de 110 000 hectáreas, ubicadas en varios distritos de Lima, incluido San Juan de Lurigancho y las provincias de Canta y Huarochirí. La propiedad comprendía pastos naturales estacionales en zonas de alturas y de lomas, y la zona baja costera. Originalmente la comunidad matriz habitaba el pueblo tradicional de fundación española en la zona de la sierra, y los comuneros se dedicaban al pastoreo y al ganado caprino. La zona costera se empezó a poblar mediante la creación de los anexos durante dos etapas: una de formación gradual (1948-1980), y otra de formación acelerada (1980-1990) (Gutiérrez, 1998, pp. 9-11). Entre 1948 y 1980 se formaron 13 anexos ubicados en los distritos de Lurigancho y Carabayllo, algunos de los cuales se transformarían en la década de 1970 en “pueblos jóvenes” (denominación oficial por entonces de las barriadas), dejando de pertenecer a la comunidad (por ejemplo, Micaela Bastidas, Sierra Limeña, Nicolás de Piérola y San Antonio de Pedregal). Entre 1980 y 1988 se formarían otros 13 anexos, incluido el Anexo 22.

Los anexos buscaban proteger el suelo comunal ante la amenaza que representaba el crecimiento de la ciudad y la gran demanda de familias sin vivienda. El suelo de los anexos fue entregado a personas y familias denominadas “comuneros asimilados”, constituyendo una estrategia particular de cesión de tierras, la cual fue otorgada a pobladores migrantes quienes se comprometieron a preservar dichos espacios de las ocupaciones ilegales. En estricto sentido, fue un mecanismo de entrega que no involucró transacciones mercantiles. En la década de 1980 los comuneros asimilados habían llegado a superar a la población de comuneros natos, y en 1983, mediante un proceso electoral de la comunidad, asumieron el control, obtuvieron la personería jurídica y el reconocimiento oficial de la Dirección de Comunidades.

Se generaron tensiones entre la matriz de la comunidad y los asimilados, debido a que el Anexo pasó a discutir la inclusión de nuevos comuneros, la asignación y la demarcación de lotes, el estado de los juicios, entre otros temas. La asamblea de delegados de la comuni-

dad de Jicamarca comenzó a realizarse en Lima. Los cargos directivos por cada anexo se renovaban cada dos años y podían participar de las contiendas electorales sólo aquellas personas cuyo nombre figurara en el padrón.

Aspectos económicos e institucionales

En el transcurso de las décadas de 1980 a 1990 el suelo del Anexo 22 pasó del predominio de mecanismos no mercantiles a mercantiles. Según Gonzales y Tirado (2021, p. 5), el 28 de marzo del 1986 la Comunidad Campesina de Jicamarca otorgó en uso y usufructo por 30 años, a favor del Anexo 22, las Pampas de Canto Grande, un área de 300 hectáreas más los contornos de su alrededor (cerros), lo cual fue registrado en la partida núm. 11 049 870, tomo 10, foja 531, asiento 12. Ésta constituiría la cesión original de los terrenos improductivos de la comunidad matriz al Anexo 22. Hacia 1988, según el alcalde del centro poblado Anexo 22, Juan Santibáñez, los comuneros integrados establecieron criterios de planificación del territorio, definiendo áreas residenciales con lotes de 2 500 m² por familia, zonas recreativas, etc. Entre 1986 y 1998 se levantó una muralla que protegía al Anexo 22 de invasores que provenían del asentamiento Montenegro.

El proceso de mercantilización se desplegó en la década de 1990. Entre 1999 y 2000 (Gonzales y Tirado, 2021, pp. 6-7), la comunidad matriz de Jicamarca habría vendido, siguiendo la Ley de Titulación de las Comunidades Campesinas de la Costa (núm. 26 845 de 1997), los sectores de El Valle, El Pedregal, Villa Sol, Pampa Grande, Chancadoras y El Cercado, inscritos en los registros públicos de San Juan de Lurigancho, provincia de Lima. Éstos se ubican en zona plana en el ingreso al Anexo 22, en el distrito de San Juan de Lurigancho. La información da cuenta que, a poco de la modificación legal, la comunidad procedió a la venta de suelo.

