

Proceso de ocupación territorial y efectos de la producción informal de vivienda: análisis urbano-arquitectónico en La Esperanza y El Porvenir, Trujillo

Territorial occupation process and effects of informal housing production: an urban-architectural analysis in La Esperanza and El Porvenir, Trujillo

Antonia Merly Díaz Miranda^{1*} 

¹Universidad César Vallejo, Escuela de Posgrado. Trujillo, Perú

RESUMEN

Se analiza el proceso de ocupación territorial y los efectos de la producción informal de vivienda en los distritos de La Esperanza y El Porvenir (Trujillo, Perú) durante el periodo 1965-2025. Mediante un enfoque mixto descriptivo-analítico con predominio cualitativo, se examinó la influencia de la migración interna, los conflictos sociales, la ausencia de planificación urbana y de políticas habitacionales, así como la desigualdad social en la configuración urbana y arquitectónica de ambos territorios. La investigación utilizó la revisión documental y normativa, análisis cartográfico e imágenes satelitales, observación directa con registro fotográfico y análisis de discursos de actores clave. Los resultados muestran que, para 2024, La Esperanza contaba con 55 sectores y El Porvenir con 61, mientras que los programas habitacionales resultaron insuficientes frente a la demanda existente. Asimismo, se evidencia que gran parte de las viviendas en Perú se construye fuera del marco formal. El análisis espacial identifica una acelerada expansión urbana posterior a 1990 y diferencias significativas entre áreas planificadas y no planificadas, reflejadas en la disponibilidad de servicios y el ordenamiento territorial. El estudio concluye que la autoconstrucción y la informalidad constituyen respuestas sociales ante la exclusión del mercado formal de vivienda y la limitada acción estatal.

Palabras clave: ocupación territorial; vivienda informal; autoconstrucción; morfología urbana; planificación urbana; riesgo urbano

ABSTRACT

This study analyzes the process of land occupation and the effects of informal housing production in the districts of La Esperanza and El Porvenir (Trujillo, Peru) during the period 1965–2025. Using a mixed descriptive-analytical approach with a qualitative predominance, the study examines the influence of internal migration, social conflicts, the lack of urban planning and housing policies, and social inequality on the urban and architectural configuration of both districts. The research employed a review of documents and regulations, cartographic analysis and satellite imagery, direct observation with photographic documentation, and discourse analysis of key stakeholders. The results show that, by 2024, La Esperanza had 55 informal settlements and El Porvenir had 61, while housing programs proved insufficient to meet existing demand. Furthermore, the study demonstrates that a large proportion of housing in Peru is built outside the formal framework. Spatial analysis identifies rapid urban expansion after 1990 and significant differences between planned and unplanned areas, reflected in the availability of services and land use planning. The study concludes that self-construction and informality constitute social responses to exclusion from the formal housing market and limited government action.

Keywords: land occupation; informal housing; self-construction; urban morphology; urban planning; urban risk

Cómo citar/How to cite:

Díaz Miranda, A.M. (2026). El proceso de ocupación territorial y los efectos de la producción informal de la vivienda: un análisis urbano-arquitectónico en los distritos de La Esperanza y El Porvenir, Trujillo, La Libertad. *Revista científica en ciencias sociales*, 8, e81097. [10.53732/rccsocioles/e81097](https://doi.org/10.53732/rccsocioles/e81097)

Editor Responsable:

Miguel Ángel Alegre Brítez 
Universidad Nacional de Asunción. San Lorenzo, Paraguay

Revisores

Chap Kau Kwan Chung 
Universidad del Pacífico. Dirección de Investigación. Asunción, Paraguay
Email: wendy.kwan@upacifico.edu.py

Myrna Ruiz Díaz 
Universidad del Pacífico. Dirección de Investigación. Asunción, Paraguay
Email: myrna.ruizdiaz@upacifico.edu.py

Fecha de recepción: 12/05/2026

Fecha de revisión: 20/05/2026

Fecha de aceptación: 25/06/2026

Autor correspondiente:

Antonia Merly Díaz Miranda
E-mail: adiamir@ucvvirtual.edu.pe

INTRODUCCIÓN

En América Latina y el Caribe el crecimiento de las ciudades ha sido acelerado: el 82% de la población vive en ciudades, de las cuales el 33% habita en Asentamientos Urbanos Marginales, el 37% tiene déficit de vivienda cuantitativo y cualitativo, y solo el 10% vive en ciudades óptimas y sostenibles (Gilbert, 2011). El Perú no escapa a este patrón: hace más de 60 años se realizaron los primeros planes de ordenamiento urbano pero en los últimos 30 años la migración sierra-costa superó toda capacidad institucional de planificación. El resultado es mega-ciudades cuyas periferias crecen sobre cerros, zonas de riesgo y territorios arqueológicamente intangibles, con el 70% de las viviendas desarrolladas fuera del marco formal y legal.

El presente estudio se centra en dos de los distritos más grandes e importantes de la Región La Libertad: La Esperanza (Ley N° 15418, 29 de enero de 1965) y El Porvenir (Ley N° 15368, 8 de enero de 1965), la tercera ciudad más grande del Perú. Ambos distritos sintetizan 60 años de crecimiento informal acelerado, complejo y con potencial para fortalecer sus procesos de consolidación. El análisis de estos territorios responde a lo que Soto (1986) denominó la historia de la lucha de los informales por acceder a la propiedad: una batalla que en ambos distritos todavía no ha concluido y cuyas batallas más recientes las libró el fenómeno YAKU en 2023.

El análisis de la informalidad urbana ha evolucionado conceptualmente desde los enfoques que la catalogaban como un problema de ilegalidad simple hacia perspectivas más complejas. Barboza de las Casa (2024) demostró que las prácticas legales en la producción informal del suelo responden a una racionalidad propia: los ocupantes no evaden la ley por desconocimiento sino porque los altos costos impuestos por las normas peruanas hacen inaccesible la vía formal. Gálvez Ruiz-Huidobro et al. (2020) documentaron que en la búsqueda del lote propio las invasiones no son espontáneas sino el resultado de elaborados planes de suelo con reuniones previas y asignación de responsabilidades. Torres et al. (2014) evaluaron los procesos socioeconómicos de ocupación territorial en San Martín, confirmando que los factores económicos y el acceso al suelo son los determinantes primarios de la informalidad habitacional.

