

Territorios 54 / Bogotá, 2026, pp. 1-26
ISSN: 0123-8418
ISSNe: 2215-7484

Cohesión barrial en áreas recientes de expansión urbana en Tacna (Perú): entre la mercantilización y la confianza

Neighborhood Cohesion in Recent Urban Expansion Areas in Tacna (Peru): Between Commodification and Trust

Coesão de bairro em áreas recentes de expansão urbana em Tacna (Peru): entre a mercantilização e a confiança

Manuel Dammert-Guardia*
Alejandra Rodríguez**

Recibido: 7 de noviembre de 2024

Aprobado: 2 de junio de 2025

<https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.15008>

Para citar este artículo

Dammert-Guardia, M., & Rodríguez, A. (2026). Cohesión barrial en áreas recientes de expansión urbana en Tacna (Perú): entre la mercantilización y la confianza. *Territorios*, (54), 1-26. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.15008>

* Pontificia Universidad Católica del Perú. Correo electrónico: mdammert@pucp.edu.pe. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7583-1878>

** Pontificia Universidad Católica del Perú. Correo electrónico: alejandra.rodriguez@pucp.edu.pe. ORCID: <https://orcid.org/0009-0004-5353-3510>



Palabras clave
*Crecimiento urbano;
cohesión social;
mercantilización; Perú.*

Keywords
*Urban growth;
social cohesion;
commodification; Perú.*

Palavras-chave
*Crescimento urbano;
coesão social;
mercantilização; Peru.*

RESUMEN

Este artículo analiza cómo la mercantilización y especulación del suelo reconfiguran las relaciones entre cohesión social y consolidación urbana en barrios autogestionados. Estudiamos el caso del distrito de Gregorio Albarracín Lanchipa (Tacna), caracterizado por una expansión urbana acelerada y submercados informales de suelo, a partir de encuestas (2013 y 2019) y de 69 entrevistas semiestructuradas. Analizamos dos dimensiones de la cohesión social: vertical (confianza en instituciones y relación con el Estado) y horizontal (confianza interpersonal y vínculos entre residentes). Los resultados muestran que la consolidación urbana tiende a reducir la participación comunitaria al disminuir las necesidades colectivas iniciales, mientras que en zonas no consolidadas persiste una valoración positiva del barrio pese a vínculos sociales más frágiles. Además, observamos que dirigentes vecinales se convierten en actores clave en la distribución y comercialización informal de lotes, lo que introduce tensiones organizativas y especulativas. Proponemos repensar la consolidación como un proceso social asociado a la mercantilización del suelo que influye en la cohesión de los barrios autoconstruidos.

ABSTRACT

This article analyzes how land commodification and speculation reshape the relationship between social cohesion and urban consolidation in self-managed neighborhoods. We study the case of the Gregorio Albarracín Lanchipa district (Tacna), characterized by accelerated urban expansion and informal land submarkets, based on surveys (2013 and 2019) and 69 semi-structured interviews. We analyze two dimensions of social cohesion: vertical (trust in institutions and relationship with the State) and horizontal (interpersonal trust and ties between residents). The results show that urban consolidation tends to reduce community participation by diminishing the initial collective needs, whereas in unconsolidated areas, a positive evaluation of the neighborhood persists despite more fragile social ties. Furthermore, we observe that neighborhood leaders emerge as key actors in the informal distribution and commercialization of lots, which introduces organizational and speculative tensions. We propose rethinking consolidation as a social process linked to the commodification of land, which in turn shapes the cohesion of self-built neighborhoods.

RESUMO

Este artigo analisa como a mercantilização e a especulação do solo reconfiguram as relações entre coesão social e consolidação urbana em bairros autogeridos. Estudamos o caso do distrito de Gregorio Albarracín Lanchipa (Tacna), caracterizado por uma expansão urbana acelerada e por submercados informais de solo, a partir de questionários (2013 e 2019) e 69 entrevistas semiestruturadas. Analisamos duas dimensões da coesão social: vertical (confiança nas instituições e relação com o Estado) e horizontal (confiança interpessoal e vínculos entre residentes). Os resultados mostram que a consolidação urbana tende a reduzir a participação comunitária ao diminuir as necessidades coletivas iniciais, enquanto em zonas não consolidadas persiste uma valorização positiva do bairro, apesar de vínculos sociais mais frágeis. Além disso, observamos

que dirigentes comunitários se tornam atores-chave na distribuição e na comercialização informal de lotes, o que introduz tensões organizativas e especulativas. Propomos repensar a consolidação como um processo social relacionado à mercantilização do solo, que influencia a coesão dos bairros autoconstruídos.

Introducción

Uno de los consensos más recurrentes en los estudios urbanos desde mediados del siglo xx es que los niveles de consolidación urbana —entendidos como el acceso a servicios, formalización y construcción— influyen directamente en los niveles de participación y cohesión social en los barrios autoconstruidos. Dicho de otra manera, cuanto menores son los niveles de consolidación, mayores son los incentivos para la participación, la organización y la acción colectiva. Sin embargo, a medida que se logran los objetivos de acceso a los servicios y la titulación, estas dinámicas tienden a transformarse (Calderón, 2016; Dosh, 2010; Gyger, 2019; Riofrío, 1991).

Las modalidades de acceso al suelo y lógicas de urbanización popular han recibido menor atención como factores que podrían influir en las formas de cohesión social. En Perú, como en otros países, se observa una creciente mercantilización de los procesos urbanos populares y de la expansión de submercados de loteos (Abramo, 2012; Calderón *et al.*, 2023; Dammert-Guardia *et al.*, 2024; Pimentel, 2021).

La literatura ha destacado cómo estos modos de urbanización generan cambios

en las dinámicas de sociabilidad y organización (Cravino, 2009); fomentan la corrupción debido a la opacidad del mercado de tierras (Clichevsky, 2009); y producen transformaciones en las formas de gobernanza, entre otros. No obstante, es importante evitar una visión reduccionista que considere estas áreas urbanas exclusivamente en términos de intercambios económicos. Por el contrario, “el mercado informal necesita de instituciones y agentes que garanticen su reproducción” (Rodríguez & Rodríguez, 2019).

Frente a este panorama, nos preguntamos: ¿cómo se configuran las formas de cohesión social en áreas de reciente expansión urbana caracterizadas por formas de mercantilización? Para responder este interrogante, analizamos dos dimensiones clave de la cohesión social: cohesión vertical (confianza en instituciones, gobiernos locales y asociaciones) y cohesión horizontal (confianza interpersonal y redes sociales), a partir de datos de dos encuestas aplicadas a residentes del distrito Gregorio Albarracín Lanchipa (GAL) en 2013 y 2019.

Adicionalmente, se complementa el análisis con información cualitativa de entrevistas semiestructuradas. El análisis nos permite señalar cómo los niveles de mercantilización y especulación son un

factor clave para comprender las nuevas formas de cohesión en áreas de expansión. Así mismo, mostramos que, aunque la confianza y participación aparecen con niveles bajos, similares a condiciones nacionales, eso no implica la ausencia de acción colectiva, organización y discusión a nivel local. El artículo se inscribe en debates recientes sobre el “régimen urbano especulativo” (Dammert *et al.*, 2024), en tanto rasgos centrales del modelo contemporáneo de expansión urbana.

El caso de estudio es el distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa en la ciudad de Tacna. La elección de este caso busca contrarrestar la desmesurada atención a Lima Metropolitana (capital del país) en los estudios urbanos. GAL es un caso de crecimiento rápido como resultado de lógicas mercantiles y especulativas, así como de la implementación de programas municipales de vivienda. No proponemos que este es un caso representativo de todas las ciudades peruanas. Sin embargo, sí ilustra con claridad las lógicas de expansión urbana promovidas por la mercantilización y especulación del suelo.

La información proviene de dos encuestas (realizadas en 2013 y 2019) y de trabajo de campo en el año 2022, en el que se llevaron a cabo 69 entrevistas semiestructuradas a dirigentes, residentes y funcionarios públicos. En este artículo hacemos especial uso de los resultados de las encuestas, las cuales ofrecen información general sobre las dimensiones de la cohesión social, pero requieren ser

problematizadas como procesos complejos y cambiantes.

El texto se organiza de la siguiente manera: en la primera sección, se exponen los fundamentos teóricos y las dimensiones de análisis sobre la cohesión social en territorios urbanos. Luego, se justifica la elección de GAL como un caso de estudio de un modelo de crecimiento urbano basado en la mercantilización y la especulación. Los hallazgos se presentan diferenciando las dimensiones de confianza social vertical y horizontal.