Como lo muestra el examen de una minuta de compraventa del 3 de diciembre de 1999, la Comunidad Campesina, representada por Dionicio Huapaya, vendió en la zona plana o baja 350 hectáreas a 25 000 soles (7 204 USD, es decir, 0.002 USD/m²) de un área limitada por

asentamientos tales como El Valle, Las Lomas, El Pedregal, el pueblo joven Montenegro y cerros, así como el final de la avenida Wiesse. Eran dos compradores quienes, según la minuta, se comprometían a destinar 14.53 hectáreas (4.1% del terreno) a áreas verdes, colegios, mercados y otros. La minuta también indica que estos dos compradores representaban a 356 socios, correspondiendo a cada uno lotes de 2 500 m². La minuta consigna el acta de asamblea comunitaria del 8 de noviembre de 1999 en que, por unanimidad, los comuneros aprobaron la venta del suelo. El suelo en venta es de naturaleza agreste e improductivo.

Esta dinámica, en que la venta procede de acuerdo a algunos de los mecanismos que estipula la ley (compra y venta, inscripción en los registros públicos, acuerdo de asamblea), aunque sólo reserva poco más de 4% como área de equipamiento (el reglamento establece un parámetro mayor), fue modificada a partir del año 2000 cuando Germán Cárdenas León fue elegido dirigente de la Comunidad Campesina Pampas de Canto Grande Anexo 22. A partir de entonces, las ventas pasaron a ser desarrolladas por la directiva del Anexo 22 y ya no por la matriz de la comunidad de Jicamarca.

El dirigente Cárdenas desarrolló diversas estrategias. En primer lugar, abandonó la entrega de grandes lotes, y lotificó y adjudicó terrenos de 200 a 300 m² con fines de vivienda en las zonas de los cerros colindantes a los de la zona plana, bajo la modalidad de comuneros asimilados o posesionarios. En segundo lugar, procedió a despojar a los posesionarios de los terrenos grandes (2 500 m²) que se habían constituido desde fines de la década de 1980, bajo el argumento que no se encontraban habitados y que era una necesidad adjudicarlos a gente de escasos recursos que requerían un lote. En tercer lugar, aunque en esta tarea también participaron los compradores por su cuenta, gestionarían obras y proyectos de infraestructura vial (pistas principales de las partes bajas y accesos de trocha carrozable en las partes altas), luz provisional, servicio de empresas de transporte que extendían sus rutas, agua por cisterna, entre otros.

También en este caso el examen de un acta de adjudicación muestra los mecanismos de las ventas. El acta fue firmada el 2 de enero de 2005 por el dirigente Cárdenas León, en su condición de presidente de la Junta de Administración Local del Anexo 22, y la adjudicataria en “cumplimiento” de los requisitos establecidos por

la Ley General de Comunidades Campesinas y el reglamento del Anexo 22. El acta establece lotes de 300 m², define a la adjudicataria en calidad de comunera, y ésta se compromete a hacer vivencia en el lote, construir un módulo, efectuar pagos a la administración, realizar trabajos comunales de acceso y otros que se determinen. En caso de no efectuar tales tareas, el lote sería revertido a la comunidad, previo pago del justiprecio de las mejoras realizadas. También la adjudicataria firma un compromiso de pago establecido en una cuota inicial de 1 000 soles y un saldo de 500 soles en cinco cuotas mensuales. En 2012, la adjudicataria recibiría una constancia de posesión otorgada por la comunidad campesina, a efectos que tramite la instalación del servicio de luz eléctrica.

El Anexo 22 muestra que la apropiación del suelo comunal para uso residencial pasó de la cesión (no mercantil) a una venta que cumplía algunos requisitos legales y, luego, a una adjudicación –en realidad una venta disfrazada–. La adjudicación es un derecho, el mismo que se puede perder si el adjudicatario no cumple su compromiso, incurriendo en una causal de pérdida del derecho (no pagar una cuota, por ejemplo). La adjudicación funge de institución o regla de juego entre los agentes. No se trata de una venta, sino de la entrega de un derecho al suelo a cambio de contraprestaciones. El hecho que no se proceda a una venta legal de lote, sino a la adjudicación de un derecho, puede ser interpretado de maneras diversas. La adjudicación evita el costo de independizar el suelo de la matriz comunal, el necesario acuerdo comunal y, sobre todo, que el dirigente comunal tenga que compartir el dinero de las adjudicaciones con el resto de los comuneros.

Posteriormente, en el Anexo 22 surgirían otras formas de cambio de uso del suelo comunal. En la primera década del siglo XXI se ofertaron, además de los fraccionamientos existentes (El Valle, Las Palmeras, Santa Rosa, Los Claveles, Floresta, Villa del Sol, Jazmines, Villa El Trébol, Bolognesi, entre otros), los consignados en el Cuadro 4. Obsérvese que, entre 2002 y 2014, los precios se multiplicaron 25.6 veces.