Desde la perspectiva arquitectónica y urbanística, el estudio se inscribe en lo que Elinbaum y Barchi (2023) describió como la expansión de la formación urbanística a través del mapeo reflexivo, y en lo que Vecslir y Tommei (2023) plantearon como el urbanismo para futuros arquitectos: una construcción social que alimenta el tejido urbano con sus propias lógicas. Rueda (2020) desarrolló el concepto de urbanismo ecológico como modelo de crecimiento urbano con mejores características de entorno, en contraposición al crecimiento informal descontrolado que caracteriza a La Esperanza y El Porvenir. El mandato normativo del Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo 2040 y las recientes Leyes N° 31056 (2020) y N° 32267 (2025) de formalización de posesiones informales son el marco institucional sobre el que se construye la propuesta de esta investigación.

La pregunta de investigación que orienta el estudio es: ¿cómo los procesos de ocupación territorial han configurado la morfología arquitectónica y urbana de la vivienda informal en los distritos de La Esperanza y El Porvenir, y de qué manera estos procesos expresan dinámicas socioespaciales que revelan las tensiones entre informalidad, planificación y derecho a la ciudad? El objetivo general es determinar de manera integral cuáles son los procesos de ocupación territorial y la producción de la vivienda informal en estos distritos, identificando sus configuraciones y dinámicas urbanas, su incidencia en la estructuración territorial y en la sostenibilidad del desarrollo urbano.

METODOLOGÍA

La investigación adoptó un enfoque mixto (cualitativo y cuantitativo), con predominancia del componente cualitativo y analítico. El tipo de investigación fue descriptivo-analítico: descriptivo al caracterizar los patrones morfológicos y tipológicos de la vivienda y el proceso histórico de ocupación; analítico al examinar las relaciones causales entre los factores estructurales (migración, escasez de suelo, desigualdad) y los efectos resultantes (producción informal, vulnerabilidad y riesgo). El diseño fue no experimental, transversal y de caso de estudio múltiple, dado que se analizaron dos distritos específicos en un momento determinado sin manipulación de variables. La variable independiente fue el Proceso Histórico de Ocupación Territorial; la variable dependiente fue la Producción Informal de la Vivienda y su Configuración Urbano-Arquitectónica. El área de estudio comprende los distritos de La Esperanza y El Porvenir, con énfasis en las zonas de expansión y las laderas del Cerro Cabras, dentro de la Provincia de Trujillo, Región La Libertad, Perú. La hipótesis planteada es que existe una relación positiva y significativa entre los procesos de ocupación territorial y la producción de la vivienda informal en ambos distritos. Se emplearon cuatro técnicas complementarias articuladas en un diseño de triangulación metodológica: (1) Revisión Documental y Normativa, con fichas de análisis aplicadas al Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo y antecedentes históricos sobre migración y formación de pueblos jóvenes; (2) Análisis Cartográfico y Espacial, con mapas base e imágenes satelitales del período 1970-2023 para trazar la dinámica de crecimiento, las invasiones en laderas y la identificación de zonas de alto riesgo; (3) Observación Directa y Levantamiento Fotográfico, con guía de observación estructurada para documentar morfología urbana, tipología arquitectónica y servicios básicos en ambos distritos; y (4) Análisis de Discursos y Entrevistas no Estructuradas, a través de declaraciones y resultados de mesas de diálogo con distritos y agentes participativos, y diálogos informales con profesionales y actores clave para contextualizar la voluntad política y los desafíos de gestión. La investigación respetó los derechos de propiedad intelectual de las fuentes consultadas. Las entrevistas informales se realizaron con consentimiento de los participantes y se aseguró la confidencialidad de la información sensible. Los datos estadísticos provienen exclusivamente de fuentes oficiales verificables (Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI], 2024). Las figuras cartográficas y fotográficas se emplean con fines estrictamente académicos y de diagnóstico urbano-arquitectónico.

RESULTADOS

Revisión documental y normativa: evolución histórica y brechas institucionales

La Tabla 1 sistematiza los hallazgos de la revisión documental y normativa, organizada en dos bloques: la evolución histórica de la ocupación territorial (1950-2025) y el análisis de las brechas entre el marco normativo vigente y la realidad de la producción informal de vivienda. Para cada hallazgo se presentan la evidencia cuantitativa documentada y una interpretación analítica ampliada que conecta los datos con la literatura especializada y las hipótesis de investigación.

Tabla 1. Resultados de la revisión documental y normativa: evolución histórica de la ocupación territorial y análisis de brechas normativas en los distritos de La Esperanza y El Porvenir (1950-2025)

Período / Fuente	Hallazgo documental / normativo	Evidencia cuantitativa	Interpretación analítica ampliada
BLOQUE A — EVOLUCIÓN HISTÓRICA: FASES DE OCUPACIÓN (1950-2025) La Esperanza: 1950-1960	Primeras familias (Andrade, Krugg, Delgado, Moreno, Casas Armas, Beltrán) en arenales junto a la carretera Panamericana. Casas de adobe, esteras y palos. Sin servicios básicos ni normativa urbana.	Tres sectores iniciales: Santa Verónica, Jerusalén, San Martín, Pueblo Libre. Sin servicios eléctricos hasta 1979 (El Porvenir).	La primera fase de ocupación en La Esperanza expresa lo que Soto (1986) describió como «la historia de lucha de los informales por acceder a la propiedad inmobiliaria y la constante derrota de la normatividad». Las familias fundadoras construyeron en arenales sin ningún apoyo estatal, generando la primera capa de un tejido urbano que aún hoy define la estructura del distrito. La ubicación junto a la carretera Panamericana fue el vector inicial de crecimiento: el acceso al centro de Trujillo en 20 minutos fue el principal activo de localización, lo que corrobora el planteamiento de Gilbert (2011) sobre la acelerada urbanización latinoamericana como resultado de la búsqueda de oportunidades laborales y acceso a servicios.
Ambos distritos: 1970-1990	Explosión migratoria de la sierra a la costa. La Esperanza recibe cajabambinos, contumazinos y otuzqueños. El Porvenir recibe huamachuquinos, bolivarinos, patacinos. Se consolida el Parque Industrial La Esperanza y el sector del calzado El Porvenir.	La Esperanza: 8 sectores nuevos. El Porvenir: 9 sectores. Primera urbanización ENACE con lotes de 150 m² (fachada 5 ml × 30 m fondo).	El período 1970-1990 es la fase de mayor transformación morfológica de ambos distritos. La migración no fue espontánea: Gálvez Ruiz-Huidobro et al. (2020) documentaron que las invasiones responden a elaborados planes de suelo con reuniones previas y asignación de lotes, desmintiendo el mito de la ocupación desordenada. En este período aparece la primera intervención planificada del Estado con ENACE, que introdujo el modelo de habilitación urbana progresiva con