Posteriormente, analizamos cómo estos aspectos de cohesión social son descritos y narrados por los residentes, a partir de las entrevistas semiestructuradas. Finalmente, presentamos las conclusiones, en las que se propone la necesidad de repensar las tesis sobre cohesión y participación en barrios autogestionados considerando la importancia de la mercantilización y especulación.

1. Modalidades de urbanización, confianza y cohesión

El artículo establece un diálogo entre los debates sobre cohesión social, entornos residenciales y modalidades de urbanización, específicamente sobre informalidad y mercantilización. En este marco, identificamos cuatro afirmaciones clave: primero, la cohesión social es un proceso multidimensional. La cohesión social se define como “un estado de cosas relativo a las interacciones verticales y horizontales

de la sociedad, caracterizado por un conjunto de actitudes y normas que incluyen la confianza, el sentido de pertenencia y la voluntad de participar y ayudar, así como sus manifestaciones de comportamiento” (Chan *et al.*, 2006, p. 290, traducción propia). Persiste un importante debate sobre cuáles son las dimensiones centrales para estudiar la cohesión. Castillo *et al.* (2022) proponen nueve subdimensiones para su análisis, incluyendo confianza interpersonal, confianza institucional y solidaridad.

En una línea distinta, Schiefer y Van der Noll (2017) enfatizan que las dimensiones más importantes son relaciones sociales, identificación, orientaciones a los bienes comunes, valores compartidos, calidad de vida y desigualdad. Para el caso de Santiago de Chile, Méndez *et al.* (2021) utilizan tres dimensiones para el análisis de la cohesión barrial: apego al lugar, relaciones locales y compromiso con el bien local. Su estudio cuantitativo identifica cuatro formas de cohesión, señalando que en los barrios con mayores ventajas sociales existiría mayor cohesión, lo cual obliga a repensar la relación entre cohesión y pobreza.

Segundo, la cohesión está vinculada con las características del territorio. Un campo de discusión central en las ciencias sociales y estudios urbanos es la pregunta sobre cómo los entornos residenciales influyen en los niveles de cohesión y confianza (Castillo *et al.*, 2022). Los espacios residenciales son aspectos

fundamentales de la vida urbana (Forrest & Kearns, 2001), son estructuras espaciales y sociales de oportunidad para los vínculos, relaciones y distintas formas de interdependencia y confianza (Garretón *et al.*, 2023).

La discusión es amplia. Por ejemplo, algunos estudios destacan que la estructura espacial tiene un rol esencial en los recursos de las redes sociales de las personas (Otero *et al.*, 2022). Otros enfatizan la relevancia de las características de la población residente, como la mixtura social y la heterogeneidad barrial. Vergara (2021) discute la relación entre heterogeneidad intrabarrial y cohesión social, y subraya la necesidad de repensar las políticas que ubican la mixtura social como un objetivo de las políticas sociales urbanas. Este ha sido un tema que ha recibido especial discusión y posiciones críticas, como en Chile y Argentina (Ruiz-Tagle, 2016; Najman *et al.*, 2023).

Propuestas como las de Godoy *et al.* (2023) sostienen que la relación entre capital social y barrios varía según “el marco institucional vigente, la forma física y confort del barrio, el desarrollo de soluciones individuales o colectivas, los niveles de participación en la producción del hábitat y la existencia de crisis económicas y sociales” (p. 141).

Por su parte, en un estudio en viviendas sociales en Chile, Ibarra (2020) analiza las redes de capital social, observando que en estos espacios “predomina un tipo de vínculo social circunstancial

y motivado por objetivos comunes concretos, lo cual representa un quiebre con la idea de barrio como espacio de relaciones de confianza y de una asociatividad comprometida” (p. 89). Además, destaca que la información sobre segregación residencial socioeconómica no explica por sí misma las características del capital social.

Desde otra perspectiva, Roberts (2011) argumenta que existen diferencias fundamentales en las dinámicas de cohesión social entre los períodos de la segunda mitad del siglo xx, caracterizada por el rápido crecimiento urbano, en comparación con la última década del siglo xx en adelante, cuando se instalan lógicas de libre mercado y desregulación estatal.

Para este autor, la violencia e inseguridad es un factor central para comprender rasgos distintos de cohesión social en el segundo período. Vinculado a este último punto, la literatura ha ahondado la relación entre inseguridad, violencia y estigmatización con la configuración de cohesión social a nivel local. Por ejemplo, Luneke (2021) analiza cómo las condiciones y sensaciones de desprotección promueven prácticas de cuidado barrial.

Tercero, las modalidades de urbanización popular en América Latina están directamente asociadas a las lógicas colectivas de autogestión y producción del hábitat. Sin embargo, es importante no asociar mecánicamente las condiciones de urbanización popular, informalidad urbana o pobreza urbana con formas específicas de solidaridad. Lubbers *et al.* (2020)

identifican tres formas de redes sociales y condiciones de pobreza: solidaridad general, solidaridad electiva y aislamiento generalizado. Es decir, los soportes y apoyos mutuos varían dependiendo del contexto y las condiciones institucionales.

Adicionalmente, las modalidades de acceso y consolidación urbana parecen haberse modificado (Calderón *et al.*, 2023; Pimentel, 2020; Riofrío, 2024). La literatura destaca la predominancia de los submercados informales de suelo (Abramo, 2012; Camargo & Hurtado, 2013), en los que operan procesos de mercantilización y especulación (Dammert-Guardia *et al.*, 2024), tráfico de tierras (Lambert, 2021), que se producen en vínculo con actores estatales y sociales. Cravino (2009) demuestra que, en los barrios populares de Argentina, las relaciones entre mercado y sociabilidad barrial se influyen mutuamente: las organizaciones barriales, aunque debilitadas como fuente de cohesión, se fortalecen en ocasiones como intermediarias con agentes estatales.

Finalmente, al reconocer el cambio en los factores predominantes en la producción del espacio urbano, es importante evitar idealizar el pasado como libre de conflictos y contradicciones. Como anotan Sorj y Martuccelli (2008), “la comparación con el pasado también es inevitable. Aquí el peligro, como bien sabemos, es idealizar el pasado y, sobre todo, dejar de entender los nuevos mecanismos que los diversos actores sociales [...] construyen para dar sentido a sus vidas” (p. XIII).

A partir de esas premisas, podemos precisar el enfoque analítico del artículo, entendiendo la cohesión social en términos de dimensiones verticales y horizontales. En lo vertical, analizamos la confianza en instituciones, que incluye tanto al Estado, los gobiernos locales y asociaciones de vivienda, las cuales suelen ser identificadas en la literatura como instancias de intermediación entre la población y el Estado. En lo horizontal, se ubica la confianza interpersonal y los vínculos como recursos posibles. La cohesión es multidimensional, por lo que estas dimensiones no agotan ni sustituyen otras posibles subdimensiones.

2. Metodología y caso de estudio

El estudio se centra en el distrito de GAL,¹ en la ciudad de Tacna, ubicada en el sur de Perú. El principal criterio para seleccionar este caso es enfrentar la tendencia en los estudios urbanos peruanos de concentrarse excesivamente en el caso de la capital, Lima Metropolitana, y luego asumir que los procesos ahí identificados dan cuenta del panorama urbano nacional.

El caso de GAL permite complejizar ese tipo de afirmaciones, desde escala y magnitud. En la ciudad de Tacna habitan alrededor de 286 000 personas, de las cuales el 41 % residía en GAL para 2017. Esta ciudad combina patrones de segregación de gran escala y pequeña escala (Dammert-Guardia & Rivera, 2024), en

los que destaca el caso de GAL como espacio de expansión en el siglo XXI.

