

**FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES  
SEDE ECUADOR  
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS PÚBLICOS  
CONVOCATORIA 2013-2015**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE MAESTRÍA EN ESTUDIOS URBANOS**

**ESTRATEGIAS CAPITALISTAS Y NO CAPITALISTAS DE LOS PROPIETARIOS  
DEL SUELO - SECTOR SAN JOSÉ DE COCOTOG: EN EL BORDE URBANO DE  
QUITO**

**JIMMY RAFAEL SANGOLUISA RODRÍGUEZ**

**FEBRERO 2016**

**FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES  
SEDE ECUADOR  
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS PÚBLICOS  
CONVOCATORIA 2013-2015**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE MAESTRÍA EN ESTUDIOS URBANOS**

**ESTRATEGIAS CAPITALISTAS Y NO CAPITALISTAS DE LOS PROPIETARIOS  
DEL SUELO - SECTOR SAN JOSÉ DE COCOTOG: EN EL BORDE URBANO DE  
QUITO**

**JIMMY RAFAEL SANGOLUISA RODRÍGUEZ**

**ASESOR DE TESIS: DR. RAMIRO ROJAS**

**LECTORES/AS: DRA. BETTY ESPINOSA, DR. (C) CÉSAR CARRANZA**

**FEBRERO 2016**

## **DEDICATORIA**

A mis padres, hermanos y amigos, por el apoyo recibido.  
A los habitantes de San José de Cocotog, Barrio Central y Santa Ana, por su colaboración  
y apertura.

## **AGRADECIMIENTOS**

Agradezco a la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales por la formación académica y pensamiento crítico que permiten entender los problemas que las ciudades enfrentan actualmente.

A mi tutor de tesis Ramiro Rojas, quien con su acertada crítica fue la guía técnica y teórica para sortear las dificultades demandantes de este reto, así como su dedicación para atender las inquietudes y preocupaciones propias de esta maestría.

Familia y amigos se constituyeron en el apoyo permanente para enfrentar las vicisitudes y éxitos que fueron parte de la vida académica.

No puedo dejar de mencionar a los habitantes de San José de Cocotog, Barrio Santa Ana, Barrio Central, especialmente al Sr. Víctor Ramírez, actual presidente del Barrio Santa Ana.

## ÍNDICE

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
RESUMEN.....	9
INTRODUCCIÓN .....	10
Metodología .....	11
Renta del suelo .....	13
Precio del suelo .....	14
Plusvalía.....	14
Valor de uso y Valor de cambio .....	15
Propietario capitalista .....	15
Propietario no capitalista .....	16
Uso del suelo.....	16
CAPÍTULO I.....	17
ECONOMÍA URBANA Y RENTA DEL SUELO .....	17
Marco Teórico.....	17
La renta del suelo desde la economía urbana .....	17
La Renta del suelo desde la TGR (Teoría General de la Renta) .....	21
Renta diferencial tipo 1 .....	26
Renta diferencial tipo 2 .....	27
Renta absoluta .....	27
Renta de monopolio.....	28
Renta primaria diferencial tipo 1 .....	28
Renta primaria diferencial tipo 2 .....	29
La renta absoluta urbana.....	29
Las rentas urbanas secundarias .....	30
La renta diferencial de comercio.....	30
La renta de monopolio de segregación.....	31
La renta diferencial de vivienda.....	31
La renta diferencial y de monopolio industrial.....	32

Precio del suelo, mercado inmobiliario, catastro.....	33
Propietarios del suelo .....	38
Capital inmobiliario.....	39
Economía social y solidaria, la comunidad. ....	40
Territorio y territorialidad.....	41
Proceso de urbanización el problema del valor de uso y valor de cambio. ....	43
La renta y el uso de suelo. ....	45
<b>CAPÍTULO II</b> .....	47
<b>DISEÑO DEL OBJETO EMPÍRICO</b> .....	47
Límites y ubicación .....	47
Unidad de Análisis espacial.....	50
Historia del barrio transición rural urbana. ....	50
Perfil social .....	52
Catastro .....	60
Valor de catastro.....	62
Valor de mercado .....	64
<b>CAPÍTULO III</b> .....	71
<b>CUESTIONES DE LA INVESTIGACIÓN</b> .....	71
Variables fenómenos e indicadores.....	71
Diseño de trabajo de campo.....	73
Investigación Exploratoria.....	74
Entrevistas.....	75
Encuestas.....	75
Procesamiento de datos .....	77
<b>CAPÍTULO IV</b> .....	80
<b>CONCLUSIONES</b> .....	80
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	83
<b>ANEXOS</b> .....	86

ÍNDICE DE TABLAS

<b>TABLA 1: TIPOS DE RENTA RURAL</b> .....	23
--	----

<b>TABLA 2 TIPOS DE RENTA URBANA</b> .....	25
TABLA 3. UNIDAD DE ANÁLISIS ESPACIAL EXPRESADA EN HECTÁREAS .....	56
TABLA 4 REGLAMENTACIÓN URBANA EN LA UNIDAD DE ANÁLISIS ESPACIAL ...	57
TABLA 5 CUADRO DE PROCESOS, FENÓMENOS, VARIABLES, INDICADORES. ....	71
TABLA 6 GRUPOS DE ACTITUD CAPITALISTA CON EL DESEO DE SUBIR EL PRECIO DEL TERRENO .....	77
TABLA 7 ESTRATEGIAS PARA AUMENTAR EL PRECIO DE LA PROPIEDAD .....	78
TABLA 8 GRUPO DE ACTITUD CAPITALISTA Y CUMPLIMIENTO DEL USO DEL SUELO .....	79

## ÍNDICE de GRÁFICOS

Gráfico 1 Modelo de Von Thünen .....	19
Gráfico 2 Esquema el cálculo hacia atrás.....	36
Gráfico 3 Nivel de educación formal en los propietarios de los predios.....	53
Gráfico 4 Nivel de ingreso mensual en los propietarios de los predios .....	54
Gráfico 5 Edad de los propietarios de los predios .....	54
Gráfico 6 Género de los propietarios de los predios.....	55
Gráfico 7 Esquema cronológico de los hitos históricos en Llano Chico.....	55
Gráfico 8 Precios del suelo barrios: Central, San José de Cocotog, Santa Ana .....	66
Gráfico 9 Ubicación (Unidad de Análisis espacial) .....	68

## ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1 Rutas de acceso a San José de Cocotog.....	47
Mapa 2 Ubicación de Llano Chico respecto al Distrito Metropolitano de Quito ...	49
Mapa 3 Ubicación de Cocotog, Barrio Central y Santa Ana en Llano Chico .....	49
Mapa 4 Clasificación General del Suelo .....	61
Mapa 5 Hojas catastrales del sector .....	74

## INDICE DE FOTOGRAFÍAS

Fotografía 1 Calles del sector .....	68
Fotografía 2 Viviendas del sector .....	69
Fotografía 3 Construcción industrial (Galpón).....	69

Fotografía 4 Letrero (Cementerio de la comuna) .....	70
Fotografía 5 Obras de infraestructura del sector (adoquinado).....	70

## ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1 Modelo de encuesta.....	86
Anexo 2 Entrevista individual .....	90
Anexo 3 Transcripciones y codificaciones de las entrevistas individuales .....	92

## RESUMEN

San José de Cocotog ha sido objeto de estudios antropológicos, culturales y sociales, sin embargo, investigaciones que exploren la relación existente entre la tierra y sus propietarios no han sido aún realizadas.

San José de Cocotog, Barrio el Jardín y el Barrio Central, conforman la unidad de análisis espacial que nos permitirá determinar los cambios de actitudes y comportamientos de los propietarios de la tierra, pues la globalización determina que los procesos urbanos continúen desarrollándose y alterando las estrategias o comportamientos de la agencia humana, especialmente en los periurbanos que se constituyen límites entre lo urbano y rural.

La globalización y el capitalismo coaccionan a los propietarios de la tierra para insertarlos dentro del sistema de acumulación y consumo, sin embargo existen estrategias que adoptan los propietarios de la tierra para enfrentar lógicas de mercado contrapuestas a la cosmovisión andina y economía heterodoxa.

La discusión sobre el valor de uso y valor de cambio expuesta por Marx, permite entender la posición del propietario de la tierra respecto a los fenómenos de urbanización, y el valor que constituye la tierra para los dueños de la tierra.

## INTRODUCCIÓN

La presente investigación explora las estrategias empleadas por los propietarios de la tierra en los bordes urbanos y su participación para incidir en la renta del suelo. El objeto de estudio se ubica al nororiente de la ciudad de Quito entre las Parroquias de Llano Chico y Zámbriza, sin embargo gracias a los cabildeos que se han realizado actualmente el sector pertenece a la Parroquia de Llano Chico, lugar donde se asienta la comuna San José de Cocotog, Barrio Central y Barrio Santa Ana, conjunto que se convierten en nuestra unidad de análisis espacial.

El recorte temporal está limitado a la última década, haciendo el análisis estadístico para el último bienio, periodo donde se observan los cambios de precios y usos de suelo sustentados en la base catastral de Quito.

El sector antes mencionado no escapa a los fenómenos causados por los procesos de urbanización que están cambiando la producción social del espacio en función de la globalización y las políticas neoliberales, efectos que inciden en transformaciones económicas de subsistencia que buscan adaptarse a las economías del mercado.

La investigación busca argumentar como los propietarios de la tierra en un sector periurbano, cuyas prácticas económicas y laborales se fundamentaban en el valor de uso que tenía la propiedad, actualmente privilegian y realizan prácticas que apuntan a mercantilizar la misma.

Los procesos de desarrollo urbano exigen prácticas de acumulación capitalista; sin embargo no todo propietario de la tierra busca esta particularidad, pues la transformación rural a urbano no desconoce a los propietarios con menor grado de actitudes capitalistas que conciben la tierra como valor de uso.

La expansión urbana desencadena fenómenos socio-espaciales en las fronteras urbano rurales, en San José de Cocotog se han realizado estudios antropológicos que dan cuenta de la influencia que tiene el proceso de rururbanización en las prácticas económicas, sociales y culturales; sin embargo la dimensión que aborda la economía urbana en cuanto a la renta del suelo hasta el momento no ha sido explorada.

El documento de tesis se compone de cuatro capítulos, los conceptos y teorías de los diferentes tipos de renta del suelo, y el origen teórico de la misma son explicadas a través de la teoría general de la renta estudiada por Marx, analizada y expuesta por Samuel Jaramillo, también ha sido

pertinente incluir a Cristhian Topalov quien nos brinda la entrada teórica para diferenciar a los propietarios capitalistas y no capitalistas, además de abordar la incidencia de los actores inmobiliarios en las lógicas del mercado del suelo; la economía social y solidaria, territorio y territorialidad, renta y uso de suelo también son expuestos. El objetivo del primer capítulo busca familiarizar al lector con los conceptos y teorías que articulan todos los capítulos de la tesis.

El segundo capítulo muestra el objeto de estudio, la ubicación geográfica, historia de los barrios, perfil social, precios de la tierra presentes en el mercado y catastro son las dimensiones que han sido abordadas para delimitar el alcance de la presente investigación.