			lotes normalizados de 150 m ² . Esta dicotomía — informalidad organizada vs. formalidad estatal— define la estructura dual que persiste hasta hoy. El Parque Industrial La Esperanza fue el primer parque industrial del norte del Perú, lo que convierte al distrito en un caso singular de intersección entre producción industrial y hábitat popular.
Ambos distritos: 1990-2010	Aceleración máxima de la ocupación. El Porvenir consolida vivienda-taller en las planicies del Cerro Cabras. El Alto Trujillo (futuro distrito) se planifica con intervención del PLANDET y COFOPRI: trama ordenada, calles amplias, lotes de 500-1.000 m ² , 10 barrios. Después del 2010, los barrios A y B del Alto Trujillo carecen de planificación.	La Esperanza: 25 nuevos sectores/AA.HH. (1990-2010). El Porvenir: 27 sectores (incluyendo Alto Trujillo barrios 1-10 y sus variantes A y B). Total al 2024: 55 sectores (La Esperanza) y 61 sectores (El Porvenir).	El contraste entre los barrios 1-10 del Alto Trujillo (planificados con PLANDET-COFOPRI hasta 2010) y los barrios A y B (sin planificación desde 2010) es el experimento natural más revelador del estudio: el mismo territorio, la misma población, con y sin planificación, produce morfologías urbanas radicalmente distintas. Torres et al. (2014) documentaron un patrón equivalente en el departamento de San Martín: la intervención técnica oportuna genera una estructura urbana formalizable, mientras que la ocupación sin asistencia produce un tejido accidentado que resiste la regularización. La lección institucional es clara: la planificación anticipada, no la formalización posterior, es el mecanismo eficiente.
BLOQUE B — MARCO NORMATIVO APLICADO: BRECHAS ENTRE LEY Y PRÁCTICA	La Ley de Regulación de Habitación Urbana y Edificación establece el estándar formal de planificación. Las ocupaciones en Trujillo se desarrollaron al margen de esta norma durante décadas.	70% de viviendas en Perú se desarrollan fuera del marco formal (dato de la investigación). Solo 4.780 bonos entregados en La Esperanza y 4.230 en El Porvenir en 10 años.	La brecha entre la Ley N° 29090 y la realidad urbana de La Esperanza y El Porvenir ilustra el análisis de Barboza de las Casa (2024) sobre la ilegalidad de la propiedad informal: los ocupantes no rechazan la norma por ignorancia sino por la inaccesibilidad económica del mercado formal. El costo de un lote en el mercado legal supera la capacidad adquisitiva del segmento económico
Ley N° 29090 (formal) vs. realidad			

			más numeroso de ambos distritos. Las Leyes N° 31056 (2020) y N° 32267 (2025) que amplían los plazos de formalización demuestran que el Estado reconoce implícitamente que el problema es estructural y no soluble en plazos cortos: cada extensión de plazo es un reconocimiento de la insuficiencia de la respuesta anterior.
Programas del Estado (bonos) vs. necesidad real	Entre 2016 y 2024: 4.780 bonos ejecutados en La Esperanza (población: 239.740 hab., ~60.000 familias) y 4.230 bonos en El Porvenir (248.324 hab., ~62.000 familias). La Esperanza necesitaría 25.000 bonos adicionales para las 30.000 familias más necesitadas.	Déficit de bonos: ~25.000 familias en La Esperanza y ~27.000 familias en El Porvenir sin cobertura. Razón déficit/ejecución: aproximadamente 5,2:1.	La proporción de 1 bono ejecutado por cada 5,2 familias que lo necesitan es el indicador más elocuente de la incapacidad del Estado para responder a la escala del problema. El análisis documental confirma que la informalidad no es un fenómeno de transición sino estructural: las políticas de vivienda no se diseñaron para este segmento económico (Barboza de las Casa, 2014). La creación del Alto Trujillo como distrito separado (Ley N° 31644, 2022) con mayor asignación presupuestaria propia es una respuesta institucional que intenta romper este ciclo, apostando por la autonomía fiscal como motor de formalización. La pregunta que el análisis documental deja abierta — y que Villalpando-Flores y Bustos-Aguayo (2024) plantearon en la ciudad restauradora— es si la autonomía local sin reforma estructural del acceso al suelo produce cambios reales o solo redistribuye los mismos recursos.

Fuente: Elaboración propia (2025)

Análisis cartográfico y espacial: morfología urbana y zonas de riesgo

La Tabla 2 sistematiza los hallazgos del análisis cartográfico de imágenes satelitales del período 1970-2023, planos del PDM Trujillo 2020 y 2040, y cartografía de riesgo del GORE La Libertad - Defensa Civil. Los resultados se organizan en cuatro categorías morfológicas: trama urbana, densificación y expansión cronológica, zonas de riesgo identificadas, y propuesta de Vía Periurbana.

Tabla 2. *Análisis cartográfico y espacial de la ocupación territorial y morfología urbana en los distritos de La Esperanza y El Porvenir: trama urbana, densificación, zonas de riesgo y propuestas de intervención (período 1970-2025)*

Categoría morfológica	La Esperanza - configuración espacial	El Porvenir - configuración espacial	Interpretación comparativa ampliada
Trama urbana y morfología general	Trama predominantemente ortogonal en zonas planas. Manzanas regulares con lotes homogéneos de 10 ml de fachada (Santa Verónica, Jerusalén). Calles amplias. Mejor consolidación estructurada.	Trama urbana irregular adaptada a topografía. Calles estrechas y pasajes en zonas altas. Jerarquía vial menos definida. En el Alto Trujillo (barrios 1-10, planificados): trama ortogonal regular. En barrios A y B: trama caótica.	La diferencia morfológica entre ambos distritos no responde a voluntades distintas de sus pobladores sino a condicionantes topográficos y a la presencia o ausencia de intervención técnica en el momento de la ocupación. que Elinbaum y Barchi (2023) señaló que el mapeo reflexivo es la herramienta clave para comprender estas morfologías desde adentro; el análisis cartográfico de las imágenes satelitales 1970-2023 confirma que las zonas planas de La Esperanza permitieron una ortogonalidad espontánea, mientras que las laderas del Cerro Cabras en El Porvenir forzaron una adaptación orgánica. La morfología resultante no es inferior sino diferente: es la expresión territorial de lo que Vecslir y Tommei (2023) llamaron «urbanismo para futuros arquitectos» — una construcción social que alimenta el tejido urbano con sus propias lógicas.
Densificación y expansión cronológica	55 sectores/AA.HH al 2024 (incluye 1 Parque Industrial). Territorio al 100% ocupado. Crecimiento vertical predominante: de 1 a 3 pisos progresivos. Las ampliaciones de sectores 2010-2025 (Palmeras I-IV, Los Pinos) son las más recientes.	61 sectores/AA.HH al 2024 (incluye 2 Parques Industriales y el futuro distrito Alto Trujillo). 20% del territorio aún no ocupado (cerros, laderas, dunas). Lotes industriales 500-1.000 m ² en las planicies del Cerro Cabras.	El cartografiado cronológico revela que el despegue en ambos distritos ocurre decididamente después de 1990, coincidiendo con la pérdida del control municipal sobre el suelo. En el caso del Alto Trujillo, las imágenes satelitales muestran con claridad la frontera entre los barrios planificados (1990-2010) con tramas ortogonales y los barrios A y B (post-2010) con tramas irregulares. Este contraste visual es el argumento más contundente para la intervención técnica oportuna. La investigación confirma el patrón documentado por Rueda (2020) sobre el urbanismo ecológico: la planificación no solo genera orden sino también viabilidad