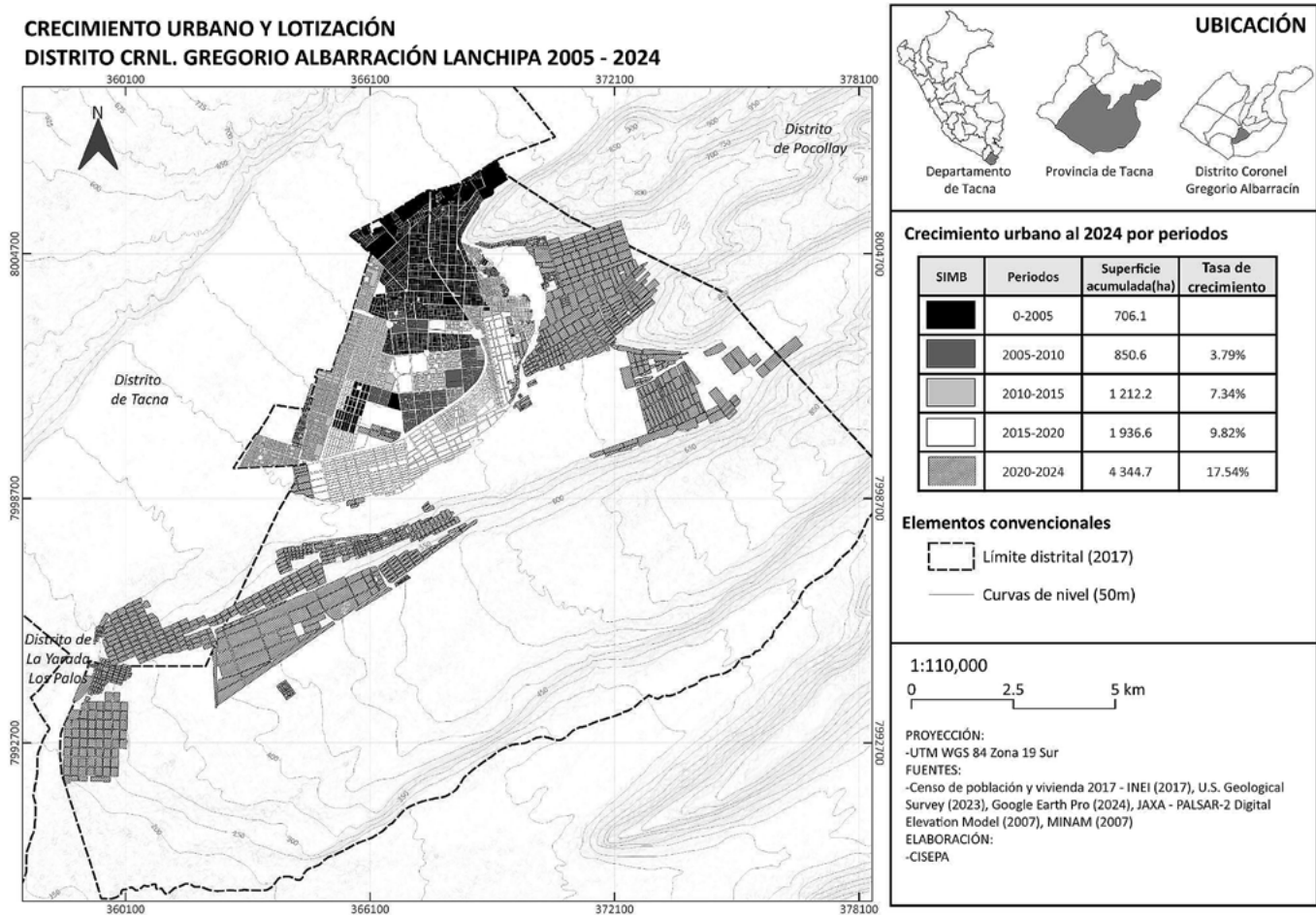
GAL fue creado institucionalmente en el año 2001. Ese mismo año, un terremoto promovió la ocupación de nuevos suelos urbanos mediante diversas modalidades, como invasiones, tráfico de tierras y programas de vivienda. Con una extensión de más de 17 000 hectáreas, GAL contaba con amplias áreas planas no ocupadas que fueron rápidamente incorporadas en los cambios de uso de suelo. Su crecimiento urbano ha sido desenfrenado (figura 1).

En 2005, la superficie ocupada y en proceso de consolidación era de 706,1 hectáreas, aumentando a 1936 hectáreas para 2020, y duplicándose nuevamente entre 2020 y 2024 hasta alcanzar 4344 ha. Sin embargo, esta expansión no necesariamente implica la residencia de personas en todas las áreas ocupadas; más bien, se trata de procesos paulatinos de urbanización caracterizados por la especulación y la mercantilización.

La proliferación de submercados informales de lotes y lógicas especulativas en GAL responde a dos procesos. Por un lado, las políticas masivas de titulación y regularización implementadas de manera masiva desde fines de los noventa han sido una de las principales estrategias de distintos gobiernos. Sin embargo, sus consecuencias no han sido la reducción de la expansión de suelo urbano, sino el desarrollo de submercados informales (Lambert, 2021; Torres & Ruiz-Tagle, 2019).

¹ Distrito es una circunscripción político-administrativa del nivel local de gobierno, con autoridades elegidas y que cuenta con cierto nivel de autonomía en términos de competencias.

Figura 1. Crecimiento urbano Gregorio Albarracín Lanchipa (2005-2024)



Fuente: Censo de Población y Vivienda; Google Earth.

Por otro lado, los programas municipales de vivienda (Promuvi) han generado también condiciones que favorecen la mercantilización y especulación en la producción de suelo urbano. Aunque en Perú existen posibilidades para implementar estos programas, su aplicación

ha sido muy limitada en el siglo XXI, con contadas excepciones, como el caso de GAL. A diferencia de otros lugares, como Lima Metropolitana, en Tacna estos programas han desempeñado un papel destacado en el proceso de urbanización (Abanto, 2017).

En el caso de Lima, se considera que factores como la ubicación, propiedad y características del suelo para áreas de expansión irregular definen en gran medida las particularidades de dicho proceso. En Tacna, sin embargo, el suelo en áreas de expansión es predominantemente público y, desde la descentralización, su gestión recae en los gobiernos subnacionales. Además, en GAL una parte importante del área de expansión se ubica en zonas de baja pendiente y libre de riesgos no mitigables, sobre todo las áreas inicialmente ocupadas de Viñani.

Los siguientes datos demográficos y sobre la propiedad son relevantes. En GAL, para el año 2017, la tendencia de la vivienda era: 9,43 % alquilada, la cual se concentra en las áreas consolidadas cercanas al centro de la ciudad (figura 1). Es decir, en áreas ocupadas desde finales del siglo XX. El 31,89 % es propia sin título de propiedad y el 52,91 %, propia con título de propiedad.

Así mismo, no se debe olvidar que Tacna es uno de los principales departamentos con una tasa neta de migración interna significativa en los últimos tres censos nacionales (1993, 2007 y 2017) (INEI, 2022). Esta situación se explica parcialmente por su ubicación fronteriza e importancia para los circuitos comerciales y económicos del sur del país, al igual que por las condiciones del mercado laboral. La expansión de la ciudad solo se puede comprender por las grandes magnitudes

de la migración interna, principalmente proveniente de Puno.

Actualmente, GAL es el distrito más poblado de Tacna y sus condiciones de vida similares a las de otras áreas urbanas del país. Según los datos intercensales de 2007-2017, la pobreza estructural, medida a través de las necesidades básicas insatisfechas (NBI), muestra una reducción significativa: para 2017, solo el 12,9 % de los hogares en GAL presentan al menos una NBI, situación relativamente similar a la del resto de la ciudad de Tacna y otras áreas urbanas del país. Sin embargo, el 29 % de las viviendas en el distrito tienen piso de tierra y solo el 70,72 % cuenta con conexión de agua a través de la red pública dentro de la vivienda, ambos indicadores en desventaja respecto a los porcentajes nacionales.

Esta situación podría estar relacionada con dos factores. En primer lugar, existe una posible incapacidad de recursos para mejorar sus condiciones habitacionales desfavorables. No obstante, los datos censales indican que el perfil socioeconómico de los habitantes de GAL no difiere mucho del promedio nacional. En segundo lugar, la falta de mejoras en estas viviendas podría explicarse por la función de la propiedad, que podría estar más asociada a un propósito de herencia, inversión futura o especulación, en lugar de a una necesidad inmediata de habitabilidad. Este contexto también se refleja en la diversidad de ocupación de las viviendas en GAL, como se evidencia en el porcentaje de viviendas ocupadas con personas presentes.