El capítulo tercero muestra los fenómenos que se han observado en el estudio, de este modo se exponen las variables, fenómenos e indicadores que se han obtenido en el trabajo de campo a través de investigaciones exploratorias, entrevistas y encuestas, el capítulo termina con la tabulación y procesamiento de los datos obtenidos.

Las conclusiones se exponen en el cuarto y último capítulo, el que permite exponer la confirmación o negación de nuestras hipótesis.

## Metodología

La complejidad del tema nos enfrenta a un análisis teórico metodológico que integra: renta del suelo, políticas urbanas, mercado del suelo y propietarios de la tierra; el conjunto de los puntos anteriores coacciona al pequeño o gran terrateniente para formar parte de una ciudad neoliberal que expande sus fronteras urbanas.

Por ser un tema que abarca muchas disciplinas, es necesario plantearse un diseño de investigación que permita delimitar el campo de estudio y clarificar los objetivos y resultados esperados, por tal motivo abordamos la problemática identificando un marco teórico que dirija los objetivos y la metodología.

Identificando a la Economía Urbana como marco teórico, proponemos conducir nuestra investigación a través de la Teoría General de la Renta; ambas entradas permiten observar nuestro objeto de estudio de manera acertada y explicar los procesos o fenómenos identificados en la realidad, permitiendo formular las preguntas de investigación y obtener evidencias empíricas.

La metodología adecuada nos muestra la variable e indicador propio a cada fenómeno; si se conocen los datos serán entendidos como un contexto; pero si son esperados o indispensables serán el objeto de nuestra investigación.

Dentro de la investigación es imprescindible reconocer la agencia humana del sector, identificando la existencia de actitudes menos o más capitalistas de los propietarios del suelo con el objetivo de conseguir una mejor renta en sus propiedades.

Para el efecto trabajaremos con una base catastral del sector que permite identificar al propietario del predio, mediante una encuesta realizada que posibilita identificar la veracidad de los datos; la muestra seleccionada corresponde al recorte espacial que se constituye en nuestra unidad de análisis espacial que está conformada por 480 lotes, de los cuales se debe encuestar a 63 propietarios, con una proporción esperada del 75% y un margen de error aceptables del 10%.

Los informantes claves fueron seleccionados una vez que determinamos la injerencia de los mismos en la comunidad, de este modo entrevistamos a moradores que pertenecían a la Comunidad de San José de Cocotog; sin embargo también se incluyeron entrevistas de los nuevos actores que han llegado al sector en la última década.

Con los datos obtenidos se plantea analizar correlaciones entre las actitudes con menor o mayor grado de capitalismo y el deseo de los propietarios de incrementar el precio del suelo.

Para identificar si la actitud puede tener un mayor o menor grado capitalista, la encuesta se ha estructurado iniciando con preguntas que permiten saber si los encuestados son o no propietarios del inmueble, y en lo posterior se incluyen una batería de preguntas para determinar el apego a los actitudes menos o más capitalistas, finalmente se emplean preguntas sociodemográficas que nos dan un perfil del propietario de la tierra en el sector.

Con el breve argumento metodológico y el recorte espacio temporal ya mencionados, se da paso a la pregunta de investigación: ¿Cómo incide el grado de actitud capitalista en la renta del suelo en el sector de San José de Cocotog?

Es necesario mencionar que para un primer acercamiento con el objeto de estudio se realizó una investigación exploratoria basada en la observación, que permitió afianzar nuestros supuestos que fueron corroborados con los datos obtenidos mediante entrevistas y encuestas.

El objetivo de la investigación es determinar y analizar la existencia de prácticas o estrategias con un menor o mayor grado de actitud capitalista empleadas por la agencia humana y la incidencia en la renta de sus propiedades. Ya expuesta nuestra pregunta y objetivo de investigación planteamos la hipótesis:

San José de Cocotog, luego de ser reconocida como comuna en el año de 1948, inicia un proceso para alcanzar los servicios de infraestructura urbana. Escenario que permite estudiar el grado

de actitud capitalista de los propietarios de la tierra; los propietarios con un alto grado de actitud capitalistas conciben la tierra como valor de cambio, es decir inciden en prácticas que permiten comercializar la tierra o el uso de la misma de forma oportuna y esperando el mejor provecho económico; mientras que los propietarios con una menor actitud capitalista la conciben como valor de uso, es decir la necesitan para desempeñar actividades laborales o de vivienda empleando prácticas de subsistencia cuyo fin es poseer el uso y dominio de la tierra. Sin embargo la posibilidad que ambos propietarios puedan tener actitudes o estrategias que busquen lograr una mayor renta del suelo está presente.

Para facilitar el desarrollo de la tesis y precisar de mejor manera las variables indispensables, disponibles y esperadas, planteamos tres hipótesis secundarias:

1. Los propietarios de la tierra con menor grado de actitud capitalista emplean estrategias fundamentadas en el valor de uso para mejorar la renta de sus propiedades.
2. Los propietarios con mayor grado de actitud capitalista emplean estrategias fundamentadas en el valor de cambio para mejorar la renta de sus propiedades.
3. Propietarios con un menor o mayor grado de actitud capitalista incumplen los usos de suelo para mejorar la renta de sus propiedades.

Es pertinente exponer diferentes definiciones y criterios que permiten familiarizar al lector con la problemática a tratar, pues existen términos que pueden confundir al estar inmersos en un mismo campo semántico, además de considerar que todos los términos que se exponen tienen correlaciones teóricas que permiten manejar en buena forma la discusión teórica.

## Renta del suelo

La economía ortodoxa considera a la renta del suelo como un elemento capaz de organizar el espacio, nace de consideraciones microeconómicas y microterritoriales, pero si se la considera a escala global también abarca un sentido macroeconómico y macroterritorial. (Camagni, 2005).

Ampliando el criterio de la renta del suelo, se menciona lo que Marx dice sobre la misma en su obra *El capital*, y expuesto por Samuel Jaramillo de la siguiente manera: “La renta es una parte del excedente social, y más específicamente de la plusvalía, extraída por los capitalistas a los asalariados.” (Marx, 1867 citado en Jaramillo, 2009:4).

Es decir se advierte la existencia de una clase ajena a la producción, los terratenientes, quienes por el tener la propiedad jurídica del suelo son partícipes de las ganancias que el capitalista obtiene del asalariado; el capitalista está dispuesto a ceder parte de sus ingresos por el derecho de uso que otorga el terrateniente.

### Precio del suelo

El precio del suelo, desde el análisis efectuado por Marx con respecto a la teoría del valor del trabajo, muestra una inconsistencia al enunciar que la tierra es un bien dado por la naturaleza, y por tanto la porción de trabajo social no estaría presente. Sin embargo para el terrateniente la lógica de haber pagado un precio por la propiedad, implica que debe generar una renta; por consiguiente se construye un precio de la tierra a partir de la renta. (Jaramillo, 2009).

Otro enfoque nos presenta Christian Topalov quién expone el cálculo hacia atrás, en donde concluye que el precio determina la renta, y no la renta es la que determina el precio, es decir exactamente lo opuesto al planteamiento de Marx; por tanto nos encontramos ante una formación de precio no generada por la propiedad sino por el capital.

En otras palabras, los actores inmobiliarios ponen precio al terreno según la factibilidad económica del proyecto, es decir el precio del suelo está sujeto al rendimiento económico del proyecto inmobiliario. (Topalov, 2001).

### Plusvalía

Marx lo explica como el fruto del capital que puede generar más capital, es el vehículo preciso para la acumulación, la creación de la plusvalía nace cuando el capitalista extrae del obrero el excedente social de trabajo, que dentro del proceso de intercambio y circulación de mercancías adquiere un valor que sobrepasa los costos de los insumos y el pago de la fuerza de trabajo, este nuevo valor es la plusvalía. (Marx, 1867)

Para tener la aproximación al tema que nos compete exponemos la plusvalía desde la óptica de Antonio Veríssimo, quien aterriza este concepto en lo competente a la formación de la plusvalía en el suelo.

Se denomina plusvalía a la parte del precio de un lote urbano que es aumentada al precio pagado originalmente por el propietario por uno o más de los siguientes motivos: (i) cambios normativos que resulten en el incremento del potencial constructivo o que permita usos más lucrativos; (ii) realización, por agentes públicos

o privados, de inversiones en obras en el entorno o en las cercanías que incrementen la oferta de infraestructura, accesibilidad y servicios; (iii) anuncio de alteración de normas o de inversiones que puedan impactar positivamente el precio del lote en el futuro. Es, por lo tanto, incremento en el precio de un lote que se da sin necesidad de cualquier esfuerzo o inversión realizado por su propietario. (Verissimo, 2012:53)

## Valor de uso y Valor de cambio

Marx en el Tomo I El Capital, muestra que la utilidad de un objeto es lo que lo convierte en valor de uso, es decir es la materialidad de la mercancía; también señala que los valores de uso constituyen el soporte material del valor de cambio. Muestra también que un objeto puede ser valor de uso sin ser valor, esto ocurre cuando la utilidad de un objeto para el uso del hombre, no encierra trabajo, como el caso del aire, la tierra virgen. (Marx, 1867)

Sin embargo la complejidad de nuestro tema, obliga a considerar ciertas premisas con respecto al valor de uso y valor de cambio, en el caso de la tierra al ser un bien no producido por el hombre, se inserta dentro de la lógica capitalista convirtiéndose en mercancía. (Marx, 1867)

## Propietario capitalista

Históricamente el capital puede ser entendido como la propiedad inmueble, es decir patrimonio-dinero, capital comercial, capital de usuario; todo lo que pueda comerciarse y entre en el mercado de mercancías, tiende a convertirse en capital; entre dinero y capital no se advierte distinciones, pero si se diferencian por su forma de circulación. (Marx, 1867).

La circulación de las mercancías, cuya lógica se justifica en el comprar y vender para asimilar valores de uso y satisfacción de necesidades, se ve contrastada con la circulación del dinero como capital, pues la valorización del valor nace y se reproduce en este proceso, que por su naturaleza se torna incesante.

Un capitalista tiene como fin apropiarse progresivamente de la riqueza abstracta, es decir de los excedentes que los flujos de mercancías generan entre compras y ventas, además concibe a dichos flujos como dinero y más no como mercancías con valores de uso, éste último entra en la lógica capitalista solo para generar una valorización del valor.

El propietario capitalista concibe su propiedad como soporte de capital, está dispuesto a vender si obtiene una renta que sobrepase lo que le genere su inmueble. Un propietario capitalista busca vender su terreno o inmueble con el propósito de transformar el capital en una inversión con

mayor beneficio económico: acciones, bienes raíces, o cualquier otra que en el momento le otorgue mayor rentabilidad. (Topalov, 2001).

#### Propietario no capitalista

No considera a su terreno por la rentabilidad que pueda obtener de él, sino como un medio para su trabajo; es decir con la posesión del terreno puede utilizar su fuerza de trabajo y no someterse al capitalista.

Considera al terreno como su patrimonio productivo, cuya tenencia y posesión, le permite no transformarse en proletario o asalariado del capital. (Topalov, 2001); es quién privilegia el valor de uso sobre el valor de cambio, esta aseveración es pertinente al campesino dueño de un predio con subsistencia agrícola y de carácter familiar.