Como se muestra en el Cuadro 4, a partir de 2009 las modalidades de ventas se diversificaron, sumándose empresarios delictivos que invadieron parte del territorio y lo vendieron, así como la propia población a través de microventas y traspasos. Entre 1999 y 2014 se

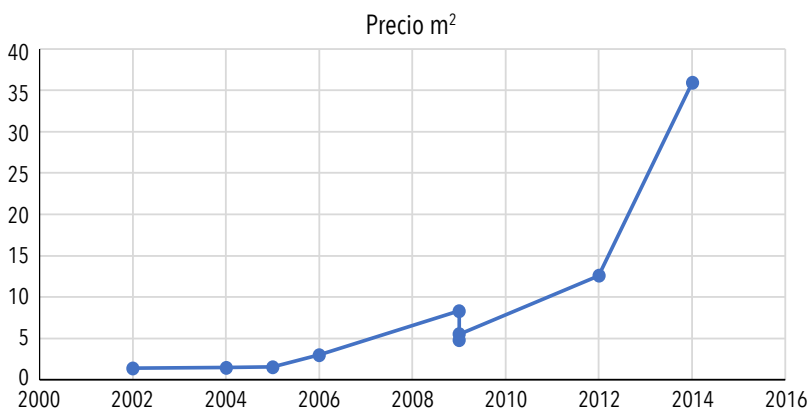
Cuadro 4**Precios de venta de lotes en el Anexo 22, 2002-2014**

<i>Año</i>	<i>Vendedor</i>	<i>Área</i>	<i>Precio</i>	<i>Precio m²</i>	<i>Asociación</i>
2002	Local	300	1 500	1.4	Bloquetera
2004	Local	300	1 500	1.45	Bloquetera
2005	Local	300	1 500	1.53	Bloquetera
2006	Local	200	2 000	3.0	Bloquetera
2009	Traficante	120	3 000	8.3	Nueva Molina
2009	Traficante	104	1 500	4.79	Villa Los Ángeles
2009	Traficante	120	2 000	5.5	Villa Los Ángeles
2012	Local	180	6 000	12.6	Bloquetera
2014	Local	150	15 000	35.9	Bloquetera

Fuente: Elaboración propia con base en Gonzales y Tirado, 2021, pp. 16-48.

dio el gran poblamiento del Anexo 22 bajo cuatro mecanismos principales de acceso popular al suelo: *i*) las adjudicaciones por la dirigencia comunal del Anexo 22 (Mirador, Longar, La Bloquetera, Virgen de Chapi, Villa Esperanza); *ii*) la venta de tierra por traficantes delictivos que invadían o despojaban a familias compradoras; *iii*) las invasiones por parte de pobladores (Virgen de Chapi, San Isidro, Nueva Molina, Nuevo Miraflores, Villa Los Ángeles); y *iv*) los trasposos. Existen asentamientos en donde la invasión y la venta por promotores delictivos fue combinada.

El incremento del precio del suelo se volvió notorio hacia 2012 (Gráfica 1), simultáneo con el llamado *boom* de la construcción, que multiplicó por seis los precios del suelo en el mercado formal de la ciudad de Lima. En 2012 el poblamiento del Anexo 22 alcanzaba unos 31 070 habitantes, tras el anuncio del gobierno nacional (2006-2011) de una serie de beneficios. No obstante, entre 1986 y 2013 la zona no tenía títulos de propiedad, carecía de agua, desagüe y luz provisional, y existía una extrema conflictividad social por las denuncias sobre la ilegalidad de los procesos de venta o adjudicación y la falsificación de firmas de comuneros en supuestas asambleas comunales (Escalante, 2020, p. 59).

Gráfica 1**Incremento del precio del suelo en el Anexo 22**

Fuente: Elaboración propia con base en Gonzales y Tirado, 2021 p. 16-48.

El mercado secundario de las ventas de lotes por poseedores iniciales o por compradores ilegales, en una breve mención debido a que no constituyó materia de estudio, según Gonzales y Tirado (2021) se incrementó en 2009 en la zona de los cerros cuando empresarios delictivos empezaron a promover la ocupación de lotes desocupados. Esto advirtió a los compradores originales, quienes, para proteger su patrimonio, procedieron a venderlos. Los precios se multiplicarían en pocos años. Por ejemplo, un terreno de 300 m² vendido a 1 500 soles en 2002 (1.4 USD/m²), fue vendido en 2007 por 5 000 soles (5.2 USD/m²), y posteriormente, en 2013, a 23 000 soles (27 USD/m²); es decir, en once años hubo un incremento de 19.7. En otro caso, un terreno de 300 m², adquirido a 1 500 soles en 2002 (1.4 USD/m²), fue vendido en 2005 a 3 000 soles (3 USD/m²), y en 2011 a 20 000 soles (24.6 USD/m²); esto representa un incremento de 17.5 en nueve años. Con el pasar del tiempo, los lotes de 300 m² fueron subdivididos en dos o en tres (con dimensiones de 150 o 75 m²). La mercantilización y la especulación operaban en diversas escalas. En 2021, en suelo de la comunidad de Jicamarca, los lotes de 120 m² se vendían, dependiendo de la pendiente, entre 20 000 a 50 000 soles (entre 43.8 y 112.6 USD/m²) (Gonzales y Tirado, 2021, p. 14).