GAL se diferencia de las tendencias de la ciudad de Tacna y del promedio de áreas urbanas en el país (tabla 1) especialmente en cuanto a la proporción de viviendas

con personas ausentes, de uso ocasional, desocupadas o abandonadas. En 2007, GAL tenía un 20,88% de viviendas no ocupadas completamente en comparación

Tabla 1. Indicadores Gregorio Albarracín, ciudad de Tacna y Perú urbano (porcentaje) (2007-2017)

2007		Gregorio Albarracín		Ciudad de Tacna*		Perú urbano**	
		2017	2007	2017	2007	2017	
Características de las viviendas	Hogares con al menos una NBI***	38,1	12,9	19,3	10,2	30,8	19,9
	Vivienda improvisada	18,45	07,02	3,76	0,44	02,07	1,76
	Ocupada con personas ausentes + uso ocasional + desocupada + abandonada	20,88	33,3	12,52	21,13	10,04	19,25
	Tierra como material predominante de los pisos	50,78	29,92	25,93	13,87	29,19	17,26
	Red pública dentro de la vivienda como forma de abastecimiento de agua	54,99	70,72	80,31	84,33	68,78	77,04
	Viviendas propias por invasión (solo 2007)	12,07		07,02		5,72	
	Viviendas propias pagando a plazos (solo 2007)	20,32		6,42		5,71	
	Viviendas propias totalmente pagadas (solo 2007)	57,06		64,95		62,01	
	Viviendas propias sin título de propiedad (solo 2017)		31,89		22,54		28,66
	Viviendas propias con título de propiedad (solo 2017)		52,91		55,71		44,42
Viviendas con un solo hogar	97,81	94,75	92,27	91,38	93,06	91,9	
Características de los habitantes	Personas que no viven permanentemente en el distrito	34,21	17,92	14,3	13,53	23,79	13,87
	Población con secundaria como último nivel de estudios	38,37	42,32	33,9	35,36	35,13	36,79
	Población que no trabajó la semana pasada	58,33	53,29	57,29	51,43	61,02	56,09

* Incluye los distritos de Alto de la Alianza, Ciudad Nueva, Gregorio Albarracín, Pocollay y Tacna.

** Total nacional de hogares/población en zona urbana.

*** Hogares con al menos una de las siguientes características: 1. hogares en viviendas con características físicas inadecuadas; 2. hogares en viviendas con hacinamiento; 3. hogares en viviendas sin desagüe de ningún tipo; 4. hogares con niños que no asisten a la escuela; 5. hogares con alta dependencia económica.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Información (INEI, 2022).

con el 12,52 % en la ciudad de Tacna y el 10,04 % en el promedio urbano de Perú. Para 2017, las cifras aumentaron en Gregorio Albarracín, Tacna y en el promedio urbano nacional, pero el incremento más notable se dio en GAL. Además, tanto en 2007 como en 2017 este distrito presenta cifras elevadas de viviendas improvisadas en contraste con la ciudad de Tacna y el promedio urbano nacional.

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Tacna 2015-2025, el 32 % de los lotes en GAL no estaban ocupados en 2013, lo cual es evidencia de dinámicas especulativas. En GAL la presencia de viviendas no ocupadas de forma permanente sugiere que la posesión de estos predios responde a estrategias de seguridad habitacional para generaciones futuras, prácticas de especulación y acaparamiento. Así, el acceso y uso del suelo no siempre está mediado por una necesidad habitacional inmediato, sino por expectativas futuras dentro de un entorno mercantilizado.

El trabajo de campo se efectuó en distintos momentos. Se aplicaron dos encuestas (2013 y 2019) con módulos socioeconómicos, demográficos y laborales.² En ambos casos, las encuestas se realizaron con un muestreo probabilístico polietápico por conglomerados bajo parámetros de distribución proporcional. La encuesta se aplicó a residentes utilizando cuotas de edad y sexo. En cada año se establecieron dos áreas de interés, diferenciadas por el nivel de consolidación

urbana: por un lado, aquellas que cuentan con acceso a servicios, titulación y materiales predominantes de construcción. Estas son áreas de mayor antigüedad de ocupación.

Por otro lado, se encuentran las zonas de reciente ocupación, dentro del área comprendida como Viñani, en donde se mantienen distintas combinaciones de acceso a servicios, titulación, tipo de material de construcción de la vivienda y habilitación urbana. Son asociaciones con menor antigüedad que las del primer grupo. El marco muestral usado fue la información brindada por la municipalidad de GAL sobre asociaciones y los censos nacionales de población y vivienda del año 2007 y 2017. Es importante advertir que los censos nacionales son un fuente significativa de información, pero presentan múltiples debilidades para ofrecer información de áreas de expansión urbana reciente, dado la falta de datos o áreas donde no se aplican las encuestas.

En 2022 se hizo un trabajo de campo adicional en el distrito, en el que se realizaron 69 entrevistas semiestructuradas distribuidas de la siguiente manera: 37 a residentes del distrito, 26 a dirigentes de asociaciones vecinales y 6 a funcionarios públicos. Los criterios para seleccionar a los entrevistados fueron los siguientes: diversidad de lugares de residencia, incluyendo tanto asociaciones consolidadas, de ocupación en la última década y de reciente ocupación.

² *Ambas encuestas se aplicaron en el marco del curso Práctica de Campo de la Especialidad de Sociología de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Las dos encuestas tienen un margen de error de +5 e intervalo de confianza de 90.*

Además, entrevistamos a dirigentes y residentes de una misma asociación de vivienda, debido a que cada asociación posee una historia particular de modalidad de acceso al suelo, habilitación urbana y consolidación. Las entrevistas se transcribieron y fueron codificadas en Atlas.ti. Finalmente, también se revisaron y sistematizaron fuentes secundarias (censos, planes de desarrollo urbano, entre otros).

3. Cohesión vertical y horizontal

Discutimos la cohesión social en GAL considerando dimensiones verticales y horizontales. Respecto a las verticales, se considera la confianza en las instituciones; confianza y vinculación con los gobiernos locales; confianza y participación en las asociaciones de vivienda. Es decir, refiere a cómo las personas describen sus niveles de confianza, participación y reconocimiento de los entramados institucionales y organizativos. En el caso de la dimensión horizontal, analizamos la confianza interpersonal y los vínculos sociales. Estos aspectos reflejan solo una parte de la cohesión social, pero ofrecen un punto de entrada relevante.

3.1. Dimensión vertical: instituciones, gobiernos locales y asociaciones

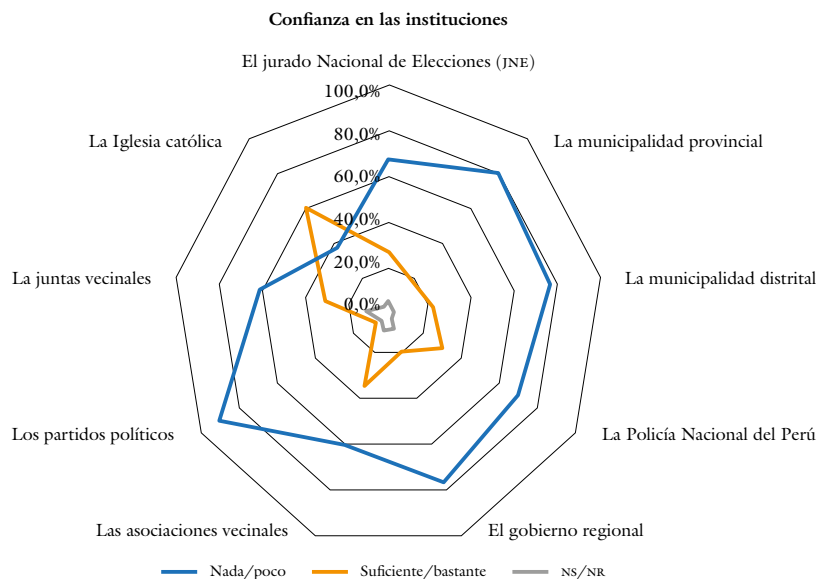
En general, Perú se caracteriza por la baja confianza en las instituciones y destaca a nivel latinoamericano: solo el 19 %

está satisfecho con la democracia; un 7 % confía en los partidos políticos; el 87 % considera que los políticos son corruptos; y un 45 % confía en otras personas (Latinobarómetro). Conforme con datos de julio a diciembre de 2018, solo la institución pública del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil alcanzó niveles de confianza superiores al 50 %. Otras instituciones mostraron niveles de confianza bastante bajos: la municipalidad distrital (12,2 %), la municipalidad provincial (10,8 %), el gobierno regional (9,4 %), el Congreso (4,1 %) y los partidos políticos (3,1 %) (INEI, 2019).

En GAL, los patrones son similares. Con los datos de la encuesta del año 2013, se elaboró un índice compuesto de confianza a partir de los valores de confianza a nueve instituciones (rango: 9-36). Este índice no mostró diferencias significativas entre zonas consolidadas y no consolidadas, lo cual puede sugerir que la desconfianza en las instituciones es generalizada e independiente del tipo de zona en que se reside. Este resultado preliminar requiere ser tomado con precaución y mayor detalle.