Incluso si vende la propiedad busca la restitución del valor de uso, es decir va a vender una propiedad para comprar otra que le permita producir y subsistir. (Topalov, 2001)

#### Uso del suelo

El concepto general para explicar el uso del suelo según Luis García Merino nos dice:

El uso del suelo, es el destino que se atribuye a un suelo en relación con la organización del espacio. El concepto de uso del suelo implica una finalidad y también la utilización efectiva de ese suelo, que debe integrarse a una estructura de usos organizada, es decir en la organización del espacio. Un suelo que no cumpla con estas condiciones, especialmente con las dos primeras no tiene uso, aun cuando pueda integrarse en la organización del espacio como reserva (Merino, 1999: 161,162)

## **CAPÍTULO I ECONOMÍA URBANA Y RENTA DEL SUELO**

Marco Teórico.

El punto de partida teórico que permite dar una lectura científica al presente trabajo, se enmarca en el campo de la economía urbana que permite exponer la formación de la renta del suelo y su taxonomía.

La renta del suelo desde la economía urbana

La economía ortodoxa, presente en la economía urbana reúne cinco principios que son fundamentales para entender la renta del suelo, de este modo Roberto Camagni explica que la aglomeración es una ventaja que permite obtener beneficios sociales y económicos cuando existe una concentración espacial y de actividades.

Según los economistas este principio se fundamenta en las indivisibilidades o economías de escala, sin embargo presenta sus límites y cuando estos se muestran dan paso a las deseconomías, entendidas como una dimensión de la economía urbana en donde cuyos elementos se transforman de positivos a negativos, es el caso de la congestión vehicular, conflictividad social, delincuencia, pues la ciudad al igual que otros recursos económico que se lo disponen de forma intensa en algún momento se comportan de manera decreciente. (Camagni, 2005)

El principio de la aglomeración o de la sinergia, genera tres tipos de economías: 1) internas a la empresa, que se refieren a las economías de escala, productivas, distributivas y financieras, 2) economías de localización; 3) economías de urbanización ; las mismas que están presentes en la espacialidad urbana , y que en muchas ocasiones originan sinergias en las dinámicas económicas. (Camagni, 2005)

Este principio permite entender que la renta del suelo tiene una relación en cuanto a las actividades económicas y sociales que se generan en una espacialidad determinada, en donde la renta urbana se traduce en la relación del precio del suelo con respecto a la locación, lo que se explica gráficamente gracias al cono de demanda de Losch, que permite encontrar un mercado dependiente de las demandas de los consumidores. (Camagni, 2005)

Como segundo principio tenemos a la accesibilidad, que lo podemos exponer como la lucha o competencia para acceder a la ciudad y sus recursos; este principio toma dimensiones económicas, productivas, residenciales, por tanto podemos entenderlo como el acceso o superación espacial para el goce de los factores ya señalados. Para entender de mejor manera la relación de este principio con respecto a la renta citaremos a R. M Hurd que dice: "dado que el valor (del suelo urbano) depende de la renta, y la renta de la localización, y la localización de la conveniencia, y la conveniencia de la cercanía (nearness), podemos eliminar los pasos intermedios y decir que el valor depende de la cercanía" (Hurd, 1903 citado en Camagni, 2005: 52).

Conociendo que la renta del suelo tiene una relación que depende de la cercanía y accesibilidad; podemos explicarla con el modelo de Von Thünen que presenta un *seteres paribus* que dice:

- a) una llanura homogénea con la misma fertilidad del suelo e infraestructuras de transporte hacia todas direcciones;
- b) un único centro que sirve de mercado para todos los productos, hacia el cual todos los productos deben ser transportados;
- c) disponibilidad difusa de todos los factores de producción y de los inputs de producción, que no deben, pues, ser transportados;
- d) una función de producción específica para cada producto agrícola, con coeficientes fijos y rendimientos de escala constantes, esto implica que en el espacio la cantidad de producto ( $x$ ) obtenible en cada unidad de tierra y el coste unitario de producción ( $e$ ) sean fijos;
- e) el precio de cada producto ( $p$ ) está definido exógenamente, en un mercado más grande del que se está estudiando;
- f) el coste de transporte unitario ( $T$ ) es constante; por tanto, el coste total de transporte varía con el volumen de la producción y con la distancia ( $D$ ) de forma lineal; dicho coste de transporte puede variar de un bien a otro;
- g) una demanda ilimitada de los productos y, por tanto, una lógica global-mente supply-oriented. (Camagni, 2005 : 54)

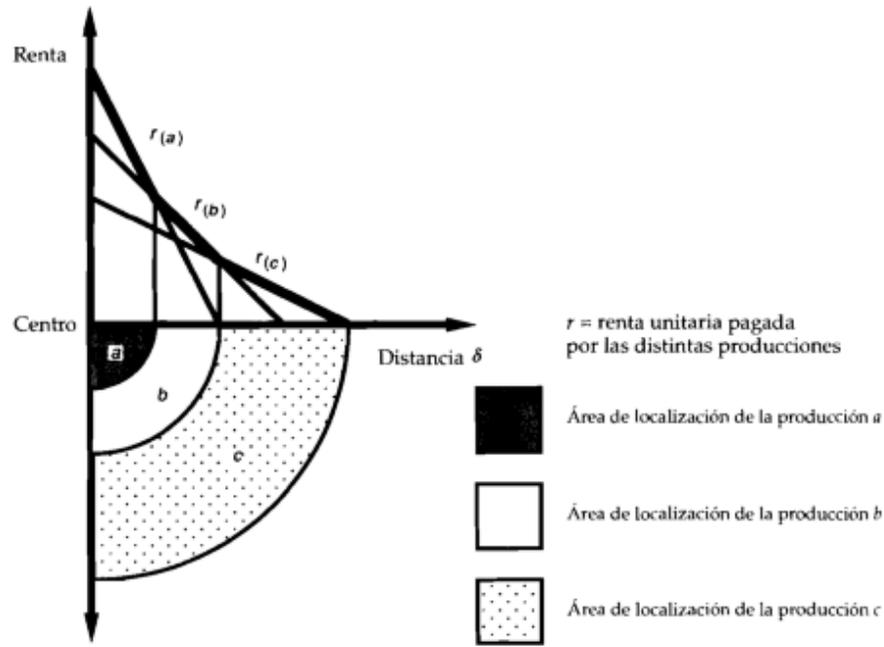
El modelo de Von Thünen, se lee como un centro de producción agrícola rodeado de anillos concéntricos, cuya renta del suelo se genera como el valor residual producto de las condiciones antes expuestas; en otras palabras la renta de la tierra organiza el espacio y permite la cercanía de las locaciones con mayor eficiencia económica con el centro productivo.

Lo anterior permite comprender como se ubican los diferentes usos de suelo en relación al mercado y a puntos de equilibrio en las diversas actividades económicas, es un modelo sencillo que permite entender el ordenamiento urbano basados en el mercado, en donde la renta del suelo está determinada en función del espacio que está mejor servido.

Este no es el único modelo que permite explicar el ordenamiento de la ciudad pero si el más sencillo

y fácil de entender.

### Gráfico 1 Modelo de Von Thünen



**Fuente:** Roberto Camagni (Renta y localización de tres productos agrícolas el modelo de Von Thünen)

El tercer principio se refiere a la interacción espacial que explica su funcionamiento basándose en teorías de la física, de este modo la ley de gravitación permite entender las fuerzas, flujos, irradiaciones, repulsiones, que experimenta una ciudad

Es importante señalar que dentro de este principio existen dos modelos, el uno permite analizar la masa de a con b, en donde se mide la intensidad de interacción, y el segundo estudia la accesibilidad o interacción generalizada, es decir una masa versus n masas, la palabra masa debe entenderse como población, de este modo se muestra los flujos potenciales y de posición, permitiendo explicar el potencial de localización, por tanto movilidad y contactos, lo que facilita estudiar en lo subsiguiente flujos y demandas de mercado. (Camagni, 2005)

La jerarquía o el orden de las ciudades entra como un cuarto principio, y este se explica gracias a la economía ortodoxa cuya utilidad es mostrar la jerarquía de los centros o nodos urbanos, y su relación con el área de mercado en cada uno de estos. Los modelos de Chistaller y Losch, permiten geometrizar este principio, explicando las relaciones de mercado, transporte y de

organización administrativa que se desarrollan en una ciudad, este principio nos ayuda a entender los niveles o escalas en las ciudades de este modo tenemos jerarquías nacionales, regionales, subregionales, urbanos locales, entre otros.

El quinto principio es el de competitividad, el mismo que nos da la visión de ciudad en relación al comercio interno y exterior, pero se enfatiza más en este último y sus necesidades crecientes; por otra parte nos muestra la relación de la ciudad con respecto a las actividades comerciales y su explicación gracias a los modelos de H. Hyot, Czamansky y Wassily Leontief, quienes en conjunto se preocuparon de analizar las implicaciones urbanas que genera el comercio exterior.

Bosquejado los principios de la economía urbana, entramos a tratar la renta del suelo, que dentro de la economía ortodoxa es la que se encarga de regular la espacialidad urbana y además de regular el precio entre oferta y demanda del suelo. (Camagni, 2005).

Entrando en materia, el autor propone una comparación entre el suelo urbano y rural, que puede considerarse como punto de partida para desarrollar la presente investigación; por tanto citamos lo que dice Camagni al respecto:

En segundo lugar, el suelo, y en particular el rural, es un recurso en gran medida original, no creado por el hombre, y por esto mismo escasa o difícilmente expansible y sujeto, por tanto, a una potencial utilización monopolística y destinada a obtener una potencial remuneración extraordinaria. El suelo urbano, en cambio, no es ciertamente un factor "original" ya que está producido por inversiones infraestructurales y aglomeración de actividad; a corto plazo, no obstante, éste es en gran medida no expansible agregadamente, por lo que se ajusta a la lógica general arriba mencionada. Además, a cada una de sus porciones se le aplica perfectamente el calificativo de escasez con referencia a sus específicas propiedades de accesibilidad. (Camagni, 2005: 164)

De lo expuesto podemos entender que con las obvias diferencias descritas por el autor, existen factores comunes como escasos, y la dificultad de expansión.

Por otro lado nos muestra que un suelo tiene el cometido de la producción social general, independiente de su condición de urbano o rural, y que esto no recae en el ámbito relativo a la producción, sino en torno a elementos externos que para el caso urbano responde a procesos de urbanización, proximidad de infraestructuras de transporte, mientras que para el suelo agrícola esto depende de las condiciones de fertilidad. (Camagni, 2005).

Ya entendiendo las coincidencias y diferencias que pueden existir entre el suelo urbano y agrícola, en donde el criterio de la renta también deberá ser explicado, es fundamental conocer cómo se origina la renta, por tanto citaremos lo que dice Marshall sobre la renta: "simplemente una de las principales aplicaciones de un corolario particular de la teoría general de la demanda y de la oferta" (Marshall, 1977 :523)

En otras palabras Marshall nos muestra que la ley de oferta y demanda aplicada a la economía urbana, debe tener algunas consideraciones, una de estas es el efecto de la escasez, que nos dice que cualquier recurso natural que se encuentre en cantidad superior a la demanda no obtiene renta, esta únicamente surge cuando la demanda es creciente y la oferta no es susceptible a expandirse. (Camagni, 2005)

Otra condición aparece cuando existe una demanda solvente y esta puede ser satisfecha por la oferta, de este modo la renta presenta un comportamiento equitativo, además si se presentan factores de perfecta sustituibilidad de la oferta, la demanda no varía y el precio no será mayor al de la oferta sustitutiva. (Camagni, 2005)

Hasta el momento hemos expuesto un marco muy amplio en cuanto a los principios de la economía urbana, y como estos influyen en la formación de la renta urbana, y enfocando levemente la renta rural, sin embargo nuestro campo de estudio exige un recorte que abarque la renta rural y urbana, por tanto expondremos la TGR (Teoría General de la Renta), tratada por Samuel Jaramillo, quién fundamentado en Marx, clasifica y divide los diferentes tipo de renta, pues la trata a nivel urbano y rural.