El poblamiento en un periodo de más de veinte años, así como la existencia de una zona plana y otra alta, generaron diferencias urbanísticas notables. El análisis sobre una muestra de manzanas del Censo de Población y Vivienda de 2017 indica que en la zona baja había un nivel de ocupación de 90%, y en la zona alta, de 60%; una parte de los compradores continuaban viviendo en la casa de un familiar hasta que las condiciones de vida mejorasen. Por ejemplo, en el asentamiento Villa Sol Naciente, adquirido en 2014, existían muchos lotes vendidos no ocupados y sólo 50 familias hacían vivencia. En la zona baja 72% de viviendas tenían paredes de ladrillos, y en la zona alta únicamente 20.5%. En la zona baja casi la mitad de las viviendas contaban con techo de concreto, y en la zona alta sólo 9%. En su mayoría, en ambas zonas se carecía de agua y de servicio higiénico, por lo que se recurría a tecnologías provisionales o a la compra de agua de camiones cisterna. En la zona baja, 28% de las viviendas contaban con título de propiedad, 48% eran propias sin título, y 16% estaban en alquiler. En la zona alta sólo 3% tenía propiedad con título, 89% era propia sin título, y 6% se encontraba alquilada (véase el Cuadro 5).

Cuadro 5

Consolidación urbana en zona baja y alta del Anexo 22, 2017

	<i>Anexo 22</i>	
	<i>Zona baja</i>	<i>Zona alta</i>
Viviendas	2 484	349
Porcentaje de ocupación de la vivienda	90%	60%
Paredes en ladrillo	72%	20.5%
Paredes en materiales provisionales	28%	79.5%
Techo de concreto	48%	9%
Techo con otros materiales	52%	91%
Piso con materiales definitivos	9%	2%
Piso de cemento o tierra	91%	98%
Agua a domicilio por red	22%	0%
Agua por pileta	0.5%	0%
Agua por camión cisterna	75%	99%
Servicio higiénico por red a domicilio	23%	0%
Cuenta con alumbrado público	93%	86%

Fuente: INEI, 2017.

En enero de 2019 la empresa de agua de Lima (Sedapal, S.A.) inició obras de dotación de redes de agua y alcantarillado en el Anexo 22 para 15 865 conexiones, lo cual beneficiaría a unos 50 000 habitantes (<https://www.america.tv.com.pe/noticias/actualidad/inei-no-incluyo-error-dos-anexoshuaro-chiri-informe-censo-n383814>). Las obras deberían concluir en enero de 2021, pero surgieron complicaciones relacionadas con la propiedad del suelo. En marzo de 2019 la Presidencia de la República anunció la titulación por parte de Cofopri, empezando con 398 familias del asentamiento humano Las Praderas. Posteriormente, la alcaldesa del distrito de San Antonio de Huarochirí denunció que empresarios delictivos (traficantes de terrenos) habían emprendido proceso judicial contra la entidad pública (*Revista Construir*, 23 octubre de 2019).²

Aspectos políticos

El estudio insiste en el carácter profundamente político de los mercados de suelo y vivienda, considerando que la vivienda está integrada en las estructuras de clase de las sociedades y que no hay mercado más producido por el Estado que el inmobiliario (Madden y Marcuse, 2018, pp. 29-31). Aunque hay diversos autores críticos que han escrito sobre el tema, conviene brevemente explicar cómo se manifiestan estos aspectos en un país remoto en la periferia del capitalismo latinoamericano. En términos generales, el Estado y la tecnocracia creen resolver la crisis de la vivienda a través de las tecnologías de la construcción, la planificación física, las nuevas técnicas de gestión, la vivienda en propiedad, las leyes de zonificación y la reduc-