Además, la confianza a las instituciones es baja, solo la Iglesia católica supera el 50 % de confianza “suficiente o bastante” (figura 2). La confianza en el gobierno local son bajos, pese a ser la institución más cercana a la población, especialmente la municipalidad distrital. La política local en GAL se caracteriza por redes de apoyo que se han configurado a lo largo

Figura 2. Confianza en las instituciones (2013)



Fuente: encuesta 2013.

del tiempo, aunque con fluctuaciones en momentos específicos.

La municipalidad es un actor clave en la consolidación urbana al proporcionar recursos y beneficios a las asociaciones, como constancias de posesión, mecanismos de adjudicación y obras. Sin embargo, las decisiones municipales suelen tener grados de opacidad y arbitrariedad, por lo que los vecinos consideran esencial mantener algún tipo de vínculo con funcionarios y autoridades políticas. Los dirigentes de las asociaciones frecuentemente actúan como intermediarios en estas relaciones.

Las asociaciones de vivienda y juntas vecinales son organizaciones civiles

orientadas a fines de vivienda y de desarrollo comunitario, y son fundamentales para comprender los procesos de urbanización vinculados a la autogestión y autoconstrucción. Según el Reglamento de Organización y Funciones de las Juntas Vecinales de la municipalidad de Gregorio Albarracín, estas juntas son “organizaciones de vecinos de carácter territorial y de participación ciudadana cuyo objetivo es promover y contribuir al desarrollo” (Ordenanza Municipal 11-2021). Entre sus funciones, destacan la supervisión de los servicios públicos locales y la vigilancia en la ejecución de obras municipales.

En GAL existen aproximadamente 350 asociaciones y juntas de tamaños variados,

territorios 54

que agrupan desde más de 500 lotes hasta otras con apenas 60. Las asociaciones en áreas de reciente expansión suelen ser más pequeñas y frecuentemente resultan de subdivisiones o de disputas relacionadas con la mercantilización y especulación del suelo. En 2013, el 80,8 % de los encuestados indicó no participar activamente de acuerdo con los siguientes motivos: falta de tiempo (45,42 %), la percepción de que no se logran resultados (10,36 %) y desconfianza a los dirigentes (7,9 %). Entre las razones de los que sí participan, destaca la obtención de beneficios (28,45 %), seguido de la importancia para el barrio (21,55 %) y el deseo de mantenerse informado (13,79 %). Para este tema tampoco se observaron diferencias significativas entre áreas consolidadas y no consolidadas en 2013.

En 2019, el 45 % expresó que “nunca” asiste a reuniones vecinales; un 20,72 %, “pocas veces”; el 9,21 %, “algunas veces”;

y un 5,12 %, “muchas veces”. Encontramos una relación significativa entre la frecuencia de asistencia a reuniones y las zonas de consolidación. Aunque ambas zonas tienen un porcentaje importante de personas que reportan nunca asistir, las zonas no consolidadas muestran una mayor participación en reuniones vecinales (tabla 2).

Para el año 2019, se hallaron pocas diferencias en la participación. Sin embargo, es útil contrastar estas respuestas con la percepción de disposición a ayudar entre vecinos (tabla 3). Las respuestas dan cuenta de una tendencia al acuerdo y fuerte acuerdo, especialmente cuando se compara la percepción de ayuda entre los vecinos de la misma asociación frente a los del distrito en general.

El 61 % está “de acuerdo” o “muy de acuerdo” en que los vecinos de la asociación están dispuestos a ayudar, mientras que solo un 47 % opina lo mismo sobre

Tabla 2. Asistencia a reuniones vecinales (zonas consolidadas y no consolidadas) (2019)

		Consolidación	
		Zona consolidada	Zona no consolidada
		% del N de columna	% del N de columna
En la última semana, ¿con qué frecuencia ha asistido a las reuniones vecinales?	Pocas veces	18,8 %	23,0 %
	Algunas veces	7,7 %	10,9 %
	Muchas veces	3,4 %	7,1 %
	Nunca	47,1 %	42,6 %
	NS/NR	23,1 %	16,4 %

Fuente: encuesta 2019.

Tabla 3. Percepción de la disposición de ayuda de vecinos (2019)

	Muy en desacuerdo	Desacuerdo	Ni de acuerdo/ni en desacuerdo	De acuerdo	Muy de acuerdo
Vecinos de la asociación están dispuestos a ayudar	9 %	14 %	16 %	39 %	22 %
Vecinos del distrito están dispuestos a ayudar	13 %	18 %	23 %	38 %	9 %
Vecinos de la asociación participan	9 %	23 %	17 %	37 %	14 %
Vecinos del distrito participan	9 %	21 %	23 %	40 %	7 %

Fuente: encuesta 2019.

los vecinos del distrito. Esto sugiere que, aunque la participación activa pueda ser limitada, existe una mayor identificación y sentido de solidaridad hacia la propia asociación. En cuanto a esta disposición, tampoco se encontraron diferencias significativas entre las respuestas de residentes en zonas consolidadas y no consolidadas.

En suma, en GAL se revela un panorama de desconfianza hacia instituciones locales y nacionales, en línea con el promedio nacional en Perú, que motiva a la población a depender de redes de apoyo informales gestionadas por líderes de asociaciones, aunque estas son percibidas como orientadas a obtener beneficios. Esta estructura de apoyo vecinal, fundamental en el proceso de autogestión, presenta también bajos niveles de participación que afectan la capacidad de las asociaciones para funcionar como espacios de cohesión barrial, con diferencias entre zonas consolidadas y no consolidadas que reflejan una mayor necesidad de cohesión en las

segundas. No obstante, las condiciones de especulación del suelo y la mercantilización de los recursos urbanos priorizan los beneficios individuales sobre el bien común.

En este contexto, la disposición a ayudar entre vecinos de una misma asociación representa una posible respuesta a la desconfianza y sugiere un sentido de pertenencia y cohesión social que contrasta con los bajos niveles de participación y confianza hacia el distrito en general. Justamente sobre esta confianza horizontal profundizaremos en la siguiente sección, explorando cómo las relaciones entre vecinos, familia, compañeros, etc., contribuyen a la cohesión en estos contextos.

3.2. Dimensión horizontal: confianza interpersonal y vínculos sociales

La dimensión horizontal se centra en dos componentes principales: la confianza

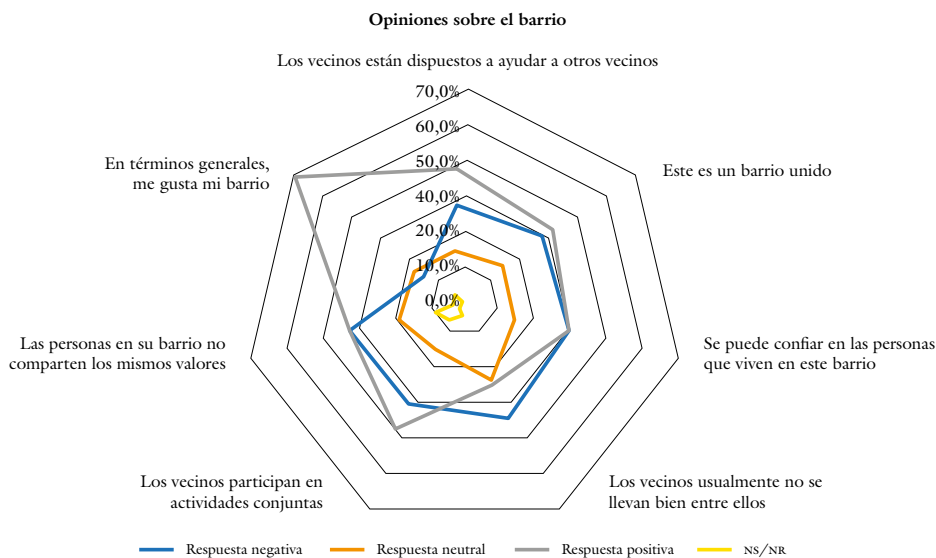
interpersonal y percepción sobre el ‘barrio’, y la recurrencia a las redes sociales para enfrentar problemas en lo cotidiano. La confianza interpersonal se refleja en cómo los residentes perciben y valoran la disposición de sus vecinos a ayudar y compartir valores comunes, lo cual influye en sus opiniones sobre el barrio. El segundo componente, la recurrencia de los vínculos, abarca la frecuencia y calidad de las interacciones con familiares, amigos, vecinos y compañeros de trabajo.