			de los servicios básicos, ya que los lotes regulares permiten la racionalización de redes de agua, desagüe y electricidad que los lotes irregulares hacen costosas y técnicamente complejas.
Zonas de riesgo identificadas en cartografía	Quebrada del León (norte, Cerro Cabras). Quebradillas de Indoamérica y Las Palmeras. 2.000 casas afectadas por fenómeno YAKU en el 2023. Ruta del agua establecida por el GORE post-YAKU.	Quebrada de San Idelfonso (activa con el Niño Costero). 5.000 viviendas afectadas por YAKU en 2023. Viviendas construidas dentro del cauce — algunas con títulos de propiedad. Río Seco, Las Quebradillas: afectación anual.	El análisis cartográfico de los planos del Gobierno Regional - Defensa Civil revela la paradoja más grave del proceso de ocupación en El Porvenir: 5.000 viviendas se construyeron dentro del cauce de la Quebrada de San Idelfonso, algunas con títulos de propiedad formalmente expedidos. Esto significa que el Estado tituló informalidad en zonas de alto riesgo, creando una contradicción jurídica: la Ley N° 29664 (SINAGERD) establece la responsabilidad estatal en la gestión del riesgo, pero el Estado mismo habilitó construcciones en zonas de desastre. El cartografiado del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres (CENEPRED, 2018) proporciona la base técnica para la reubicación, pero la ejecución requiere voluntad política sostenida y presupuesto en los tres niveles de gobierno, como señaló Castillo Jurado y Delibes Mateo (2023) en su análisis de la ciudad de Zaña.
Vía Periurbana y propuesta de expansión ordenada	117 ha de Zona de Reglamentación Especial Parque Zonal (ZRE-PZ) afectadas en un 5% por invasiones bajo cables de alta tensión. La vía uniría La Esperanza con Florencia de Mora, El Porvenir, Laredo y Huanchaco.	El PDM Trujillo 2040 incluye la Vía Periurbana como mega corredor vial norte. Aprobada en 2024 tras mesas de diálogo con los 5 distritos. Requiere voluntad política para ejecución.	La Vía Periurbana es el proyecto de mayor impacto territorial de la investigación. Conectar 5 distritos mediante un corredor vial ordenado sobre el área hoy invadida bajo la línea de alta tensión sería la primera operación de recuperación de suelo urbano de escala metropolitana en la historia de Trujillo. El análisis cartográfico muestra que las invasiones en la ZRE-PZ siguen la lógica documentada por Barboza de las Casa (2024): los ocupantes no eligen el suelo de alto riesgo por preferencia sino por ser el único accesible sin costo. La aprobación del proyecto en 2024 tras mesas de diálogo con todos los distritos es un hito de gobernanza participativa que la investigación valora como modelo replicable.

Fuente: Elaboración propia (2025)

Observación directa y levantamiento fotográfico: tipología arquitectónica y calidad del hábitat

La Tabla 3 sistematiza los hallazgos de los recorridos de campo realizados en ambos distritos, documentando la morfología urbana, la tipología arquitectónica (materiales, número de pisos), los servicios básicos y el espacio público. Los hallazgos se organizan en cinco dimensiones de análisis: materialidad constructiva, tipología y densificación, servicios e infraestructura, y cohesión social.

Tabla 3. Resultados de la observación directa y levantamiento fotográfico: morfología urbana, tipología arquitectónica, servicios e infraestructura en los distritos de La Esperanza y El Porvenir

Dimensión observada	La Esperanza hallazgos de campo	El Porvenir hallazgos de campo	Interpretación arquitectónica y urbana
Materialidad y técnicas constructivas	Evolución documentada: adobe, quinchá y barro (fase inicial) → albañilería confinada con cimientos sólidos y acabados estandarizados (fase consolidada). Predominio de ladrillo-cemento en zonas centrales. Persistencia de materiales precarios en sectores periféricos 2010-2025.	Mayor prevalencia de materiales efímeros (esteras, madera, palos) en zonas de expansión (laderas del Cerro Cabras, quebradillas). Proceso de sustitución de materiales lento y gradual. Vivienda-taller predominante en el Alto Trujillo.	El levantamiento fotográfico documenta una trayectoria constructiva que Soto (1986) llamó el proceso de «incrementación de la propiedad»: el ocupante empieza con materiales de subsistencia y va consolidando el inmueble en la medida de sus ingresos. Esta lógica de autoconstrucción incremental no es irracional sino la única disponible para un segmento económico excluido del crédito formal. El problema no es el proceso sino la ausencia de asistencia técnica en sus etapas: una vivienda de ladrillo sin cimentación adecuada en ladera de quebrada es más peligrosa que una precaria en zona plana, como lo demostraron los 5.000 inmuebles afectados en El Porvenir durante el YAKU. La observación directa en El Porvenir identificó viviendas con muros de contención improvisados con cilindros de plástico llenos de tierra — soluciones ingeniosas pero sin respaldo técnico.
Tipología de vivienda y proceso de densificación	«Vivienda-lote» consolidada dominante. Crecimiento vertical progresivo de 1 a 3 pisos. Fachadas con mayor grado de consolidación formal. Escasa área verde en lotes. Primera planta comercio, siguientes pisos habitación.	«Vivienda-taller» y «vivienda-precaria» en expansión. Mayor informalidad en bordes periféricos. Proceso de autoconstrucción visible en etapas — columnas sin terminar, fierros expuestos. Integración producción calzado + vivienda en mismo lote.	La tipología de la «vivienda evolutiva» observada en ambos distritos es un patrón morfológico característico del hábitat popular latinoamericano: las columnas con fierros expuestos no son una obra inconclusa sino una estrategia deliberada de anticipar el crecimiento futuro. Vecslir y Tommei (2023) señalaron que los urbanistas deben desarrollar un conocimiento basado en la realidad del formalismo, la zonificación y los procesos de urbanización, y esta es precisamente la realidad que la observación de campo documenta: una racionalidad constructiva propia que el diseño formal ignora o subestima. La integración vivienda-taller en El Porvenir es especialmente significativa: el espacio doméstico y el productivo conviven en el mismo predio, generando un modelo de uso mixto que ningún urbanista planificó pero que ha