² Si bien este estudio no se ocupa de los procesos de regularización de la tenencia de la tierra, según la Ley núm. 26 845 de 1997 el título de propiedad debería ser otorgado al comunero por la comunidad con voto a favor de no menos del 50% de comuneros poseedores asistentes a la asamblea. Correspondía al PETT elaborar el plano catastral y la memoria descriptiva y atender la denuncia de comuneros a quienes el representante legal de la comunidad no les hubiera entregado el título. Como bien estableció el marco jurídico desde 1997 (véase la sección correspondiente), no se consideraba suelo comunal aquel en que se hubieran asentado centros poblados y asentamientos humanos, con lo cual pasaban a la jurisdicción de la Cofopri.

ción de la normativa sobre uso del suelo. En un submercado ilegal de venta de lotes en una agreste periferia, tal vez una de las escalas más bajas en que puede expresarse la crisis de la vivienda, la política se revela desde marcos jurídicos que optan por estimular la vivienda en propiedad (con lo cual se evaden políticas de alquiler), flexibilizar la planificación y la zonificación, y reducir las regulaciones sobre el suelo, tal como ha planteado la política de vivienda en Perú entre 1990 y 2020.

La flexibilización y liberalización de los agentes económicos es el aspecto más notorio que define el carácter político de los submercados de lotizaciones informales, incluidos aquellos en suelo comunal. No obstante, existen otros aspectos políticos en la sombra: la corrupción y el clientelismo. En principio, los diversos niveles del Estado tienen tres caminos: aplicar la ley (aunque sea flexibilizada), con lo cual los submercados bajo estudio no existirían; no hacer nada porque no se obtienen beneficios políticos o económicos; o involucrarse con complicidad.

En el ámbito del gobierno nacional, la complicidad más evidente con las ventas ilegales del suelo comunero se dio bajo el gobierno aprista (2006-2011). Por un lado, el dirigente del Anexo 22 es militante aprista y, tal como los medios de comunicación informaron de manera abundante, congresistas y ministros acudían al Anexo 22 a anunciar la pronta realización de obras relacionadas con el suministro de agua potable, el transporte público, o el reconocimiento de la posesión y la entrega de títulos de propiedad. Este apoyo político reforzaba las ventas ilegales de lotes y aumentaba las expectativas y anticipaciones de la demanda. Por otro lado, hubo leyes que beneficiaron a los submercados de lotizaciones informales, como: la Ley número 28 687, del año 2006 (gobierno de A. Toledo), que creó la figura de los certificados de posesión municipal (un instrumento utilizado por los gobiernos locales en complicidad con los promotores ilegales); la Ley núm. 28 685, de 2006, que definió el abandono legal de las tierras de las comunidades campesinas de la costa ocupadas por asentamientos humanos y otras posesiones informales; y la Ley núm. 29 320, de febrero de 2009, que benefició a los ocupantes (invasores, compradores) de suelo comunal hasta el 31 de diciembre de 2004.

En el nivel de los gobiernos municipales se ha denunciado la complicidad de alcaldes en las ventas ilegales. El caso más notorio fue el de Carlos Burgos, alcalde de San Juan de Lurigancho en los periodos 2007-2010 y 2010-2014, quien fue vinculado a las invasiones organizadas por mafias en Jicamarca y quien, además, tiene propiedades en dicho lugar. El citado alcalde tiene una condena a 16 años de prisión por enriquecimiento ilícito (“Denuncian conexión de Carlos Burgos en caso de invasión”, <https://shorturl.at/aux79>).

En 2019 la alcaldesa de San Antonio (provincia de Huarochirí) acusó a los dirigentes de la comunidad de Jicamarca de vender tierras con el aval de la municipalidad de San Juan de Lurigancho. A su vez, los comuneros asimilados han denunciado a la dirigencia comunal del Anexo 22, al Partido Aprista y a la municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho por el despojo de sus lotes.

En el marco del conflicto por jurisdicción territorial entre la Municipalidad Provincial de Lima y la alcaldesa de la Municipalidad Distrital de San Antonio-Anexo 22, esta última anunció en 2012 la entrega de constancias de posesión a todas las familias que tenían lotes y hacían vivencia, por ser un requisito exigido por el Ministerio de Energía y Minas (MEM) para la ejecución de trabajos de electrificación definitiva en la zona. Para el año 2012 el pago de tributos era disputado entre ambas municipalidades. En 2015 el distrito de San Antonio denunció al alcalde del distrito de San Juan de Lurigancho por ofrecer la entrega de constancias de posesión al sector de San Isidro, del Centro Poblado Anexo 22, Pampa Canto Grande, distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí. Debe indicarse que en el censo de 2017 el Anexo 22 (Canto Grande) es considerado como parte de Lima Metropolitana.