Conforme con la encuesta de 2013, aunque el 67,9% de los encuestados afirma que “en términos generales, le gusta el barrio”, la confianza específica hacia los vecinos disminuye al 39%. Existe una percepción de unidad en el barrio, a pesar

de la falta de consenso claro sobre si las personas comparten los mismos valores, ya que la misma proporción responde afirmativa y negativamente a esta cuestión. Estos resultados sugieren que, para los vecinos de GAL, la confianza no depende únicamente de las características individuales de los residentes (como su participación, disposición a ayudar o las relaciones cordiales que mantengan), ni de una imagen general positiva del barrio (figura 3).

Se espera que en las zonas no consolidadas exista mayor interacción entre vecinos, lo que podría incrementar tanto la confianza interpersonal como las opiniones positivas hacia el barrio. Para evaluar esta hipótesis, se construyó un índice

Figura 3. Opiniones sobre el barrio (2013)



Fuente: encuesta 2013.

a partir de ocho afirmaciones, cada una evaluada con un puntaje de 1 a 5 según el nivel de acuerdo con la afirmación. De este modo, el índice final presenta un rango de resultados de 8 a 40, que mide las opiniones sobre el barrio, y se aplicó para dos muestras independientes, comparando las zonas consolidadas y no

consolidadas. Los resultados muestran una diferencia significativa en las percepciones del barrio según la consolidación de la zona de residencia.

Las principales diferencias se encuentran en afirmaciones sobre disposición a ayudar, confianza y participación de los vecinos (tabla 4). En estos aspectos, los

Tabla 4. Opiniones sobre el barrio (zonas consolidada y no consolidada) (2013)

	Zona consolidada				Zona no consolidada			
	Respuesta negativa	Respuesta neutral	Respuesta positiva	No sabe, no responde	Respuesta negativa	Respuesta neutral	Respuesta positiva	No sabe, no responde
Los vecinos están dispuestos a ayudar a otros vecinos	34,5	14,2	47,4	3,9	32,1	23	42,2	2,7
Este es un barrio unido	37,8	20	40	2,2	35,1	21,1	41,6	2,2
Se puede confiar en las personas que viven en este barrio	38,8	19,4	40,5	1,3	39,2	22	37,1	1,6
Los vecinos usualmente no se llevan bien entre ellos	43,1	26,3	26,3	4,3	38,2	27,4	31,2	3,2
Los vecinos participan en actividades conjuntas	40	15,2	40,4	4,3	30,3	15,7	49,2	4,9
Las personas en su barrio no comparten los mismos valores	37,9	19	34,1	9,1	33,9	19,4	40,3	6,5
En términos generales, me gusta mi barrio	15,1	17,7	66,8	0,4	12,4	17,7	69,4	0,5

Fuente: encuesta 2013.

vecinos de zonas consolidadas tienden a tener porcentajes más altos de respuestas positivas, con excepción de la participación en actividades conjuntas, en la que no se observa un patrón claro. Por otro lado, los indicadores negativos, como la percepción de que las personas “no se llevan bien” o “no comparten los mismos valores”, son más frecuentes en las zonas no consolidadas.

A pesar de las diferencias en confianza y cohesión, los residentes de zonas no consolidadas tienden a tener una percepción global positiva de su barrio, mostrando porcentajes más altos en respuestas afirmativas cuando se les pregunta si se sienten cómodos o les gusta vivir allí. Esto podría reflejar una expectativa de que “en el futuro las cosas mejorarán”, un punto que se abordará con mayor detalle en apartados posteriores.

En resumen, los hallazgos revelan que, a diferencia de lo esperado, son las zonas consolidadas las que presentan una mayor confianza interpersonal. No

obstante, ambos grupos mantienen una visión general positiva sobre su entorno residencial. Este hallazgo sugiere que la valoración positiva del entorno no depende únicamente del grado de consolidación de la zona, sino que también puede estar relacionada con la expectativa de que la comunidad evolucionará positivamente con el tiempo.

Otro aspecto importante de la dimensión horizontal son los vínculos entre los residentes del distrito, evaluados en términos de frecuencia y recurrencia en situaciones de necesidad. En la encuesta realizada en 2013, se preguntó a los participantes si recurrían a distintos tipos de vínculos (familia, amigos, vecinos) en caso de necesidad económica, búsqueda de empleo o apoyo emocional.

Los resultados destacan el papel de la familia, tanto la que reside en el hogar como la familia extendida, como las principales redes de apoyo en estas situaciones (tabla 5). Así mismo, se subraya la relevancia de los vecinos y amigos del

Tabla 5. Recurrencia de vínculos en caso de necesidad de apoyo (2013)
(respuesta múltiple)

	Necesidad económica (sí)	Empleo (sí)	Apoyo emocional (sí)
Familiares con los que vive	83,1	65,7	54,8
Familiares con los que no vive	53,1	49,9	54,8
Amigos del trabajo	39,2	52,9	36,2
Compañeros de estudio	23,7	36,2	29,3
Vecinos y amigos del barrio	41,6	46,3	44,6

Fuente: encuesta 2013.

barrio en los tres tipos de apoyo mencionados. Al comparar estos resultados entre áreas de residencia con distintos niveles de consolidación urbana, no se encontraron diferencias significativas.

Las respuestas sobre a quién recurrir en caso de apoyo se complementan con la consulta sobre la “frecuencia de recurrencia”, evaluada también en 2013. Esto permite observar la frecuencia de interacción significativa con distintos tipos de vínculos sociales (tabla 6). Los resultados refuerzan la centralidad de la familia con la que se comparte el hogar, ya que el 81,1 % de los encuestados indicó recurrir a ellos semanalmente. En contraste, solo el 22,4 % señaló interactuar casi semanalmente con compañeros de trabajo. Además, la diferencia de consolidación del

área residencial influye en estos patrones de recurrencia: en las zonas no consolidadas, un 23,8 % de los encuestados recurre a amigos del barrio casi todas las semanas, en comparación con solo un 13,9 % en las áreas consolidadas.

Al desagregar los resultados sobre recurrencia semanal por grupos de edad (tabla 7), se observa una tendencia clara. La recurrencia a familiares se mantiene alta en todos los grupos de edad, con un ligero aumento en el grupo de 30 a 44 años. Sin embargo, las demás redes de sociabilidad muestran una tendencia decreciente conforme aumenta la edad del encuestado. En el grupo de 18 a 29 años, la recurrencia semanal es notable, especialmente hacia compañeros de estudio (34,5 %) y compañeros de trabajo

Tabla 6. Frecuencia de recurrencia (2013)

Con qué frecuencia acuden a...	Casi todas las semanas	Una o dos veces por mes	Unas cuantas veces al año	Nunca	No aplica	NS/NR
	% del N de fila	% del N de fila	% del N de fila	% del N de fila	% del N de fila	% del N de fila
Familiares con los que vive	81,1 %	12,9 %	2,2 %	1,9 %	1,2 %	0,7 %
Familiares con los que no vive	11,2 %	38,9 %	38,4 %	11,5 %	0,0 %	0,0 %
Compañeros del trabajo	22,4 %	19,2 %	14,2 %	23,9 %	12,7 %	7,5 %
Compañeros de estudio	12,2 %	8,3 %	12,5 %	42,1 %	15,1 %	9,9 %
Amigos del barrio	18,3 %	20,7 %	15,4 %	44,1 %	0,2 %	1,2 %

Fuente:

Tabla 7. Frecuencia de recurrencia según rango de edad (2013)

	Casi todas las semanas (% de la fila)		
	18-29 años	30-44	45 a más
Familiares con los que vive	75,40%	86,90%	80,50%
Familiares con los que no vive	6,60%	12,40%	13,80%
Compañeros del trabajo	30,20%	22,40%	16,60%
Compañeros de estudio	34,50%	4,90%	0,70%
Amigos del barrio	20,80%	21,90%	13,30%

Fuente: encuesta 2013.

(30,2%), siendo menor hacia amigos del barrio (20,8%). Estos porcentajes disminuyen drásticamente en los grupos de mayor edad: solo el 0,7% de las personas de 45 años o más recurren frecuentemente a compañeros de estudio; un 13,3%, a amigos del barrio; y el 16,6%, a compañeros de trabajo.

La movilización de vínculos entre los residentes del distrito es un componente fundamental de la dimensión horizontal de la cohesión social, evidenciada por la frecuencia con la que recurren a sus redes de apoyo en situaciones de necesidad. Los resultados de la encuesta de 2013 destacan la centralidad de la familia como la principal fuente de apoyo, tanto en el ámbito económico como emocional. Sin embargo, la frecuencia de interacción y recurrencia con vecinos y amigos del barrio varía según el nivel de consolidación urbana, siendo las zonas no consolidadas aquellas que más recurren a estos vínculos.