			sostenido la economía distrital por décadas.
Servicios básicos e infraestructura	Zonas centrales (pre-1990): servicios consolidados (agua, desagüe, electricidad, asfaltado). Sectores periféricos (post-2010): déficit de alcantarillado, pistas sin asfaltar, postes provisionales, caminos de tierra.	Sectores del Alto Trujillo barrios 1-10 (planificados): servicios relativamente completos. Barrios A y B (post-2010 sin planificación): severo déficit de servicios. Zonas de quebrada: sin agua potable, sin desagüe en varios AA.HH.	El levantamiento de campo confirma la correlación directa entre antigüedad de la ocupación, planificación inicial y calidad de servicios. La observación en el Alto Trujillo es el caso más ilustrativo: los barrios planificados por PLANDET (1990-2010) tienen calles asfaltadas y redes completas; los barrios A y B, en el mismo territorio pero sin planificación, carecen de servicios básicos. Este resultado valida la hipótesis de que los procesos de ocupación territorial determinan la morfología urbana y, por extensión, la calidad del hábitat. que Elinbaum y Barchi (2023) argumentó que el urbanismo participativo puede corregir estas brechas; el análisis de campo sugiere que la ventana de oportunidad para una intervención efectiva es la fase de expansión inicial, no la de consolidación precaria.
Espacio público y cohesión social	La Esperanza con mayor variedad de oficios y actividades sociales. Parque Industrial como espacio de interacción económica. Plazas vecinales en sectores centrales. Organizaciones populares históricamente activas.	El Porvenir: identidad construida alrededor del calzado. Ferias anuales de calzado como espacio de cohesión económica y social. Alto Trujillo: plaza de armas y estructura urbana que facilita el espacio público.	El componente de cohesión social observado en ambos distritos es lo que Burden (2009) intuyó cuando dijo «las ciudades son fundamentalmente las personas». Los comités de desarrollo, las organizaciones populares y las ferias del calzado son el capital social que ha compensado históricamente la ausencia del Estado. La observación directa documenta que las zonas con mayor organización vecinal (sectores centrales de La Esperanza, sector Central de El Porvenir) tienen mayor consolidación urbana, mejor estado de las pistas y presencia de mejoras comunales autogestionadas. Este patrón confirma el análisis del Instituto de Desarrollo Urbano (2014): la autogestión con concientización popular no es el problema sino parte de la solución.

Fuente: Elaboración propia (2025)

Análisis de discursos y mesas de diálogo: gobernanza, riesgo y derecho a la ciudad

La Tabla 4 sistematiza los resultados del análisis de discursos procedentes de las mesas de diálogo convocadas para la aprobación de la Vía Periurbana (2022-2024), las declaraciones del GORE La Libertad post-YAKU (Castillo Jurado & Delibes Mateo, 2023) y los diálogos informales con dirigentes vecinales, profesionales de urbanismo y actores institucionales. Los resultados se organizan en cuatro temáticas: voluntad política y gestión del suelo, riesgo y prevención, formalización y derecho a la ciudad, y perspectivas arquitectónicas.

Tabla 4. *Análisis de discursos y entrevistas no estructuradas: posiciones de actores institucionales y vecinales sobre gobernanza, riesgo, formalización y propuestas arquitectónicas en La Esperanza y El Porvenir*

Categoría temática	Posiciones de actores institucionales (mesas de diálogo)	Posiciones de actores vecinales y profesionales	Interpretación del discurso y análisis de gobernanza
T.1 — Voluntad política y gestión del suelo urbano	Las mesas de diálogo convocadas para la aprobación de la Vía Periurbana (2022-2024) reunieron a los alcaldes de 5 distritos, profesionales de PLANDET, el GORE La Libertad y representantes del MVCS. El consenso fue favorable al proyecto pero condicionado a la voluntad política de los gobiernos de turno. La Gerencia de Plan de Desarrollo Territorial de Trujillo elaboró la propuesta de Modificación al PDM.	Los dirigentes vecinales del Alto Trujillo señalan que su principal logro histórico fue la separación de El Porvenir para obtener autonomía presupuestaria. Los comités de desarrollo identifican la ausencia de planificación municipal como la causa central del deterioro de los sectores A y B. Los líderes del calzado en El Porvenir señalan que la zona industrial creció sin ningún apoyo técnico del municipio.	El análisis de los discursos de las mesas de diálogo revela la tensión estructural que Vecslir y Tommei (2023) identificaron como la principal limitación del ejercicio profesional: «lo que nos limita en este objetivo son las políticas públicas y la toma de decisiones de unos por encima de otros». Los actores institucionales formulan planes técnicamente sólidos (PDM Trujillo 2040, Vía Periurbana), pero su ejecución depende de variables políticas que trascienden el período de gobierno. La aprobación de la Vía Periurbana en 2024 después de dos años de mesas de diálogo es un caso de gobernanza exitosa que contrasta con la ausencia de resultados en la reubicación de viviendas en zonas de riesgo, a pesar de que los mapas de peligro están elaborados y publicados. La brecha entre el diagnóstico técnico y la acción política es el mayor obstáculo para la mejora del hábitat en ambos distritos.
T.2 — Riesgo y prevención: discursos y acciones	El Gobierno Regional - Defensa Civil estableció post-YAKU (Castillo Jurado & Delibes Mateo, 2023) las rutas del agua para evaluar posibles reubicaciones. El GORE y el CENEPRED han establecido los parámetros de evaluación de peligros. No se determinaron reubicaciones concretas después del análisis.	Los habitantes de las zonas afectadas por YAKU señalan que construyeron en el cauce «porque no había otro lugar disponible y algunos incluso tienen título». Los dirigentes de Wichanzao y Clementina de Peralta (La Esperanza) señalan que los sectores afectados en 2023 eran ocupados desde 2015 sin que ninguna autoridad lo impidiera. Los profesionales locales coinciden en que sin	El discurso de los actores sobre el riesgo revela lo que Castillo Jurado y Delibes Mateo (2023) denominaron el «peligro latente»: la paradoja de que el Estado expide títulos de propiedad en zonas que sus propios técnicos clasifican como de alto riesgo. Esta contradicción no es accidental sino sistémica: el COFOPRI opera bajo mandato de formalización masiva (Ley N° 29802), mientras que la Defensa Civil opera bajo mandato de gestión del riesgo (Ley N° 29664 - SINAGERD). Cuando estos dos mandatos entran en conflicto en el mismo territorio, el de formalización tiende a prevalecer porque responde a una demanda política inmediata. El resultado es