La Renta del suelo desde la TGR (Teoría General de la Renta)

Las teorías presentes en el presente trabajo, tienen como base la TGR (Teoría General de la Renta) tratada por Samuel Jaramillo, quien se fundamente en lo que expone Marx, explicando la existencia social de la tierra en el capitalismo.

Teoría que fue concebida al estudiar las manifestaciones de los propietarios de las tierras agrícolas, en donde el hecho de fundamento reposa en la conformación de una clase terrateniente de base agraria, en donde las demás formas de propiedad territorial no presentaban una relevancia (Jaramillo, 2009)

Dentro de las categorías de análisis, Jaramillo encuentra que existen nociones generales que se mezclan con el caso particular de las tierras de producción agrícola, por lo que se requiere lograr una separación entre estas dos dimensiones.

Marx explica a los terratenientes como una clase que se diferencia de los capitalistas, pues estos no son partícipes de los procesos productivos; sin embargo son capaces de apropiarse de una parte de las rentas del capitalista, ya que este se ve obligado a pagar por el uso y ocupación de la tierra (Jaramillo, 2009)

Marx da cuenta que la producción social del trabajo bajo una comprensión capitalista, produce mercancías que adquieren un valor de cambio en función de la interacción social de sus propietarios, es decir las mercancías como tal no adquieren un valor de cambio al momento de su producción. (Marx, 1867), sin embargo la tierra al no ser un bien creado también es mercantilizada en función de los procesos de urbanización y desarrollo.

Por tales motivos la generación de la renta del suelo, nos aproxima a una serie de paradojas, que no son respondidas feacientemente por los criterios de Marx, así tenemos:

¿Por qué la tierra, que en sí misma no es un producto de trabajo social y, por tanto, no está en capacidad de condensar valor, tiene, sin embargo, un precio y es intercambiada con el resto de las mercancías? ¿Por qué una clase social como la de los terratenientes, que no interviene directamente en la producción, ni parece participar de las relaciones de explotación capitalistas, no desaparece sino que se afianza a medida que prolifera el régimen del capital? (Jaramillo, 2009: 4)

Las paradojas expuestas permiten discutir cómo se conforma la renta del suelo; para Marx la explicación de cuánto vale una mercancía se justifica por la cantidad de horas que una fuerza de trabajo emplea para la elaboración o creación de un producto.

Sin embargo en el caso de la renta del suelo esta explicación no es procedente ya que el suelo es un bien dado, es decir no se lo puede producir.

Así se expone la siguiente explicación para entender la teoría de la renta:

La renta es una parte del excedente social, y más específicamente de la plusvalía, extraída por los capitalistas a los asalariados. Se trata de un mecanismo de desviación de una parte de la plusvalía social, que en lugar de ir a alimentar el fondo de ganancias que se reparten los capitalistas, va a parar a manos de una clase social que se extraña a estos últimos los terratenientes (Jaramillo, 2009: 4)

También es de importancia entender que la tierra cumple la particularidad de no estar controlada por el capitalismo, pues este no tiene la capacidad de reproducir la tierra, sin embargo puede estar

monopolizada, de este modo el terrateniente, está en la capacidad de obtener ganancias aunque este no sea participe en el proceso productivo. (Jaramillo, 2009)

Así entendemos que el terrateniente puede acceder a las ganancias del capitalista por darle el derecho a ocupar la tierra, dicha participación del terrateniente en la ganancia es la renta. Ahora bien, ya teniendo unas básicas nociones de lo que implica la renta, es necesario entender la diferencia de esta con lo que se conoce como precio del suelo.

Pues para Marx el precio de la tierra se forma a partir de la renta, pero para entender como el terrateniente concibe este particular necesitamos comprender lo siguiente:

En una economía capitalista en la que se ha consolidado la práctica de prestar dinero, el propietario de una masa de capital dinero puede obtener periódicamente, a cambio de la puesta a disposición de esta suma de dinero a un deudor, una porción de valor que se denomina interés. La relación entre este interés y la suma prestada (denominada capital), se le llama tasa de interés, y en general es una magnitud determinada globalmente por el mercado prestatario. (Jaramillo, 2009: 6)

Lo expuesto podría explicarse como  $K=I/i$ , en donde:

$i$  = tasa de interés

$I$ = interés

$K$ = capital.

Por tanto el terrateniente asume que por el terreno que posee puede obtener una renta, la misma que no tiene diferencia con el interés que se pagaría al propietario de un capital, de este modo puede entenderse la conformación del precio del suelo, en otras palabras, el sistema capitalista lleva al terrateniente a asimilar su terreno como equivalente monetario, por tanto este debe producir un interés cuando este bien sea prestado, el propietario de la tierra entiende que debe percibir un interés que puede entenderse como renta. (Jaramillo, 2009)

A continuación exponemos los diferentes tipos de renta :

**Tabla 1: Tipos de renta rural**

Tipo de Renta Rural	Karl Marx	Samuel Jaramillo	Christian Topalov	David Harvey

Diferencial tipo 1	Se presenta por factores diferenciales de localización y producción en los terrenos, la posibilidad de invertir capital para mejorar la producción es una posibilidad	La renta responde a la fertilidad del terreno, además varía en función de la oferta y demanda	Únicamente el capital no puede obtener ganancias en las mercancías, también depende de las condiciones y usos del lote.	Surge por la diferencia y capacidad productiva, en diferentes emplazamientos, espacialmente estructurada por los costos de transporte. No se concibe sin antes proyectar un espacio relativo.
Diferencial tipo 2	Depende de la intensidad y diversidad del capital invertido, es requisito la existencia de la renta diferencial tipo 1, debe haber una ganancia extraordinaria.	Nace con la existencia de los capitalistas que tienen la solvencia necesaria para invertir en el terreno y generar una ganancia extraordinaria		Apoyado en lo expuesto por Marx se puede decir que es el funcionamiento de producción capitalista en comunión con la propiedad privada.
Renta Absoluta	El propietario detenta la propiedad privada gracias al dominio jurídico sobre esta.	Hay renta diferencial y absoluta en una misma propiedad, cuando se interactúa en el mercado de tierras. La renta absoluta puede comprenderse como común para todos los terrenos, mientras que la diferencial dependerá de las bondades productivas al lote.	Nace desde el momento que el señor feudal se resiste al uso del suelo capitalista. Por otra parte el campesino al producir mediante su fuerza de trabajo, realiza un ahorro intrínseco debido al sistema en el que se encuentra.	Permite generar un precio de monopolio. En la agricultura las ganancias adicionales se consideran como renta absoluta debido al poder de la propiedad privada.
Renta de Monopolio	Existe la escasez de determinada clase de tierras, debido a particularidades o bondades únicas.	Focalizada debido a la escasez de cierto tipo de tierra  Generalizada, escasez de las tierras agrícolas en general.	Se origina cuando la propiedad del suelo limita la producción	La posibilidad de imponer un precio monopolista, reproduce una renta intrínseca a esta.  Este tipo de renta no es considerada importante en la agricultura.

Fuente: Elaboración propia

**Tabla 2 Tipos de renta urbana**

Tipos de Renta Urbana	Karl Marx	Samuel Jaramillo	Christian Topalov	David Harvey
Renta primaria diferencial tipo 1	Es la analogía que Marx expone en el ámbito agrario, contextualizado a lo urbanos es decir fertilidad vs constructibilidad	Este tipo de renta tiene que ver con la capacidad de constructibilidad que puede soportar el predio, sumada la localización	Únicamente el capital no puede obtener ganancias en las mercancías inmobiliarias, también depende de las condiciones y usos del inmueble.	Responden a la localización y emplazamiento, en donde las diferentes cantidades de capital inciden en los tipos de renta diferencial, Se puede comparar a la fertilidad de una finca con el arriendo de una casa
Renta primaria diferencial tipo 2	Inversión de capital con el fin de mejorar la productividad	Comprende la posibilidad de construir en altura, siempre y cuando el capital inmobiliario considere que la inversión será absorbida por el mercado y justifique los costos implicados en la construcción de altura.		
La renta absoluta urbana	Se inicia en los límites urbanos y está presente en todos los predios urbanos, es el punto de partida para la generación de rentas diferenciales.	La máxima renta que puede lograr un predio rural, es la renta mínima en los predios urbanos, el encuentro de ambas rentas es la renta absoluta urbana.	La actividad capitalista que genere una ganancia superior a la de la ganancia media, se constituye en extraordinaria y puede transformarse en renta absoluta	Genera una ganancia por su existencia. Es un pago que se da a los dueños de la propiedad privada.

Las rentas urbanas secundarias	Son el producto de las relaciones de consumo	Corresponden a las principales articulaciones secundarias de la tierra urbana	No aplica	No aplica
La renta diferencial de comercio		La velocidad de rotación que genera el comercio de una mercancía, es directamente proporcional a la renta de la propiedad.		
La renta de monopolio de segregación	Puede entenderse como una renta de monopolio	Puede entenderse como el pago de un impuesto privado para legitimar un rango social.	La producción se limita a la propiedad del suelo, aumentando los precios de las viviendas, y formación de precios de monopolio.	
La renta diferencial de vivienda	No aplica	Surge de la disputa por mejores locaciones de vivienda entre los obreros.	No aplica	No aplica
La renta diferencial y de monopolio industrial	No aplica	Tiene que ver con los escasos terrenos para este tipo de actividades.	No aplica	No aplica

**Fuente:** Elaboración propia

### Renta diferencial tipo 1

Este tipo de renta se explica por las diferencias en la producción que están dadas por los niveles de fertilidad y las ventajas de locación que puede llegar a ofrecer cada terreno.

La renta de tipo 1 brevemente se ilustra con un ejemplo que permite entender un número de propiedades con diferentes bondades productivas, por tanto para los terrenos con mejores volúmenes de producción la intervención del mercado influye para la conformación de las rentas, y si la demanda llega a saturarse, los terrenos menos productivos empiezan a tornarse atractivos para el capitalista, pues el objetivo es satisfacer la demanda del mercado. (Jaramillo, 2009)

### Renta diferencial tipo 2

La formación de la renta tipo 2, corresponde a una fuerte inversión del capital sobre la tierra con el fin de mejorar la productividad. (Jaramillo, 2009)

También nos dice que para que este tipo de renta este presente, es necesario que exista la renta diferencial tipo 1, en donde la inversión del capital permita una ganancia extraordinaria, si la inversión se la destina a un predio sin ventajas productivas o de fertilidad, no podría existir la renta tipo 2.