Conclusiones

El suelo comunero de naturaleza no productiva ubicado en la periferia cercana a las estribaciones andinas ha sido ocupado por la demanda popular, constituyéndose en un campo en que operan los agentes de los submercados, especialmente los dirigentes comunales bajo la figura del derecho de adjudicación, lo cual les evade compartir la

renta urbana con el conjunto de los comuneros. Existe una mercantilización recubierta bajo mecanismos no mercantiles. En su aspecto particular, esta mercantilización muestra que, durante el periodo neoliberal, el suelo comunal, antes obtenido mediante mecanismos de cesión, ha pasado a tener un precio, lo cual implica el incremento de los costos de reproducción social.

El caso del Anexo 22 de Jicamarca muestra, entre diversas submodalidades (invasiones, ventas por mafias delictivas), la figura del adjudicatario, un derecho factible de ser reversible si no se cumplen ciertos compromisos. El marco legal en torno a la propiedad y posesión –representado por la constancia de posesión otorgada por el dirigente comunero, la constancia de posesión municipal y el título de propiedad– asegura el camino por el cual una venta ilegal, recubierta de adjudicación, termina favoreciendo al promotor ilegal, pero no a la comunidad campesina y menos a la ciudad y al Estado.

Los submercados de lotizaciones informales en suelo comunero son absolutamente políticos, no sólo por el marco legal de la regulación de la tenencia de la tierra que se muestra, sino porque el gobierno nacional y la municipalidad obtienen beneficios políticos y económicos de las transacciones mercantiles. Se configura un campo abiertamente conflictivo en diversas direcciones: dirigente versus comuneros de base, comunidad versus traficantes de terrenos, adjudicatarios despojados versus dirigentes comunales, municipalidades versus municipalidades.

El proceso por el cual el suelo comunero en la expansión de Lima ha sido ocupado mediante mecanismos ilegales refuerza una estructura urbana de segregación espacial, mayores costos en la reproducción social de los sectores populares, así como desigualdad y crecimiento desordenado y no planificado. Finalmente, afecta a la propia política pública, generando costos (redes de servicios) que el Estado deberá subsidiar en los próximos años. Los submercados no sólo mercantilizan los canales de acceso popular al suelo, sino que reducen suelo sobre el cual el Estado podría promover una vivienda social decente. Al existir una Ley de Desarrollo Urbano de 2021, y con base en lo antes expuesto, parecen existir buenas razones para intentar otras formas de políticas públicas que promuevan procesos

de acceso al suelo de urbanización asociada³ e impliquen un mayor compromiso público.

Bibliografía

- Abramo, P. (2011). Informalidad urbana y mercado: la nueva puerta de entrada de los pobres en las grandes ciudades brasileñas. En P. Abramo (ed.). *La producción de las ciudades latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana* (pp. 293-336). Quito, Ecuador: Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos / Municipio Metropolitano de Quito.
- Arriola, A. (2019) *La urbanización selectiva. Un estudio de la respuesta estatal a las invasiones de tierras y al tráfico de tierras en zonas urbano marginales de Lima*. (Tesis de licenciatura en Política y Gobierno, Pontificia Universidad Católica del Perú). <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/>
- Bourdieu, P. (2002). *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires: Manantial.
- Brenner, N. (2017). ¿Qué es la teoría urbana crítica? En A. Sevilla (ed.), *Neil Brenner: Teoría urbana crítica y políticas de escala* (pp. 234-254). Barcelona: Icaria.
- Breña, P., Chávez, N. y de la Cruz, G. (2018). *Relación entre el crecimiento urbano de Lima Sur y su repercusión en los límites geográficos de la comunidad campesina Cucuya, de la provincial de Huarochirí y Lima Metropolitana en los años 2017-2018*. (Tesis de licenciatura, Universidad Peruana de las Américas). <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/>
- Calderón, J. (2004). The formalisation of property in Peru 2001-2002: The case of Lima. *Habitat International*, 28(2), 289-300. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0197397503000729>

³ Se entiende por *urbanización asociada* las modalidades en que el sector público y la iniciativa privada se unen para la promoción de inversiones urbanas en áreas no provistas de infraestructura y sobre las cuales pesa una presión de ocupación (Lungu y Rolnik, 1998).