		presupuesto específico no hay reubicación posible.	que familias con título formal viven en zonas que los mapas del CENEPRED (2018) clasifican como de alto riesgo. La solución requiere articular institucional y presupuestariamente ambos mandatos, estableciendo que ningún título puede ser expedido sobre suelos clasificados como de alto riesgo.
T.3 — Formalización y derecho a la ciudad	El COFOPRI ha actuado en los sectores con saneamiento físico-legal formalizable. En los barrios 1-10 del Alto Trujillo, la base legal y el saneamiento del suelo permitieron la titulación masiva. En los barrios A y B y en las zonas de riesgo, la titulación es técnicamente imposible sin reubicación previa.	Los dirigentes de las asociaciones de vivienda del Alto Trujillo señalan: «después de muchos años de lucha por obtener títulos, el 15 de diciembre de 2022 se publicó la Ley N° 31644 creando el distrito». Los líderes de los barrios A y B reconocen que sus sectores no cumplen requisitos de formalización y demandan asistencia técnica para mejorar antes de titularse.	La trayectoria del Alto Trujillo — de sector informal a distrito autónomo con presupuesto propio— es el caso de consolidación urbana exitosa más documentado en la investigación. El proceso tomó más de tres décadas, lo cual evidencia la dimensión temporal del derecho a la ciudad que Instituto de Desarrollo Urbano (2014) y Gálvez Ruiz-Huidobro et al. (2020) han analizado: la formalización no es un evento puntual sino un proceso acumulativo que requiere articulación de actores, planificación técnica y voluntad política sostenida. La Ley N° 32267 (2025) que amplía los plazos de formalización es el reconocimiento más reciente de esta dimensión temporal. El discurso de los dirigentes del Alto Trujillo ofrece la lección más poderosa: «la organización social sin esta organización social, el nivel de consolidación actual de estos distritos sería inviable».
T.4 — Perspectivas arquitectónicas y propuestas de mejora	PLANDET propone la Vía Periurbana como restructuración urbana de escala metropolitana. El PDM Trujillo 2040 incluye planes sectoriales de Planificación Provincial (PDU y PE) para los alcaldes de ambos distritos. El MVCS promueve el programa de mejoramiento de barrios.	Los profesionales locales (arquitectos e ingenieros) señalan la ausencia de guías técnicas accesibles para la autoconstrucción en laderas. Las juntas vecinales demandan asesoramiento técnico gratuito. Los comités de gestión señalan que el Cerro Cabras podría ser una reserva ecológica si se frenaran las invasiones en sus faldas.	El análisis de los discursos de arquitectos y actores vecinales revela el consenso más sólido de la investigación: la necesidad de guías técnicas de diseño adaptativo para la autoconstrucción en cada tipo de territorio. Esta propuesta es coherente con el planteamiento de que Elinbaum y Barchi (2023) sobre el mapeo reflexivo como herramienta de intervención comunitaria: el arquitecto como mediador entre la racionalidad técnica y la racionalidad del habitante. Para La Esperanza, las guías deben centrarse en refuerzo estructural y crecimiento vertical seguro; para El Porvenir, en

			cimentaciones y muros de contención en laderas. El Cerro Cabras como reserva ecológica conecta el urbanismo con la agenda ambiental: las 30 hectáreas de biodiversidad potencial en su cumbre son el activo natural más valioso de ambos distritos y el primero que desaparece ante las invasiones sin control.
--	--	--	---

Fuente: Elaboración propia (2025)

DISCUSIÓN

Los resultados de esta investigación construyen un diagnóstico empírico integrado que confirma la hipótesis de trabajo: existe una relación positiva y significativa entre los procesos de ocupación territorial y la producción de la vivienda informal en los distritos de La Esperanza y El Porvenir. Esta relación no es simple ni lineal sino sistémica y circular: cada factor de informalidad refuerza al siguiente en una cadena que Barboza de las Casa (2024) describió con precisión — el costo inaccesible del mercado formal empuja hacia la ocupación informal; la ocupación informal genera estructuras sin servicios; la falta de servicios reduce el valor del suelo; el bajo valor del suelo atrae nuevas ocupaciones informales.

El hallazgo más contundente del análisis cartográfico es el experimento natural del Alto Trujillo: el mismo territorio, la misma población, con y sin planificación oportuna produce morfologías y calidades de hábitat radicalmente distintas. Los barrios 1-10, planificados por PLANDET-COFOPRI hasta 2010, tienen calles asfaltadas, redes de servicios completos y tejido formalizable; los barrios A y B, post-2010 sin planificación, tienen trama caótica y déficit crítico de servicios. Este contraste valida empíricamente la tesis de Torres et al. (2014): la intervención técnica oportuna en el momento de la expansión es el mecanismo más eficiente y menos costoso para garantizar la calidad del hábitat. La misma conclusión se desprende de la observación del sector Central de El Porvenir: fundado sin planificación pero con la actividad económica del calzado como catalizador de consolidación, evidencia que el capital social y productivo también puede generar morfologías urbanas funcionales sin intervención estatal, aunque con limitaciones estructurales de seguridad.

La paradoja institucional documentada en el análisis de discursos es el hallazgo analíticamente más rico del estudio. El Estado peruano, a través del COFOPRI y bajo el mandato de las Leyes N° 29802 y N° 32267, expidió títulos de propiedad en zonas que la Defensa Civil y el CENEPRED clasifican como de alto riesgo. El resultado son las 5.000 viviendas afectadas en El Porvenir por el ciclón YAKU (Castillo Jurado & Delibes Mateo, 2023), algunas de ellas con título formal. Este conflicto entre el mandato de formalización y el mandato de gestión del riesgo es precisamente lo que la Ley N° 29664 (SINAGERD) y el Decreto Supremo N° 038-2021-PCM intentan resolver coordinando institucionalmente: la Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres establece que la reducción del riesgo debe incorporarse en la planificación del desarrollo. La realidad documentada en ambos distritos muestra que esta incorporación no se ha producido en la práctica.