Por otra parte también se explica que la sobreganancia que pueden generarse en este tipo de rentas, en un inicio es captada por los capitalistas, sin embargo cuando la proliferación y aumento de capitalistas se hace presente, el terrateniente se apropia o participa de esta sobreganancia. (Jaramillo, 2009)

### Renta absoluta

Para Marx la renta absoluta, no se explica a través de la capacidad productiva de la misma, sino que esta responde a la institución de la propiedad privada de la tierra.

La obtención de la renta en este caso está dado por la capacidad de dotar de terrenos a la producción, Marx explica que esto es posible debido al poder de retención sobre la tierra que les da el dominio jurídico sobre la misma, pues con el respaldo legal, pueden negar o facilitar la tierra a la producción. En el caso urbano esta se manifiesta en todos los predios, además de constituirse el punto de partida para la formación de las rentas diferenciales. (Jaramillo, 2009)

Renta de monopolio.

La renta de monopolio permite comprender que una propiedad tiene cierto tipo de características las mismas que son excepcionales y únicas, factor que posibilita al capitalista favorecerse de la demanda, en donde el precio de mercado excede al precio de producción y los productores podrán beneficiarse de estas ganancias extraordinarias, las mismas que se deben a las particularidades de la propiedad escasa. (Jaramillo, 2009)

Para Marx la renta de monopolio surge del poder que tiene la oferta sobre la demanda; en otra palabras podríamos entender que es la capacidad que tiene un terrateniente de imponer su renta debido a las características únicas y excepcionales de la propiedad. (Jaramillo, 2009)

Brevemente expuestas y revisadas las teorías de la renta del suelo agrícola, las mismas serán ahora contextualizadas a las rentas del suelo urbanas, cuya conformación obedece a dos factores: uno que tiene que ver con el espacio construido, y otro que comprende las diversas relaciones y conexiones con el entorno urbano. Para explicar de mejor manera cómo funciona la renta urbana Samuel Jaramillo se vale de una taxonomía que permite explicar los diferentes tipos de renta en la urbe.

Renta primaria diferencial tipo 1

La comparación de la fertilidad en las tierras agrícolas, puede compararse en el contexto urbano como la capacidad de constructibilidad, es decir las características propias del terreno en cuanto a las condiciones físicas y las concernientes a la mecánica de suelos que disponga el terreno, por consiguiente la capacidad que dispone el terreno para soportar un determinado volumen de construcción. (Jaramillo, 2009)

También en este tipo de renta el factor de localización es de suma importancia, pues la relevancia recae en la distancia que tienen los predios respecto a las redes de infraestructura; es económicamente más conveniente dotar de las redes de infraestructura a un terreno más cercano a uno más alejado. (Jaramillo, 2009)

## Renta primaria diferencial tipo 2

Para este caso de renta, la importancia reposa en la diversa intensidad de capital que se destina a un terreno, y como este criterio juega conjuntamente con la altura que puede construirse en el predio.

Para entender el criterio de la renta primaria diferencial tipo dos tenemos:

Lo que aquí se plantea es que más que una causalidad simple en una u otra dirección entre precios. De suelo y altura de construcción, existe en el mercado inmobiliario capitalista un dispositivo mercantil que articula fundamentalmente dos aspectos, el costo de producción de las técnicas de construcción en diversa altura, por un lado, y por el otro, los precios del espacio construido que alcanza, magnitudes diferentes en los distintos lugares de la ciudad. La interacción de estas dos variables modula de manera simultánea tanto el monto de los precios que alcanzan los terrenos, como la altura o densidad predominante en las distintas zonas de la ciudad. (Jaramillo, 2009, s/r)

Es decir en este tipo de renta es de crucial importancia las técnicas o ingenierías constructivas que permiten construir en altura, además los precios que alcanza el metro cuadrado de construcción determinan el precio del suelo. Por tanto un predio que permita una gran altura, permitirá un mayor espacio construido a costa de una mayor inversión de capital

El promotor inmobiliario entiende que un terreno costoso exige a que se construya en altura, pues los costos financieros y de inversión pueden prorratearse a las unidades de vivienda que albergue el edificio, mientras que un predio de menor precio se destina a una baja constructibilidad, y la inversión de capital es menor. (Jaramillo, 2009)

## La renta absoluta urbana

La renta absoluta de la tierra tiene su inicio en los límites urbanos, en donde el mercado inmobiliario puja por espacios para ser urbanizados, los cuales son de producción agraria, y por tanto los precios de la tierra responderán a valores superiores generados por las rentas en los predios agrarios. (Jaramillo, 2009)

Un factor que influye en esta renta es el limitante que tiene el capitalista para conseguir tierra urbana, ya que este no es capaz de producirla, sea por costos o condiciones geográficas. Por otra parte debemos entender que un predio que cambia de rural a urbano, presenta una importante diferencia en la renta que es aprovechado para acaparar la tierra esperando un aumento de plusvalía, lo que deviene en escases de tierra generando un alza mayor en los predios disponibles.

### Las rentas urbanas secundarias

Las rentas secundarias se resumen en las relaciones, económicas : locación que permita alta rotación de mercancías, la renta de segregación que replica el modelo capitalista, diferenciarse en cuanto al ingreso económico y social, en donde el capitalista está dispuesto a pagar una renta para la segregación, mientras que en el caso de la vivienda, esta renta responde a la locación y sus relaciones con los sitios de empleo y transporte, finalmente la de industria, cuya renta reconoce la escasez de espacio debido a que sus actividades son restringidas e incluso delimitadas por el estado, por tanto no se pueden localizar libremente. (Jaramillo, 2009)

### La renta diferencial de comercio

Es un tipo de renta que se remite a las actividades comerciales, en donde no se desarrolla ninguna actividad productiva, y no produce plusvalía.

Para comprender como funciona este tipo de renta, debemos saber que es el capitalista, quién da un precio preferencial al comerciante para que este margine una ganancia, en el precio final o precio al consumidor y le sea posible tener una utilidad en su actividad comercial.

Se supondría que los márgenes de utilidad tendrían una cierta homogeneidad entre los comerciantes, sin embargo se debe tomar en cuenta lo siguiente:

La amplitud de este margen, y por tanto el volumen de plusvalía que se debe ceder a los comerciantes, va a depender entonces de la cantidad de capital socialmente necesaria para hacer circular las mercancías producidas, y uno de los parámetros que determina esta magnitud es la velocidad de rotación del capital comercial: dada una masa de valor producida, dependiendo de la velocidad de rotación, se requerirá una masa determinada de capital que se especialice en su circulación, y el capital productivo debe cederle la plusvalía necesaria para remunerar esta cantidad de capital a la tasa de ganancia general. (Jaramillo, s/r)

Es decir este tipo de renta surge de un capital que se dirige a satisfacer las demandas del mercado pero exclusivamente en la comercialización de los bienes y productos, y la cantidad de capital necesaria para este cometido, este tipo de renta varía en función de la capacidad de rotación y consumo de la mercancías, en donde los factores antes mencionados son los que determinan el crecimiento o disminución de la renta.

En la renta diferencial de comercio, las ganancias extraordinarias van en función de las posibilidades que pueden tener ciertas locaciones para obtener una mayor rotación del capital, por tanto el terrateniente puede apropiarse de todo el excedente que este sobre la ganancia media, pues siempre existirá alguien que se conforme con obtener la ganancia media. (Jaramillo, 2009)

Otro factor a tomar en cuenta para determinar las ganancias es lo concerniente a los costos de transporte, en el ámbito comercial las decisiones del comprador también giran en torno a los costos de desplazamiento, es decir el comprador evaluará si los costos de transporte para comprar determinada mercancía influyen en su precio, e incluso evaluará si es más conveniente comprar una mercancía aparentemente más cara, pero más cercana, en donde el desplazarse no tenga mayor costo, debido a este razonamiento puede preferir una mercancía en donde los precios de transporte no influyan en el precio.

La renta de monopolio de segregación.

La renta de monopolio o segregación, permite evidenciar la locación de los grupos sociales que tienen la capacidad de acumular capital, pues de este modo estas élites sociales legitimadas por el capital tienen la capacidad de pagar un impuesto privado por ocupar sitios privilegiados, donde los demás actores sociales son excluidos por el capital, aunque en otros casos también se debe al monto de ingreso.

Una de las explicaciones en este tipo de renta en función de la escala social, nos dice que:

En este contexto, los propietarios jurídicos de los terrenos que gozan de esta connotación social positiva en realidad controlan este mecanismo de explicitación del rango social: quien quiera beneficiarse de él no tiene más opción que pagar esta renta de segregación. (Jaramillo, s/r).

Los grupos sociales, en donde la acumulación del capital les permite pagar un impuesto de segregación, se convierten en los enclaves de la opulencia urbana, en donde las características propias de esta renta reposan en las relaciones entre vendedores y compradores del espacio construido.

La renta diferencial de vivienda

La renta para tener su cabal funcionamiento debe estar conectada a la infraestructura urbana o a otros valores de uso complementarios, sitios de aprovisionamiento, lugares de empleo, reproducción de la

fuerza de trabajo, además bajo este contexto es de importancia la ubicación, pues gracias a estas se pueden tener costos diferentes para la apropiación de valores de uso comparables. (Jaramillo, 2009)

La afluencia en el mercado habitacional de otros obreros demandantes de vivienda se encargará de obligar al obrero que quiera ubicarse en los lugares mejor situados, a desprenderse de esta suma a favor del terrateniente: si se niega, uno de sus concurrentes lo reemplazará. Es así como surge la Renta Diferencial de Vivienda. (Jaramillo, 2009, s/r).

Es decir, los obreros que desean ubicarse en las inmediaciones más favorecidas en los sitios de trabajo, están dispuestos a pagar una cantidad de dinero al terrateniente, si se reusan, serán reemplazados por cualquier otro.

Al igual que los otros tipos de renta la localización es un factor influyente, en este caso se produce una heterogeneidad en los precios para consumir la vivienda, factor que permite se presente este tipo de renta, en donde la disputa aparece entre:

Nos encontramos, pues, ante una fuente de enfrentamientos entre los capitalistas en su conjunto y los propietarios urbanos, los cuales tienen intereses encontrados frente al costo de reproducción de la fuerza de trabajo, a propósito de lo cual, la Renta Diferencial de Vivienda es una transferencia de valor de los primeros hacia los segundos. Este mecanismo tiende a agudizar estas contradicciones: el crecimiento de las ciudades, por ejemplo, hace aumentar constantemente el costo de consumo de vivienda de los obreros marginalmente localizados, el cual, de esta manera, repercute directamente en el salario general (y no solo en razón del peso proporcional de los obreros peor situados en la masa de trabajadores asalariados), magnificando este efecto sobre los costos de los capitalistas. (Jaramillo, s/r).

De lo expuesto tenemos que los terratenientes, se confrontan con los capitalistas, pues los primeros desean ampliar su márgenes de ingreso, lo que origina una puja por la alza de los salarios, posición que incomoda la capitalista, por tal motivo el capitalista intenta reducir este tipo de renta, valiéndose de los subsidios, acciones estatales, mejoramientos viales, es decir cualquier mecanismo que evite una presión para el aumento de salarios. Como en los otros casos el factor de locación y transporte influyen directamente en este tipo de renta.