Adicionalmente, la recurrencia también se ve influenciada por la edad, con el grupo de 30 a 44 años mostrando una mayor tendencia a movilizar sus relaciones sociales. En general, a partir de ambos componentes de la dimensión horizontal de la cohesión (confianza interpersonal y recurrencia de vínculos), podemos afirmar que, aunque en las zonas no consolidadas la confianza hacia los vecinos es menor, la necesidad impulsa a los residentes a recurrir más a aquellos con los que se han forjado vínculos en el barrio.

4. ¿Entre la consolidación urbana y la mercantilización?

Los resultados sugieren que el nivel de consolidación urbana es un criterio relevante para comprender las dinámicas de cohesión vertical y horizontal en áreas de expansión urbana. Como demuestran las entrevistas y la literatura revisada, a medida que se mejoran las condiciones de

vida y niveles de consolidación urbana se reducen espacios de interacción comunitaria y acción colectiva. Lucía, de 48 años y dirigente de una asociación consolidada, comenta: “Ahora ya no se juntan como antes. Todo está olvidado, porque ya tenemos todo”. Luis, de 55 años, residente de otra asociación, refuerza estas percepciones: “Antes éramos todos juntos, todos hacíamos asamblea, reuniones; ya no hay eso. ¿Por qué? Porque ya se consiguió lo más básico: agua, desagüe, luz”.

Desde su experiencia acompañando legalización de predios en áreas de expansión por más de diez años en Tacna, Miguel, arquitecto, explica cómo este patrón es recurrente en áreas de expansión urbana: “Eso pasa en todo asentamiento humano. Yo, por experiencia propia y por experiencia [de] que asesoré a todo mundo, te digo: una vez que la población siga a su dirigente y logra agua, desagüe, luz, vías y transporte, la asociación desaparece. Ya no hay interés de los pobladores de agruparse como asociaciones, y quedan [solo] con el nombre ahí”.

Estas discusiones deben revisarse desde cómo la mercantilización y el desarrollo de submercados informales de suelo (Abramo, 2012; Jaramillo, 2008) conllevan cambios en las formas de organización, en la relación con el Estado y en la interacción entre los residentes (Cravino, 2009; Lambert, 2021). En Perú, investigaciones recientes han analizado cómo la mercantilización del suelo ha marcado las dinámicas de expansión durante el siglo

XXI (Calderón *et al.*, 2023; Pimentel, 2021).

En este contexto, los resultados observados en áreas no consolidadas no necesariamente reflejan una pérdida de vínculo o falta de confianza entre los residentes, sino que pueden responder a las condiciones específicas de cohesión vertical y horizontal que emergen en contextos en los que el acceso al suelo está mercantilizado y las lógicas de autoconstrucción del hábitat han cambiado. La cohesión social se configura no solo por las necesidades básicas de servicios, sino también por los desafíos y adaptaciones que plantea un entorno de acceso al suelo cada vez más regulado por las dinámicas de mercado.

Esta interpretación requiere mayor desarrollo, pero, por el momento, consideramos que existen dos dinámicas principales de este nuevo contexto de especulación: primero, la especialización de estos dirigentes como intermediarios y tramitadores, quienes cumplen un papel fundamental en la gestión y distribución de los lotes. Algunos aprovechan las condiciones iniciales y el proceso de consolidación para acaparar lotes y beneficiarse de su mercantilización.

Un dirigente describe de esta manera una estrategia recurrente identificada en Tacna, sobre todo en ciertas modalidades específicas de urbanización: “Todas las avenidas sabía el dirigente cómo [era], ¿ya? El dirigente ponía a su compadre o comadre, y en el municipio arreglaban según el plano. Han hecho un festín de

esto, los dirigentes se han llevado buena cantidad de plata”. Y continúa: “Yo vi que mi dirigente vendía lotes, o sea, que se sacaba lotes y los vendía”. Es decir, el dirigente como promotor urbano.

María, de 59 años y residente desde 2012 en Viñani, describe así el poder de los dirigentes en ciertos casos: “Ellos sacan a la gente, ponen a la gente, si quieren ponernos, si algún día llegaran a hacer un desalojo, pues pierde el que adquirió la propiedad, bajo coima, bajo cuotas altas”. O Juan, de 41 años, se refiere de la siguiente manera de un dirigente pasado: “Tiene bastantes lotes. Usted sabe, cuando son dirigentes, se comen lo mejor de la torta”.

Además, los dirigentes y asociaciones movilizan, por ejemplo, las figuras de ‘depuración’ (revisar aquellos lotes que no estén siendo habitados ni estén cumpliendo con los pagos o trabajo colectivo) y ‘reversión’ (solicitar el cambio de entrega del lote a otra persona, especialmente en los programas municipales de vivienda). Pese a que deberían ser decisiones ‘excepcionales’, se encuentran con cierta regularidad. Así lo describe un residente en Tacna: “En las depuraciones botaban a un socio, ese lote quedaba en blanco, entonces, ellos buscaban a alguien que quisiera meterse, pero tú también tenías que darles y ellos te pedían mil soles, y tú tenías que darle al presidente, eso no iba para la municipalidad, eso era muy aparte”.

La segunda dinámica está relacionada con el incremento de personas que acceden a lotes con fines especulativos, lo cual debilita la capacidad de acción colectiva y las redes de soporte entre los vecinos en momentos clave. De este modo lo señala María: “Pero a los demás, como no asisten, no viven, no les importa mucho eso. No les importa, no les importa. Vienen a las reuniones, pasan lista y se regresan. Como no viven, no les importa”. Otro residente dice: “Lamentablemente, no ha habido esa misma voluntad de parte de los socios. Porque muchos también se prestan para delinquir y tener los terrenos y hacer el tema de obtener más de un terreno”.

Las lógicas especulativas y mercantiles en el acceso a lotes de distintos actores —desde dirigentes, futuros residentes y compradores— buscan acaparar y beneficiarse de los aumentos en el valor del suelo. El suelo y la vivienda son un recurso muy importante para amplios sectores de la población como inversión, recurso de emergencia o para familiares. Estas condiciones afectan la capacidad de que los residentes establezcan interacciones sostenidas en el tiempo.

Mario, quien vive en unas asociaciones que empezaron a ocuparse a inicios del siglo XXI, apunta: “[De] 40 personas que estuvieron desde la inauguración de la asociación, solo quedarán unos 10, los demás han vendido sus terrenos”. Se le preguntó: ¿por qué cree que han vendido? Y responde: “Tal vez esa fue su finalidad desde el inicio, conseguir el terreno a

bajo precio, esperar unos cuantos años y ya cuando el terreno empieza a subir lo venden. Antes tenían otros terrenos, otras casas, pero ahora ya no”. En estas condiciones, comenta: “[Con mis vecinos] nos saludamos, pero ya no se hacen actividades. Han entrado personas con finalidad de lucrar. Hay personas que han vendido sus lotes y ves caras nuevas, hay personas extrañas y [que] no reconoces, y viven aquí dos o tres años, pero no los reconoces”.

Conclusiones

El crecimiento urbano de GAL, en Tacna, en el siglo XXI forma parte de un modelo nacional de crecimiento urbano mercantil y especulativo, aunque con particularidades debido a la disponibilidad de suelo público y a la implementación de programas municipales de vivienda (Abanto, 2017). A partir de este caso, proponemos un vínculo con tres discusiones clave: mercantilización y submercados de lotes (Abramo, 2012; Calderón *et al.*, 2023; Lambert, 2021; Rodríguez & Rodríguez, 2019), cohesión social (Chan *et al.*, 2006; Forrest & Kearns, 2001) y estudio sobre dinámicas colectivas y solidaridad en “asentamientos humanos” o en situaciones de desventaja (Dosh, 2010; Lubbers *et al.*, 2020).

En este sentido, el artículo cuestiona dos afirmaciones recurrentes: los niveles de consolidación urbana explican mecánicamente las variaciones de la cohesión

social y esto se puede analizar sin repensar las modalidades de producción del espacio urbano periférico. Los actuales modelos de urbanización mercantil y especulativa configuran nuevas formas de cohesión. La cohesión social es un fenómeno multidimensional, por lo cual acotamos el análisis en dos dimensiones, que requieren ser profundizadas y complementadas en futuros estudios: vertical (confianza en instituciones como el Estado, gobiernos locales y asociaciones); y horizontal (confianza interpersonal y redes sociales de residentes).