El análisis histórico de las fases de ocupación confirma lo que Gálvez Ruiz-Huidobro et al. (2020) documentó en «En busca del lote propio»: las invasiones no son accidentales sino el resultado de la planificación popular ante la ausencia de planificación estatal. La llegada de los primeros pobladores a las arenas junto a la Panamericana en La Esperanza en la década de 1950, con las familias Andrade, Krugg, Delgado y Moreno, no fue una ocupación caótica sino

el inicio de un proceso deliberado de construcción de ciudad desde abajo. Esta racionalidad de la ocupación informal es coherente con el análisis de Rueda (2020) sobre el urbanismo como construcción social: el urbanismo de La Esperanza y El Porvenir es tan social como el de cualquier ciudad planificada, simplemente opera con otros recursos y bajo otras restricciones. La Vía Periurbana aprobada en 2024 después de dos años de mesas de diálogo es el resultado institucional más relevante de la investigación y el que más directamente responde al llamado de Vecslir y Tommei (2023): «se necesita caminar de la mano de lo político e institucional». La aprobación del proyecto en el marco del PDM Trujillo 2040 con participación de 5 distritos, PLANDET, el GORE y el MVCS es un modelo de gobernanza participativa replicable. Pero el análisis de discursos también revela que la aprobación no garantiza la ejecución: la voluntad política de turno, el presupuesto en los tres niveles de gobierno y la reubicación de los asentamientos que actualmente ocupan el corredor vial son condiciones que el análisis de campo documenta como no aseguradas. Villalpando-Flores y Bustos-Aguayo (2024) argumentaron que la ciudad restauradora requiere precisamente este tipo de voluntad sostenida; la trayectoria del Alto Trujillo, de sector informal a distrito autónomo en tres décadas, ofrece el ejemplo de que esa voluntad puede construirse gradualmente con organización social. Se concluye que la investigación ha respondido a su pregunta central y confirmado la hipótesis general. Las conclusiones se articulan en torno a los tres objetivos específicos y a los cuatro hallazgos transversales.

Respecto al primer objetivo específico, la evolución histórica, espacial y normativa en La Esperanza y El Porvenir ha operado como un sistema complejo de causalidad circular: la ausencia histórica de políticas de suelo efectivas desde los inicios generó un vacío legal y permisivo que fue ocupado por procesos de autogestión informal. El análisis cartográfico documenta 55 sectores en La Esperanza y 61 en El Porvenir al 2024, con un despegue acelerado post-1990. La comparación de los barrios planificados (Alto Trujillo 1-10) con los no planificados (barrios A y B) en el mismo territorio es la evidencia más contundente de que la intervención técnica oportuna es la inversión de mayor retorno para la calidad del hábitat.

Sobre el segundo objetivo específico, los patrones morfológicos y constructivos de la vivienda informal no solo se adaptan a los territorios sino que activamente influyen en los procesos de ocupación y densificación. La «vivienda-lote» de La Esperanza (crecimiento vertical 1-3 pisos, albañilería confinada en zonas consolidadas) y la «vivienda-taller» de El Porvenir (integración vivienda-producción, materiales efímeros en zonas periféricas) son dos tipologías distintas que responden a economías locales distintas. La autoconstrucción es un sistema de producción del hábitat con su propia racionalidad, resiliente y adaptativa, pero vulnerable en zonas de riesgo sin asistencia técnica.

En cuanto al tercer objetivo específico, la formalización siempre fue un proceso posterior que complicó la reubicación porque los habitantes ya habían invertido en sus lotes. La participación vecinal emerge como el motor de la consolidación urbana: sin la organización de los comités de desarrollo y los líderes comunales, los actuales niveles de consolidación serían inviables. El caso del Alto Trujillo, de sector informal a distrito autónomo con Ley N° 31644 en 2022, es el modelo de consolidación más exitoso documentado y su lección central es que la organización social sostenida puede transformar la informalidad en institucionalidad.

Los cuatro hallazgos transversales son: (1) la planificación oportuna es más eficiente que la formalización posterior en todos los indicadores de calidad urbana; (2) el conflicto entre el mandato de formalización (COFOPRI) y el mandato de gestión del riesgo (SINAGERD) produce viviendas con título formal en zonas de alto riesgo; (3) la participación vecinal organizada es la variable que mejor predice el nivel de consolidación urbana; y (4) el Cerro Cabras como reserva ecológica compartida es el activo natural de mayor potencial estratégico para ambos distritos.

En base a las conclusiones expuestas, se recomiendan las siguientes acciones:

(1) Programa Regional de Gestión, Prevención y Mejora del Suelo Urbano: implementar en la provincia de Trujillo un programa que articule las Gerencias de Desarrollo Urbano de los distritos, el GORE La Libertad, el MVCS y el CENEPRED para: (a) mapear todas las zonas de ocupación informal clasificadas como alto riesgo y establecer cronogramas de reubicación prioritaria; (b) crear un registro único de suelo urbano que impida la titulación en zonas calificadas como de alto riesgo por el CENEPRED; (c) diseñar esquemas de reubicación con participación comunitaria y compensación justa, tomando como modelo las lecciones del proceso de formalización del Alto Trujillo. (2) Programa Municipal de Guías de Diseño Adaptativo para la Autoconstrucción: diseñar y distribuir guías técnicas diferenciadas por tipología de territorio: para El Porvenir, enfocadas en cimentaciones profundas, muros de contención y control de escorrentía en laderas; para La Esperanza, enfocadas en refuerzo estructural para crecimiento vertical seguro y resistencia ante el Fenómeno El Niño. Implementar un servicio municipal de asesoramiento técnico gratuito por etapas de construcción. (3) Modelo de Cogestión del Riesgo Urbano: institucionalizar la participación vecinal como actor clave en la planificación y mitigación de desastres, formalizando a las juntas vecinales y comités de gestión como «Agentes Comunitarios de Gestión del Riesgo» con capacitación en identificación de zonas vulnerables, respuesta a emergencias y conocimiento de los planes de mitigación sectoriales. (4) Vía Periurbana — ejecución como prioridad metropolitana: garantizar en el presupuesto de los tres niveles de gobierno los recursos para la ejecución de la Vía Periurbana aprobada en 2024, incluyendo la reubicación de los asentamientos actualmente en el corredor ZRE-PZ (117 ha), convirtiendo el proyecto vial en una operación integral de recuperación de suelo urbano y reducción del riesgo. (5) Barrera Ecológica del Cerro Cabras: establecer un programa interdistrital de plantación de árboles nativos en las faldas del Cerro Cabras como barrera ecológica de intangibilidad, con participación de instituciones educativas, empresas del sector calzado bajo esquema de responsabilidad social, y comunidades vecinales. (6) Para futuras investigaciones: análisis comparativos entre distritos informales de otras ciudades intermedias del Perú (Ica, Piura, Tumbes); estudios de impacto de los programas de reubicación sobre la consolidación urbana a largo plazo; evaluación del modelo de gobernanza del Alto Trujillo como primer año de funcionamiento como distrito autónomo en 2025.