#### La renta diferencial y de monopolio industrial

Este tipo de renta plantea que la industria no tiene una preferencia de locación, pues más bien tiene relación en cuanto a los usos industriales del espacio construido, en las diferentes locaciones de la ciudad en donde surge la renta diferencial de tipo industrial (Jaramillo, 2009)

Con los avances del transporte y la comunicación, la industria no tiene una real preferencia de locación, sin embargo, si depende de las economías de aglomeración para insertarse dentro de las economías de escala.

Por otra parte el capital industrial no encuentra sentido en disputar espacios que tengan buenas locaciones en la ciudad, pues prefieren ubicaciones de menor precio, que en su generalidad son locaciones que están en los bordes urbanos.

En cuanto a la locación los suelos de uso industrial pocas veces tienen el interés del capital industrial, generalmente su ubicación obedece a decisiones estatales, pues este tipo de actividad, genera externalidades negativas, especialmente en el ámbito socio ambiental. Otro factor que se presenta en este tipo de renta es el aglutinamiento de las industrias, que pueden producir una escases en este tipo de suelo y por consiguiente el Estado puede grabar algún tipo de tributo para estos terrenos, lo que explica la renta de monopolio industrial. (Jaramillo, 2009).

Ahora que ya tenemos entradas teóricas en cuanto a la generación de renta y tipos de renta, es necesario exponer algunos factores que participan o estimulan las decisiones que toma el propietario del suelo.

Precio del suelo, mercado inmobiliario, catastro.

En cuanto al precio de la tierra, los criterios de análisis presentan similitudes con lo que ya expuesto por Marx, es decir, el análisis parte de la paradoja: ¿ Como un bien que no puede ser producido puede llegar a tener un precio, si no existe una fuerza de trabajo para su producción, ni tampoco un capital privado para su creación?, por consiguiente los marginalistas<sup>1</sup> asumen que el precio del suelo se explica únicamente del lado de la demanda, pues no hay una ley en la oferta de los terrenos. Por tanto se podría pensar que “Un terreno cuesta caro porque procura muchas ventajas y porque tiene mucha demanda” (Topalov, 2001: 648), sin embargo el problema requiere de un mayor cuidado para su explicación.

Según Topalov, si este mercado del suelo obedece a las leyes de la oferta y demanda, como se explicaría la siguiente paradoja:

Teóricamente, cuando la oferta aumenta manteniéndose igual todo lo demás, el precio disminuye. Bastaría, pues, ampliar los perímetros urbanizables previstos en

---

<sup>1</sup> La escuela marginalista, planteaba el acuerdo de los intereses y la maximización de las utilidades individuales. Fueron Jevons, Walras y Menger los precursores de esta escuela, que fue capaz de desviar la atención de los problemas del momento, estaban proporcionándole al mercado la teoría que este estaba demandando. (Gamboa, 1999, p. 36)

la reglamentación de urbanismo para que la cantidad de terreno virtualmente construible aumente de modo considerable. En consecuencia, los precios del suelo deberían disminuir. Y bien, ¿qué ocurre, en cambio, en cuanto aparecen los derechos de construir en una zona no construible? (Por supuesto, siempre que haya en dicha zona un mínimo de infraestructuras para que la construcción sea realmente posible.) Es simple y universal: el precio de los terrenos aumenta. He ahí una pequeña paradoja del pretendido mercado del suelo. (Topalov, 2001: 649)

Por un lado se explica con la formación de precios desde el lado de la demanda capitalista, es decir desde el capital inmobiliario. También se necesita analizar los precios desde el lado de los precios de la oferta, es decir las lógicas de la gestión de la propiedad del suelo. (Topalov, 2001)

El cálculo hacia atrás es un esquema que permite explicar la formación del precio del suelo desde el punto de vista del promotor inmobiliario, pues vale conocer su lógica por el papel que cumple como demandante de suelo urbano.

Para la explicación de este cálculo, el promotor inmobiliario deduce cuantos metros cuadrados le es posible construir en un determinado terreno que piensa comprarlo para desarrollar el proyecto inmobiliario, de igual manera determinará cuantos departamentos, oficinas, o comercios puede desarrollar, el posterior ejercicio será evaluar si los costos de construcción más el precio del terreno, pueden ser acogidos por el mercado inmobiliario, siendo este análisis el punto de partida para el cálculo, es decir lo que los promotores inmobiliario conocen como el estudio de factibilidad inmobiliaria. En donde concluye que mientras mayor sea la constructibilidad, mayor serán los beneficios (Topalov, 2001)

Por otra parte el promotor inmobiliario, determinará los costos directos e indirectos del proyecto inmobiliario, en donde se incluye lo que respecta a obra civil, estudios arquitectónicos, ingenierías, gastos legales, financieros, luego de tener todos estos datos, procede a realizar un cálculo netamente financiero, es decir mide la rentabilidad del negocio inmobiliario haciendo una proyección en cuanto al tiempo de construcción y venta de los proyectos inmobiliarios. En otras palabras trae a valor presente la inversión proyectada, es decir mide el TIR (Tasa interna de retorno) y el VAN (Valor actual neto), con ambos indicadores financieros podrá tomar las decisiones de cuanto puede o no pagar por el terreno de su interés.

El promotor inmobiliario también esta consiente que el capitalismo mide las tasas de ganancia en diferentes campos, es decir esta tasa no se mantiene homogénea, pues varía en función de la naturaleza del negocio. (Prosper et al. 2009)

Para Topalov el reparto que realmente causa la disputa entre el propietario de la tierra y el promotor inmobiliario es la repartición de la sobreganancia; “La repartición de la sobreganancia entre el promotor y el propietario va a ser el resultado de esa relación social entre el capital y la propiedad llamada el “mercado del suelo”. (Topalov, 2001: 658)

Dentro de este análisis se concluye con algunas observaciones

Primera observación: el cálculo hacia atrás no es una explicación teórica de los precios del suelo, se sitúa a nivel de las apariencias, de los fenómenos. Sin embargo, señala algo estructural, fundamental: no es la renta la que determina el precio, es el precio el que determina la renta. En otras palabras, no es la renta la que limita la ganancia, es la ganancia la que limita la renta. El capitalismo ha invertido la relación entre la producción y la propiedad del suelo. De ahora en adelante, el motor de la producción y del conjunto de los procesos de formación de los precios, es el capital. Ya no es la propiedad del suelo. Concretamente, es el capital el que decide construir o no hacerlo. Es la ganancia del capital la que determina la formación y el volumen máximo de la renta.

Segunda observación: El cálculo hacia atrás no nos permite decir si el propietario del terreno va a exigir o no la totalidad de la sobreganancia localizada, si va o no a reducir a cero la sobreganancia del promotor. La lógica de la competencia entre los promotores y los propietarios conduce a un aumento de los precios de oferta de los terrenos hasta el nivel del precio de demanda máxima. Esta situación anula las sobreganancias de promoción, pero sigue siendo aceptable para los promotores: ellos pueden seguir construyendo, ya que tienen asegurada la ganancia media. (Topalov, 2001: 654)

Para Topalov lo crucial del cálculo hacia atrás, es entender que el precio determina la renta, y no la renta la que determina el precio, que es lo expuesto por Marx; entonces nos encontramos ante una formación del precio no generada por la propiedad, sino por el capital.

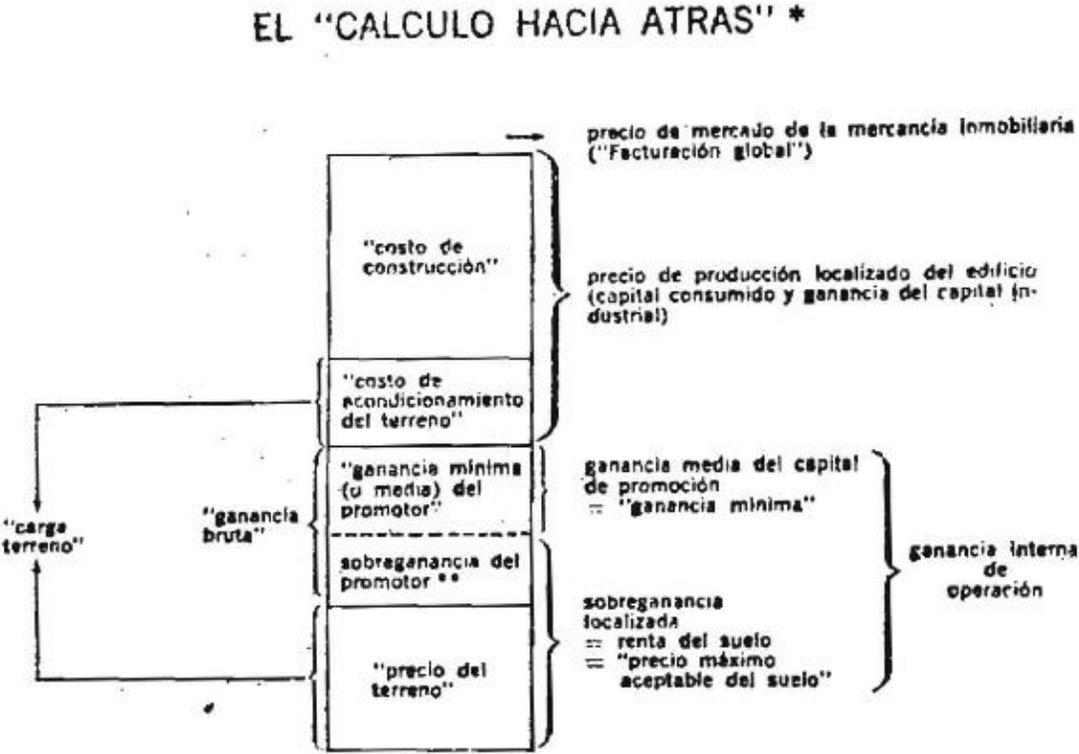
La explicación de Marx consiste en invertir las relaciones entre la renta y precio del suelo, desde una óptica capitalista el terrateniente asume que debe ganar algún tipo de renta por el precio pagado por su propiedad que se define como capitalización de la renta y da lugar al precio del suelo. (Jaramillo, 2009).

Por tanto para Marx lo importante es la renta y más no el precio, ya que la segunda depende de la primera, sin embargo si se enfrenta a lo expuesto por Topalov existe una total contradicción, pues el cálculo hacia atrás tiene el objetivo de precisar si los costos totales del proyecto inmobiliario más el precio del terreno son aceptados por el mercado inmobiliario, por tanto es la ganancia o utilidad del proyecto que podemos entenderla como capital la que regula el precio del terreno, pues el promotor inmobiliario pagará por el terreno hasta donde la utilidad le sea atractiva.

Otra de las conclusiones apunta a entender que la sobreganancia en un proyecto inmobiliario se reparte en dos partes, una que se la lleva el promotor inmobiliario, por ser el gestor y creador del mismo, y la otra una sobreganancia que obedece a la locación ya con el proyecto implantado, por tanto el propietario del suelo puede entrar disputa con el promotor inmobiliario para conseguir esta última porción de beneficios que deja un proyecto inmobiliario.

No se han tratado a todos los actores que demandan suelo urbano, sin embargo, permite evaluar el precio del suelo desde uno de los actores más activos en este mercado permitiendo entender la formación de precios desde la demanda.