- Calderón, J. (2006). *Mercado de tierras urbanas, propiedad y pobreza*. Lima: Instituto Lincoln de Políticas Territoriales.
- Calderón, J. (2009). Títulos de propiedad, mercados y políticas urbanas. *Centro-h*, 3, 47-62. <https://www.redalyc.org/pdf/1151/115112536005.pdf>
- Calderón, J. (2012). La agenda pendiente de la formalización de la propiedad en el Perú: aspectos conceptuales y de política pública. En C. Salazar (coord.), *Irregular. Suelo y mercado en América Latina* (pp. 241-264). Ciudad de México: El Colegio de México, A.C.
- Calderón, J. (2016). *La ciudad ilegal. Lima en el siglo XX*. Lima: Punto Cardinal.
- Calderón, J. (2022). *Hacia una definición sociológica de la “informalidad urbana”*. Ponencia presentada en el V Seminario Internacional de la Red Latinoamericana de Investigadores sobre Teoría Urbana (Relateur).
- Chinelli, F. (1980). Os loteamentos de periferia. En L. Prado Valladares (ed.), *Habitação em questão* (pp. 49-68). Río de Janeiro: Zahar.
- Coupé, F. (1993). *Las urbanizaciones piratas en Medellín: el caso de la familia Cock*. Medellín: Universidad Nacional de Colombia.
- Cruz, E. y Prado, E. (1 de marzo de 2014). El negociado de tierras en la Comunidad Campesina de Asia y una historia sin fin. *Diario La República*. <https://shorturl.at/eIKNR>
- Del Castillo, L. (2014). La formalización de las comunidades y sus territorios. *Debate Agrario*, 46, 119-140. https://cepes.org.pe/wp-content/uploads/2019/03/debate46_07.pdf
- Escalante, C. (2020). La gestión del territorio en las partes altas del asentamiento humano José Carlos Mariátegui y el proceso actual de ocupación. En C. Escalante (ed.), *Estudio de gestión del territorio en las laderas del asentamiento humano José Carlos Mariátegui*. Lima: Instituto de Desarrollo Urbano.
- Espinoza, A. y Fort, R. (2020). *Mapeo y tipología de la expansión urbana en el Perú*. Lima: Grupo de Análisis para el Desarrollo.
- Gonzales y Tirado (2021). *Procesos de apropiación del suelo en uno de los cerros del Sector Cercado del Anexo 22 de Jicamarca*. Lima: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

- Gutiérrez, B. (1998). Jicamarca: (des)control de su territorio comunal. *Investigaciones Sociales*, 2(2). <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/sociales/article/view/6629>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (INEI) (2017). *Censos nacionales 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas*. Lima: Instituto Nacional de Estadística e Informática.
- Jaramillo, S. (2012). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de Los Andes.
- Jiménez, E. (2000). *El principio de la irregularidad*. México: Universidad de Guadalajara.
- Lungo, M. y Rolnik, R. (1998). *Gestión estratégica de la tierra urbana*. El Salvador: Prisma.
- Madden, D. y Marcuse, P. (2018). *En defensa de la vivienda*. Madrid: Capitán Swing.
- McFarlane, C. (2012). Rethinking informality: Politics, crisis and the city. *Planning Theory & Practice*, 13(1), 89-108. <https://doi.org/10.1080/14649357.2012.649951>
- Pimentel, N. (2017). *Subalternos autónomos. Transformaciones periurbanas y tráfico de tierras en el contexto de una sociedad de mercado, Carabayllo, Lima*. (Tesis de licenciatura, Universidad Nacional Mayor de San Marcos). <https://cybertesis.unmsm.edu.pe/handle/20.500.12672/6076>
- Polanyi, K. (2011). *La gran transformación. Los orígenes políticos y económicos de nuestro tiempo*. Ciudad de México: Fondo de Cultura Económica.
- Romero, E., Riofrío, G. y Cabrera, T. (2010). Expansión urbana y comunidades campesinas: una entrevista a Erick Romero Mallqui. *Quehacer*, 179. <https://www.desco.org.pe/recursos/sites/indice/798/2314.pdf>
- Roy, A. (2005). Urban informality. Toward and epistemology of planning. *Journal of the American Planning Association*, 71(2), 147-158. <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/01944360508976689>
- Sánchez, P. (2015). *Mercado de suelo informal y políticas de hábitat urbano en la ciudad de Guayaquil*. Quito: Flacso.

- Schteingart, M. (1989). *Productores del espacio habitable*. Ciudad de México: El Colegio de México, A.C.
- Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista*. Ciudad de México: El Colegio de México, A.C.
- Velasco, M. L. (2004). Un acercamiento tipológico en sociología. En M. L. Tarrés (ed.), *Observar, escuchar y comprender. Sobre la tradición cualitativa en la investigación social* (pp. 289-323). México: Flacso / Porrúa.