Los resultados de las encuestas confirman tendencias de resultados de escala nacional: baja confianza en las instituciones, incluidos los gobiernos locales, junto con una participación limitada en asociaciones y reuniones vecinales. Destaca la percepción positiva de la disposición de los vecinos a ayudar, especialmente entre los residentes de la misma asociación. Y se confirma el rol fundamental de la familia, y en menor medida el apoyo de los vecinos. Sin embargo, la frecuencia de interacción es baja para casi todas las redes de apoyo. Estos resultados varían según la edad.

La comparación de resultados entre zonas consolidadas y no consolidadas no siempre son significativas, pero podemos destacar algunas. En las zonas menos consolidadas, se reporta un mayor porcentaje de respuestas positivas sobre “me gusta el barrio”, pero al mismo tiempo las relaciones entre vecinos tienden a ser

menos cercanas en comparación con las zonas consolidadas.

Otros aspectos son: ligera mayor asistencia a reuniones vecinales en zonas no consolidadas; los encuestados de las zonas no consolidadas presentan menor confianza y sentido de pertenencia hacia sus vecinos, pero mantienen una mayor visión general positiva del barrio; la frecuencia de interacción con amigos del barrio es mayor en las zonas no consolidadas.

Complementamos lo anterior desde un enfoque cualitativo, con lo cual identificamos dos dinámicas vinculadas a la mercantilización del suelo en GAL. Primero, la especialización creciente de dirigentes como intermediarios y tramitadores, quienes asumen roles clave en la gestión de lotes y, en algunos casos, participan activamente en su redistribución o venta, aprovechando los procesos de urbanización. Segundo, el aumento de residentes y no residentes que adquieren lotes con fines especulativos disminuye la acción colectiva y debilita las relaciones entre vecinos. Estas dinámicas se insertan en un proceso más amplio de mercantilización del suelo urbano, caracterizado por estrategias informales, cambios en los patrones de ocupación y nuevas formas de relacionamiento.

Las modalidades de producción de nuevo suelo urbano en las periferias en Perú son heterogéneas. Centrándonos en un caso como GAL, proponemos que no solo la mayor consolidación afecta las dinámicas colectivas y de cohesión

social, sino también los niveles de mercantilización y especulación respecto al suelo. Es decir, requerimos repensar las formas de cohesión desde una perspectiva contextual y vinculada a los procesos de urbanización contemporáneo. La agenda de investigación futura debe tratar de responder si estos procesos son generalizables y estamos frente a situaciones de mayor individualismo; o, si en todo caso, se están reestructurando el soporte y los vínculos entre la población con menores recursos.

Referencias

- Abanto, E. (2017). *Cuando el Estado construye la barriada* [tesis de Magíster en Desarrollo Urbano]. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE*, 38(114), 35-69.
- Calderón, J. (2016). *La ciudad ilegal: Lima en el siglo XX*. Punto Cardinal.
- Calderón, J., Valencia, I., & Gabriel, E. (2023). De invasores a compradores: mercantilización del suelo en la Lima popular del siglo XXI. *Territorios*, 49, 1-26.
- Camargo, A. P., & Hurtado, A. (2013). Urbanización informal en Bogotá: agentes y lógicas de producción del espacio urbano. *INVI*, 28(78), 77-107.
- Castillo, J. C., Espinoza, V., & Barozet, E. (2022). *Cohesión social en Chile en*

tiempos de cambio: indicadores, perfiles y factores asociados. Cepal.

- Chan, J., To, H. P., & Chan, E. (2006). Reconsidering social cohesion: developing a definition and analytical framework for empirical research. *Social Indicators Research*, 75, 273-302.
- Clichevsky, N. (2009). Algunas reflexiones sobre informalidad y regularización del suelo urbano. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 14(1), 63-88.
- Cravino, M. C. (2009). La metamorfosis de la ciudad informal en el Área Metropolitana de Buenos Aires. *Revista Líder*, 11(15), 31-55.
- Dammert-Guardia, M., & Rivera, L. (2024). Segregación residencial en dos ciudades de la macro región sur del Perú. *Urbano*, 27(49), 62-77.
- Dammert-Guardia, M., Torres, D., Aiquipa, A., Jiménez, R., Zeballos, C., & Martínez, A. (2024). De la informalidad urbana al régimen urbano especulativo: análisis comparativo de tres ciudades del Perú. *Ciudad y Territorio*, LVI, 222.
- Dosh, P. G. J. (2010). *Demanding the land: urban popular movements in Peru and Ecuador, 1990-2005*. Penn State Press.
- Forrest, R., & Kearns, A. (2001). Social cohesion, social capital and the neighbourhood. *Urban Studies*, 38(12), 2125-2143.
- Garretón, M., Espinoza, V., & Cantillan, R. (2023). Social capital in the urban context: diversity and social contacts in Chilean cities. *Journal of Urban Affairs*, 45(9), 1644-1663.
- Godoy-Ossandón, A., Godoy-Soto, F., Alfaro-Rivera, M., & Lagos-Marín, T. (2023). La formación de capital social en barrios: una aproximación a través del caso de la población Lo Hermita. *Revista de Urbanismo*, (49), 138-156.
- Gyger, H. (2019). *Improvised cities: architecture, urbanization & innovation in Peru*. University of Pittsburgh Press.
- Ibarra, S. (2020). La dimensión socioespacial del capital social: análisis del capital social vecinal y la eficacia colectiva en ocho conjuntos de vivienda social en Chile. *EURE*, 46(138), 71-93.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). (2019). *Perú: percepción ciudadana sobre gobernabilidad, democracia y confianza en las instituciones*. INEI.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). (2022). *Perú: migraciones internas y dinámica sociodemográfica de departamentos, provincias y distritos en las dos primeras décadas del siglo XXI*. INEI.
- Jaramillo, S. (2008). Reflexiones sobre la “informalidad” fundiaria como peculiaridad de los mercados del suelo en las ciudades de América Latina. *Territorios*, (18-19).
- Lambert, R. (2021). Land trafficking and the fertile spaces of legality. *International Journal of Urban and Regional Research*, 45(1), 21-38.
- Lubbers, M. J., Small, M. L., & García, H. V. (2020). Do networks help people to manage poverty?: perspectives from the field. *The ANNALS of the American*

Academy of Political and Social Science, 689(1), 7-25.

- Luneke Reyes, A. (2021). Inseguridad urbana, participación ciudadana y cuidado vecinal: la búsqueda por protección en los barrios. *INVI*, 36(102), 302-327.
- Méndez, M. L., Otero, G., Link, F., López Morales, E., & Gayo, M. (2021). Neighbourhood cohesion as a form of privilege. *Urban Studies*, 58(8), 1691-1711.
- Najman, M., Aramburu, F., & Zapata, M. C. (2023). Políticas de mixtura social, ¿una moda o una solución al problema habitacional?: dos casos de estudio en Buenos Aires (Argentina). *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 55(215), 161-182.
- Otero, G., Volker, B., & Rozer, J. (2022). Space and social capital: social contacts in a segregated city. *Urban Geography*, 43(10), 1638-1661.
- 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.
- Pimentel, N. (2021). Tráfico de tierras en áreas periurbanas de Lima, Perú: tipos e implicancias políticas, institucionales y socioculturales. *Global Journals*, 21, 75-88.
- Riofrío, G. (1991). *Producir la ciudad (popular) de los 90: entre el mercado y el Estado*. Desco.
- Riofrío, G. (2024). La producción social de la urbanización antes y ahora. Perú. *Proposiciones. Producción Autogestionaria Cooperativa del Hábitat*, 39.
- Roberts, B. R. (2011). The consolidation of the Latin American city and the undermining of social cohesion. *City & Community*, 10(4), 414-423.
- Rodríguez, P., & Rodríguez, A. (2019). Usos y mercantilización de las viviendas en los campamentos chilenos. *Quid* 16, 12, 294-313.
- Ruiz-Tagle, J. (2016). La persistencia de la segregación y la desigualdad en barrios socialmente diversos: un estudio de caso en La Florida, Santiago. *EURE*, 42(125), 81-108.
- Schiefer, D., & Van der Noll, J. (2017). The essentials of social cohesion: a literature review. *Social Indicators Research*, 132, 579-603.
- Sorj, B., & Martuccelli, D. (2008). *El desafío latinoamericano: cohesión social y democracia*. Centro Edelstein.
- Torres, D., & Ruiz-Tagle, J. (2019). ¿Derecho a la vivienda o la propiedad privada?: de la política pública a la informalidad urbana en el Área Metropolitana de Lima (1996-2015). *EURE*, 45(136), 5-29.
- Vergara, L. (2021). Mixtura social y sociabilidad: ¿inducen los proyectos de integración social vínculos socioeconómicamente diversos? *EURE*, 47(142), 5-25.