**Gráfico 2 Esquema el cálculo hacia atrás**



**Fuente:** Christian Topalov "La formación de los precios del suelo en la ciudad"

Ahora entraremos a un análisis del precio del suelo desde la perspectiva de la oferta, en donde el conocimiento empírico es muy básico.

Una de la entrada para tratar el precio desde la oferta, es entender la irracionalidad del propietario de la tierra, pues existen estudios econométricos del mercado del suelo, que permiten

entender que los propietarios de la tierra no la venden cuando deberían venderla, o caso contrario la venden muy cara, tampoco se entiende su comportamiento al momento de la venta. (Topalov, 2001)

En primera instancia se entiende que el propietario del suelo, puede pensar que debe maximizar sus beneficios económicos reteniendo el suelo a la espera que este suba de precio, por lo que la especulación podría ser una posible explicación, factor que puede causar distorsión desde el lado de la oferta. Sin embargo otra de las explicaciones intenta dar cuenta de comportamientos basados en los sentimientos del propietario, pues ellos están atados emocionalmente a su propiedad. (Topalov, 2001)

Topalov divide a los propietarios del suelo en capitalistas y no capitalistas, los primeros los define como: “En resumen se puede decir que el propietario capitalista es el que administra su bien como capital.” (Topalov, 2001: 658), con lo que el surgimiento de las luchas sociales a limitado que esta condición tenga mayor injerencia.

Sin embargo se puede concluir que la injerencia de este tipo de propietario en el suelo no representará mayor resistencia, pues este cederá su propiedad siempre y cuando se consiga el precio que maximice la sobreganancia localizada. (Topalov, 2001)

Por otra parte también existen los propietario no capitalistas del suelo, quienes si presentan una contradicción y causan problemas al capital. Por tanto, se ejemplifica analizando que un campesino tiene una propiedad que permita reproducir su fuerza de trabajo, y además le permita tener un reconocimiento social, pues este no tendrá interés alguno en conocer de ganancias medias ni rentas, pues da mayor importancia al valor de uso que al valor de cambio<sup>2</sup>, es decir no mercantiliza la propiedad.

Sin embargo cuando el suelo es considerado como un bien mercantilizado, este obedece a las leyes de oferta y demanda que se explica de la siguiente manera:

---

<sup>2</sup> Un objeto puede ser valor de uso sin ser valor. Así acontece cuando la utilidad que ese objeto encierra para el hombre no se debe al trabajo. Es el caso del aire, de la tierra virgen, de las praderas naturales, de los bosques silvestres, etc. Y puede, asimismo, un objeto ser útil y producto del trabajo humano sin ser mercancía. Los productos del trabajo destinados a satisfacer las necesidades personales de quien la crea son, indudablemente, valores de uso, pero no mercancías. Para producir mercancías, no basta producir valores de uso, sino que es menester producir valores de uso para otros, valores de uso sociales. (Y no sólo para otros, pura y simplemente. El labriego de la Edad Media producía el trigo del tributo para el señor feudal y el trigo del diezmo para el cura; y, sin embargo, a pesar de producirlo para otros, ni el trigo del tributo ni el trigo del diezmo eran mercancías. Para ser mercancía, el producto ha de pasar a manos de otro, del que lo consume, por medio de un acto de cambio. Finalmente, ningún objeto puede ser un valor sin ser a la vez objeto útil. Si es inútil, lo será también el trabajo que éste encierra; no contará como trabajo ni representará, por tanto, un valor (Marx, 1867: 26).

El precio de la tierra urbana, como en cualquier mercado, está determinado por la oferta y demanda. La oferta de tierra depende de la cantidad habilitada (producida) por año, la cantidad que es retenida, y la intensidad de uso de la existente. La demanda depende de la tasa anual de formación de nuevos hogares, ajustada por su ingreso y/o poder adquisitivo, sus preferencias y los precios de otros artículos en sus presupuestos. Es difícil dar una explicación completa de todos los factores que afectan el comportamiento de los precios de la tierra. (Smolka M,2007: 73)

Ya expuesto como el precio de la tierra es concebido por el capital inmobiliario, terrateniente, o propietario individual, entendemos que en la renta del suelo inciden los factores ya mencionados.

La formación de precios del suelo regentados por la oferta y demanda en gran medida marcan un precio para la comercialización; en consecuencia de lo anterior surge la desigualdad entre los impuestos prediales y los valores de plusvalías creados dentro de las dinámicas de mercado.

En América Latina los precios del suelo no guardan relación con los valores incrementados en la tierra, situación que se complica aún más debido a que la recuperación de plusvalía no es considerada como fuente de financiamiento para las inversiones públicas. (Smolka M. , 2007)

La débil recaudación de impuestos prediales dificulta la creación de suelo urbano, o por lo menos restringe su desarrollo ya que la inversión pública necesaria para el crecimiento urbano demanda ingentes recursos; la limitación para invertir en obra pública, también juega un papel importante en la oferta y demanda del suelo, debido a que si existe menos suelo urbanizado este se encarece.

Los países con débiles estructuras financieras y de seguridad social alientan a que los ciudadanos vean a la tierra como una reserva de valor que permite la capitalización, originando una presión en la demanda, sin embargo este mecanismo no es una particularidad de los estratos de bajos ingresos, pues también lo practican los sectores de altos ingresos. (Smolka M. , 2007)

De lo mencionado se comprende que el precio del suelo obedece a una estructura capitalista que obliga a concebir al suelo como mercancía, por otra parte la deficiente política urbana contribuye a que las lógicas de mercado actúen en función de maximizar los beneficios económicos cuya respuesta deviene en el incremento en los precios del suelo.

### Propietarios del suelo

Por una parte es la oportunidad que tiene el propietario de la tierra para aprovechar el aumento en la renta del suelo y esperar ganancias futuras con la plusvalía creciente; por tanto si consideramos

la lógica del mercado es probable que el mismo se resista a vender, sin embargo según lo que expone Topalov los estudios que se disponen actualmente sobre el comportamiento del propietario de la tierra es muy escaso, y en ocasiones puede entenderse que sus decisiones para efectuar la venta de su propiedad no siempre gira en función de lo económico, también existen lógicas que se explican por el sentido sentimental de los propietarios con su bien inmueble. (Topalov, 2001)

Topalov precisa que para entender este comportamiento, debemos entender al propietario de la tierra desde una perspectiva capitalista, cuando el inmueble es administrado como capital, y la posibilidad que este sea un propietario no capitalista, cuando se privilegia el valor de uso antes que el valor de cambio.

### Capital inmobiliario

Por otra parte tampoco podemos desconocer la incidencia que tiene el capital inmobiliario en la variación del precio del suelo, pues la lógica del mercado permite entender que su inversión estará en función de conseguir la máxima renta del suelo, y por tanto comprar inmuebles a precios convenientes será parte de su estrategia, de este modo los capitales inmobiliarios están a la espera de conseguir propiedades que se encuentran en el periurbano, próximos al cambio de zonificación, es decir también encierran la lógica de acumulación.

Tal como lo expone De Mattos, el capital inmobiliario es parte del proceso de globalización:

Una tercera área de transformaciones resulta de la creciente financierización de la economía mundial, que ha impulsado una incontenible movilidad y autonomización de los capitales; bajo esta dinámica se ha intensificado a escala mundial una oferta creciente de capital inmobiliario legal e ilegal, altamente especulativo y crecientemente oligopolizado, que considera a la tierra metropolitana como un medio privilegiado para su valorización y también para su reciclaje. En todo el mundo, este capital generalmente controlado por grandes empresas, donde comienzan a predominar las de carácter transnacional encuentran su mayor rentabilidad en las grandes aglomeraciones metropolitanas, donde la demanda tanto de las familias como de las empresas abre un campo de acción prácticamente ilimitado. (De Mattos, 2002: 5)

En el sector que estamos estudiando el capital inmobiliario aún no ingresa abiertamente, sin embargo ya existen predios a nombres de inmobiliarias esperando una mayor consolidación urbana en el sector. Los grandes capitales inmobiliarios aún no ingresan al sector debido a que sus mercados se ubican en el hipercentro de la ciudad y zonas de alta renta.

Economía social y solidaria, la comunidad.

La Comunidad de San José de Cocotog, participa de los conceptos básicos de la economía social y solidaria, pues la idea de las prácticas y principios que permiten organizar las sociedades para resolver sus necesidades en comunión con sus miembros y la naturaleza están presentes (Coraggio, 2011).

El capitalismo como modelo económico, presiona para que la sociedad funcione dentro de una economía de mercado, cualquier institución que se contraponga será abolida; por otra parte los principios de la organización social ponen como premisas la reciprocidad, la redistribución y el intercambio, es decir son pautas que no compaginan con el mercado. Sin embargo si se da una gran importancia a las interacciones sociales que permiten cumplir los ciclos o actividades económicas que no necesariamente buscan el incremento del capital.

Cuando el principio de mercado es el que organiza los procesos de intercambio entre individuos, grupos, comunidades o países, para orientar y encarnar las prácticas de compra-venta se requiere la mediación de instituciones y sus bases materiales, como los lugares físicos o virtuales establecidos de agregación de oferta y demanda, el dinero de curso legal, los sistemas de comunicación especializada entre los actores económicos, un sistema jurídico que regule las formas de apropiación de la riqueza y los contratos, la aceptación social de la propiedad privada y en particular el tratamiento como mercancías de la tierra, del trabajo y del dinero (sujetas por tanto a las leyes de la oferta y la demanda, estableciéndose así sus “precios” de equilibrio: renta, salario, interés) sin todo lo cual no operaría la ley de formación del conjunto de los precios (Coraggio, 2011: 11)

El sistema capitalista tiene sistematizados todos los procesos productivos, de intercambio y de consumo, es sumamente complicado enfrentar al sistema económico con un pensamiento económico heterodoxo.

Cuando el mercado se entroniza y e invade a las practicas institucionales como personales, el proceso de competencia y falta de solidaridad gana espacios sociales.

La economía social y solidaria presenta algunas prácticas económicas que permiten apoyar el sentido comunitario de la producción, se alienta el trabajo digno y con posibilidad de desarrollo, la autogestión, se estimula es conocimiento y la solidaridad, el cuidado de la biodiversidad y medio ambiente también son parte de esta cosmovisión. También se incluyen principios que estimulan la equidad y justicia. (Coraggio, 2011).

En cuanto a la circulación, se promueve la autarquía, la libertad de conseguir las necesidades por la autosuficiencia, la presencia del don y contra don es alentada, la redistribución, intercambio, planificación, buscan la justicia social reduciendo el mercado y evitando los costos de intermediación. Se concibe al dinero como un medio y no como fin. (Coraggio, 2011).

Los criterios expuestos son afines a las vivencias de los propietarios de San José de Cocotog, e incluso varios de ellos practicados, sin embargo por el proceso de urbanización muchos de estos principios han cedido espacios a las prácticas de mercado.

### Territorio y territorialidad

Las prácticas de la sociedad son artífices territoriales, pues son las que permiten plasmar las vivencias y relaciones sociales en el suelo. Desde otra perspectiva se piensa que no existe la posibilidad de cambiar nada si no se gestiona a través de la materialidad, pues es el único medio que permite plasmar los pensamientos o vivencias. (Dematteis, 2006).