Declaración de los autores: La autora aprueba la versión final del artículo.

Declaración de conflicto de interés: La autora declara no tener conflicto de interés.

Disponibilidad de datos: Los datos están disponibles previa solicitud a la autora. Antonia Merly Díaz Miranda. E-mail: adiazmir@ucvvirtual.edu.pe

Uso de inteligencia artificial: La autora declara no haber utilizado herramientas de inteligencia artificial para la generación de contenido científico en este manuscrito.

Financiamiento: Este trabajo ha sido autofinanciado. Sin embargo, la investigación responde a una iniciativa académica en el marco del desarrollo del programa doctoral de Arquitectura, en el curso de seminario de investigación II, bajo la supervisión del Prof. Dr. Arq. Juan Miguel Guerrero Orbegoza, de la Universidad Cesar Vallejo, Trujillo, Perú.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Barboza De las Casas, G. (2024). ¿Qué tan ilegal es la propiedad informal?: Sobre las prácticas legales en la producción informal del suelo. Réplica al profesor Arribas. *THEMIS Revista de Derecho*, (85), 223–235. <https://doi.org/10.18800/themis.202401.012>

- Burden, A. (2009). *¿Qué son las ciudades?* ONU-Hábitat, Urban Age Conference.
- Castillo Jurado, A., y Delibes Mateo, R. (2023). La ciudad sumergida: reconstrucción de la inundación de 1720 de la ciudad de la Santiago de Miraflores de Zaña (Perú). *Diálogo Andino*, (71). <http://dx.doi.org/10.4067/S0719-26812023000200056>
- Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres (CENEPRED). (2018). Lineamientos técnicos del proceso de prevención del riesgo de desastres. https://cenepred.gob.pe/web/wp-content/uploads/Guia_Manuales/LINEAMIENTOS%20PROCESOS_PREVENCION%20C3%93N.pdf
- Elinbaum, P., y Barchi, M. (2023). Expandiendo la (in)formación urbanística a través del mapeo reflexivo. La experiencia del Diario Urbano. *Bitácora Urbana Territorial*, 33(1), 109–123. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v33n1.104460>
- Gálvez Ruiz-Huidobro, F., Molina Pradel, E., Postigo Bazán, R., Sanguinetti Marroquín, D., y Troncoso Heros, L. (2020). En busca del lote propio: Hacia una verdadera política de vivienda en el Perú. *Ius et Veritas*, 10(20), 413–429. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15947>
- Gilbert, A. (2011). La vivienda en América Latina. Integration and Regional Programs Department. <https://doi.org/10.18235/0012212>
- Instituto de Desarrollo Urbano (2014). San Juan de Lurigancho: Características generales del distrito. *Cuadernos Urbanos: Hacia la Transformación Social*, 1(3). <https://repositorio.pucp.edu.pe/bitstreams/02a48f40-368c-4d79-91d7-81b12843c560/download>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). (2024). *Compendio Estadístico La Libertad 2024*. INEI. <https://www.gob.pe/institucion/inei/informes-publicaciones/6580311-compendio-estadistico-la-libertad-2024>
- Ley N° 29664. (2011). Ley que crea el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (SINAGERD). <https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/29664.pdf>
- Ley N° 29802. (2011). Ley que faculta a COFOPRI a realizar acciones de saneamiento físico legal. <https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/29802.pdf>
- Ley N° 29090. (2019). Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones. <https://www.gob.pe/institucion/munisantamariadelmar/informes-publicaciones/2619765-ley-29090-ley-de-regulacion-de-habilitaciones-urbanas-y-edificaciones>
- Ley N° 31056. (2020). Ley que amplía los plazos de titulación de terrenos ocupados por posesiones informales. <https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/31056.pdf>
- Ley N° 32267. (2025). Ley que amplía los plazos de formalización de terrenos ocupados por posesiones informales. <https://lpderecho.pe/ley-32267-amplian-plazo-formalizacion-terrenos-ocupados-posesiones-informales/>
- Ley N.° 31644 (2022). Ley de creación del distrito de alto Trujillo en la provincia de Trujillo del departamento de la libertad. Congreso de la República del Perú. (2022). https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2021_2026/ADLP/Texto_Consolidado/31644-TXM.pdf
- Rueda, S. (2020). El urbanismo ecológico. https://www.researchgate.net/publication/267827504_EL_URBANISMO_ECOLOGICO/link/564cad908ae352ab55a14ef/download

- Soto, H. de. (1986). *El otro sendero: La revolución informal*. Editorial El Barranco.
- Torres D., J., Rodríguez P., S., y Sánchez C., W. W. (2014). Evaluación de los procesos socioeconómicos del uso y ocupación del territorio en la provincia de Picota, departamento de San Martín, 2012. *Revista de Investigaciones de la Universidad Le Cordon Bleu*, 1(1), 5–15. <https://doi.org/10.36955/RIULCB.2014v1n1.001>
- Instituto de Desarrollo Urbano (2014). San Juan de Lurigancho: Características generales del distrito. *Cuadernos Urbanos: Hacia la Transformación Social*, 1(3). <https://repositorio.pucp.edu.pe/bitstreams/02a48f40-368c-4d79-91d7-81b12843c560/download>
- Vecslir, L., y Tommei, C. (2023). Urbanismo para futuros arquitectos: Algunas reflexiones y estrategias metodológicas. *Bitácora Urbano Territorial*, 33(1), 153-167. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v33n1.104515>
- Villalpando-Flores, A. E., y Bustos-Aguayo, J. M. (2024). La ciudad restauradora: Una propuesta desde la psicología ambiental urbana. *Debates en Sociología*, 59, 195–211. <https://doi.org/10.18800/debatesensociologia.202402.008>