Acerca de los autores

Julio Calderón Cockburn es doctor en Ciencias Sociales (Sobresaliente), con mención en Sociología por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos de Lima; maestro en Ciencias Sociales (con honores), por la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (Flacso) de México; y licenciado en Sociología por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Es investigador del Registro Nacional Científico, Tecnológico y de Innovación Tecnológica (Renacyt) de Perú, grupo Carlos Monge Medrano, nivel III. Sus líneas de investigación son sociología urbana, mercados de suelo, vivienda, políticas públicas. Actualmente es profesor en la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos (UNMSM), de la cual es director de la Unidad de Investigaciones y director de la *Revista de Sociología*. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3623-3020>

Entre sus publicaciones se encuentran:

- Calderón Cockburn, J. y Aguiar, S. (comps.) (2019). *La segregación espacial en las ciudades de América Latina*. Buenos Aires: Clacso / Alas / Teseo.
- Calderón Cockburn, J. (2016). *La ciudad ilegal. Lima en el siglo XX*. Lima: Punto Cardinal.
- Calderón Cockburn, J., Quispe, J., Lucci, P. y Lenhardt, A. (2016). *On the path to progress: Improving living conditions in Peru's slums settlements*. Londres: Overseas Development Institute.

Ivonne Valencia León es doctora en Ciencias Sociales, con especialidad en Sociología, por la Universidad Nacional Mayor de San Mar-

cos (UNMSM), así como magíster en Sociología por la misma institución; máster en Migraciones Internacionales Contemporáneas por la Universidad Pontificia Comillas de Madrid, España; y licenciada en Sociología por la Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Sus líneas investigación son los estudios de migraciones internacionales y nacionales, y la sociología de la infancia. Es docente en la Facultad de Ciencias Sociales de la UNMSM, donde también es directora de la Escuela Profesional de Sociología, coordinadora de la Maestría en Política Social, y miembro titular del Grupo de Investigación Territorialidad, Medio Ambiente y Poder. <https://orcid.org/0000-0002-9773-8276>

Entre sus publicaciones se encuentran:

Valencia-León, I. (2021). Perú: Country of migrants. The Twenty-First Century transmigrants. En C. Cedillo González y J. Espín Ocampo (eds.), *Human displacement from a Global South perspective* (39-62). Palgrave Pivot Cham. <https://doi.org/10.1007/978-3-030-64819-0>

Valencia-León, I. (2021). La política nacional de migraciones y el reagrupamiento familiar en el Perú: la situación de vulnerabilidad de niños, niñas y adolescentes. En J. García Escobar (comp.), *Políticas sociales hacia la niñez peruana. Análisis crítico desde la academia*. IIMA: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Valencia-León, I. (2005). Famiglie migranti peruviane in Italia: gli effetti positivi del tempo. En Luca Queirolo y Andrea Torre (eds.), *Il fantasma delle bande. Genova e i latinos*. Génova: Frilli.

Edwin Gabriel Campos es magíster en Desarrollo Ambiental por la Pontificia Universidad Católica del Perú; magíster en Educación por la Universidad Privada César Vallejo; y licenciado en Geografía por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos (UNMSM), Perú. Es profesor en la Facultad de Ciencias Sociales de la UNMSM y director general de Responsabilidad Social de la misma institución. Entre sus líneas de investigación se encuentran: cambios de uso de tierra y dinámicas territoriales en cuenca, evaluación de riesgos y riesgo de desastres, turismo. ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0245-0040>

Entre sus publicaciones se encuentran:

- Gabriel-Campos, E., Werner-Masters, K., Cordova-Buiza, F. y Paucar-Caceres, A. (2021). Community eco-tourism in rural Peru: Resilience and adaptive capacities to the Covid-19 pandemic and climate change. *Journal of Hospitality and Tourism Management*, 48, 416-427. <https://doi.org/10.1016/j.jhtm.2021.07.016>
- Gabriel-Campos, E., Cordova-Buiza, F., Castaño-Prieto, L. y García, L. R. (2021). The gastronomic experience: Motivation and satisfaction of the gastronomic tourist. The case of Puno city (Peru). *Sustainability*, 13(16). <https://www.mdpi.com/2071-1050/13/16/9170>
- Gabriel Campos, E. N. (2019). El turismo en espacio rural: un análisis de la potencialidad del distrito de Lachaqui, provincia de Canta de la región de Lima, Perú. *Espacio y Desarrollo*, 34, 117-137. <https://doi.org/10.18800/espacioydesarrollo.201902.005>

Recepción: 30 de marzo de 2022.
Aceptación: 12 de septiembre de 2022.