Como sistemas territoriales locales, las ciudades expresan formas de territorialidad distintas, según las relaciones que sus propios sujetos establecen con el territorio que, entendido como un milieu, es un conjunto de condiciones-vínculos-recursos potenciales ligados a la naturaleza de los lugares y a su “patrimonio”, es decir, a las propiedades sólidamente adquiridas por estos en el largo plazo histórico. (Dematteis, 2006: 58)

En otras palabras Dematteis explica que la territorialidad en parte se debe a las relaciones que sus habitantes establecen con el territorio, en donde los vínculos o prácticas se establecen como legados patrimoniales, y las redes locales permiten una mayor identidad debido a las relaciones concentradas en nodos o centros espaciales. (Dematteis, 2006).

Es decir la territorialidad puede operar a un nivel espacial, social e incluso cognitivo, pues la determinación de la territorialidad no obedece a unos solo de estos factores, sino la interacción de estos en intervalos espacio temporales.

Por otra parte si hacemos referencia a los procesos macro territoriales como la urbanización, , y sin descuidar la creciente globalización, entendemos que la territorialidad experimenta transformaciones ancladas a los procesos de desarrollo, (Dematties y Governa 2005).

El territorio y la estructura social se entrelazan por cuatro aspectos:

El primero de ellos tiene que ver con la hiperconexión y su relación con la fragmentación territorial. Uno de los aspectos centrales de la globalización es el hecho de que toda entidad territorial, incluso cada individuo, puede ligar el desarrollo al de otra entidad lejana, desenganchándose del de la entidad contigua. La vecindad geográfica es cada vez menos sinónimo de similitud; los lugares se desarrollan siempre más en relación a sus conexiones de distancia. La geografía

humana, económica y política resulta perturbada, porque las representaciones del mundo a las que estamos habituados cobran sentido desde la contigüidad de los lugares. ....En estos procesos, los territorios parecen situarse únicamente como espacios para la localización de la actividad y de funciones de nivel global. (Dematties y Governa 2005: 33)

La interconexión territorial permite entender que los flujos de comunicación pueden prescindir de las cercanías geográficas, y potencializar su desarrollo a través de las tecnologías de la información y comunicación, de alguna manera las lógicas de espacio tiempo desfragmentan y territorializan.

El segundo aspecto considera la relación entre la homologación y diferenciación, entre desterritorialización y reterritorialización selectiva. Aunque la acción de la globalización produzca modelos que tiendan a simplificar la diversidad, proponiendo la economía de mercado como lenguaje universal, la movilidad de las informaciones y del capital siguen recorridos que a menudo escapan a tales lógicas: las diferencias territoriales no son anuladas, sino que, al contrario como reconoce entre otros M. Stoper (1977a), asumen un papel central. Los cambios incluidos por los procesos de globalización devienen por tanto espacialmente selectivos por efecto de los factores económicos, sociales y culturales territorializados. (Dematties y Governa 2005: 34).

Las similitudes y diferencias que presentan los territorios, frente a la globalización juegan un papel determinante, sin embargo la territorialización o desterritorialización se enfrentan a un proceso selectivo determinado por las condiciones económicas y sociales.

El tercer aspecto concierne a las relaciones entre los cambios de organización territorial y la transformación de los lugares y de los niveles de la acción política. La combinación de la desterritorialización y reterritorialización selectiva, implica a la globalización económica (Harvey, 1989), provoca lo que el inicio de Brenner (1999) llama procesos de re-scaling, esto es, de reorganización, rearticulación y redefinición de la escala territorial implicada en las transformaciones y de los relativos al nivel de gobierno. (Dematties y Governa 2005: 35).

Las transformaciones territoriales se transforman físicamente y por influencia de la acción política, pues los límites administrativos también pueden marcar territorios; la injerencia política también incide en la reconfiguración de las escalas territoriales

Una última consideración implica a los factores móviles de un territorio, los mismos que pueden comprenderse como flujos es decir capitales, información codificada, etc. Pero por otra parte también existen los factores inmóviles asociados a la localidad. (Dematties y Governa 2005).

Lo antes expuesto permite señalar que las concepciones de territorio están inmersas en dinámicas sociales, económicas, políticas, tecnológicas, elementos que fragmentan y reestructuran el territorio.

En nuestra unidad de análisis espacial esta presente una resitencia territorial que subyace a la nuevas lógicas de la globalización.

Proceso de urbanización el problema del valor de uso y valor de cambio.

Ya expuesto con anterioridad la implicación del valor de uso y valor de cambio para Marx, es necesario precisar estos conceptos dentro del contexto urbano; así para Harvey la economía capitalista tiene un accionar en relación al suelo y sus mejoras:

El suelo y las mejoras realizadas en él son, en la economía capitalista contemporánea, mercancías. Pero el suelo y sus mejoras no son mercancías normales, y así los conceptos de valor de uso y de valor de cambio cobran significado en una situación bastante especial. (Harvey, 1977: 163)

Es decir que los procesos urbanos encierran problemas que suscitan un interés especial, pues el suelo no es una mercancía normal, este particular ya fue advertido por Marx mencionando que si no existe una fuerza de trabajo que haya producido el suelo, como tiene valor y se constituye en mercancía.

Para clarificar lo anterior es necesario entender que el suelo es un bien que no puede ser trasladado como cualquier otra mercancía; además la ubicación puede otorgar oportunidades de monopolio que sumado al concepto de propiedad privada, las consecuencias en cuanto al valor de uso y calor de cambio son sustanciales. (Harvey, 1977).

El hecho de que toda actividad requiera de un espacio físico, e incluso la misma existencia, hace imprescindible requerir una cantidad de esta mercancía. (Harvey, 1977). Otra de las particularidades subyace cuando este bien recepta inversiones de capital fijo, y aun cuando el valor de uso este presente, el suelo puede mercantilizarse.

Para nuestro análisis es importante descifrar lo que implica tener un bien que no se desgasta y se capitaliza en el tiempo:

El suelo es algo permanente y el porvenir de las mejoras es frecuentemente considerable. En consecuencia el suelo y sus mejoras, y los derechos de uso relacionados con él, proporcionan la oportunidad de almacenar riquezas (tanto para los individuos como para la sociedad). Muchos de los bienes de equipo tienen también esta capacidad, pero el suelo y sus estructuras han sido históricamente el depósito más importante de valores almacenados. El suelo, sin embargo, tiene la peculiaridad de que no requiere mantenimiento para continuar poseyendo su potencial de uso; como señaló Ricardo: hay algo original e indestructible» en el suelo. (Harvey, 1977: 165)

Es allí donde nace el interés por poseer una porción de tierra, pues tiene una lógica de crecimiento que no se limita, particularidad que concilia con el capitalismo y el sistema financiero el cual se encuentra disponible para que las lógicas mercantiles operen en su favor a través de la demanda del suelo, y por consiguiente la demanda de capital para adquirirlo. (Harvey, 1977)

Aun cuando exista un mismo valor de uso, las diferencias se hacen presentes, pues cada persona es diferente a otra y por tanto sus actividades y necesidades harán la diferencia. Por otra parte los valores de uso reflejan las idiosincrasias, cosmovisiones culturales y sociales que tiene el individuo con respecto a la tierra, factor que apoya lo ya mencionado.

Según Harvey cada persona tiene una posición frente al valor de uso y de cambio, de este modo hace un recuento por inquilinos de casas, en donde ellos están interesados en el valor de uso que tienen de la misma y actúan en función de esta premisa, sin embargo también advierte que el propietario puede realizar modificaciones en la misma para aumentar su valor de cambio; por otra parte el inquilino tiene el problema de efectuar pagos por el uso de la vivienda, que al efecto se convierte en valor de cambio para el propietario. (Harvey, 1977).

Los propietarios de vivienda que buscan alquilar su propiedad, operan con dos mecanismos, el primero consiste en hacer un desembolso para comprar la propiedad y recuperar la inversión mediante los arriendos, mientras que la segunda busca incrementar su riqueza, pues adquiere su propiedad por financiamiento y apalancándose con los arriendos, la decisión depende de las condiciones financieras y el costo del capital que tendría al momento de adquirir la vivienda. (Harvey, 1977).

Los constructores tienen la finalidad de crear nuevos valores de uso con los terrenos, además de estar enmarcados en una competencia de mercado, que los obliga a maximizar sus utilidades, siendo gestores de crear valores de usos para otros, pero valores de cambio para ellos. (Harvey, 1977).

Las instituciones financieras juegan un papel importante en este proceso, al ser entidades que buscan maximizar sus utilidades a través de la financiación, lo que exige al propietario que adquirió la obligación hipotecaria a buscar valores de cambio máximos. (Harvey, 1977).

El gobierno juega un papel importante al ser capaz de regular el mercado a través de subsidios y ayudas a conseguir mayores valores de uso, especialmente en la vivienda, De lo anterior se puede

pensar que los costos de vivienda pueden ser subsidiados, y por tanto propender a que el valor de uso tenga más importancia que el valor de cambio, otro mecanismo que emplea es el asignar los usos de suelo a través de la planificación, y la provisión de los servicios, instalaciones y vías de acceso. (Harvey, 1977).

De lo anterior damos cuenta que el valor de uso que le demos a una propiedad, puede ser valor de cambio para otro, pues todo depende de la necesidad o la circunstancia del individuo, e incluso podemos decir que un mismo individuo puede buscar ambos valores en diferentes temporalidades.

Lo expuesto permite pensar que los propietarios de la tierra, si tienen una posición económica frente a la propiedad, y pese a que esta no tenga concitaciones capitalistas o busque el valor de cambio, las circunstancias del sistema, en donde interviene el estado, sociedad y mercado, coaccionan para que el propietario busque un valor de cambio a través de su propiedad, procurando una maximización en los beneficios económicos

La renta y el uso de suelo.

Al hacer referencia al uso de suelo urbano, la renta juega un rol muy relevante, pues parece existir una fuerte correlación entre las teorías de localización y los precios del suelo. Aquello se debe a la presión que ejerce el mercado inmobiliario sobre la renta para conseguir los espacios que mayor beneficio económico presenten con respecto a la ciudad.

La existencia de la propiedad privada supone la generación de una renta, por su parte Marx enumera tres tipos de renta como las principales: monopolista, diferencial y absoluta. La renta monopolista nace por la capacidad de pago del propietario independientemente del costo de la propiedad e incluso de lo que pueda producir la misma, lo anterior permite imponer un precio monopolista creado por el propietario (Harvey, 1977).

La renta diferencial en donde la inversión del capital, sobre la propiedad puede generar mayores ingresos, y cuyo significado cobra peso cuando las diferencias de las capacidades productivas se hacen presente, en un contexto de espacio relativo (Harvey, 1977).

La renta absoluta tiene su origen en la propiedad privada, y por tanto: el capitalismo está dispuesto a pagar un impuesto sobre la producción (renta) como precio para perpetuar la base legal

de su propia existencia; la diferencia entre renta absoluta y de monopolio, consiste en que la primera incide a nivel individual, mientras que la segunda se la asocia con sectores (Harvey, 1977).

En el capítulo I ya se expuso sobre los diferentes tipos de renta, sin embargo éste tema se ha tratado nuevamente por considerar que Harvey relaciona la renta con el uso del suelo, factor que es de primordial interés ya que la hipótesis planteada en el presente documento dialoga con estos lineamientos.

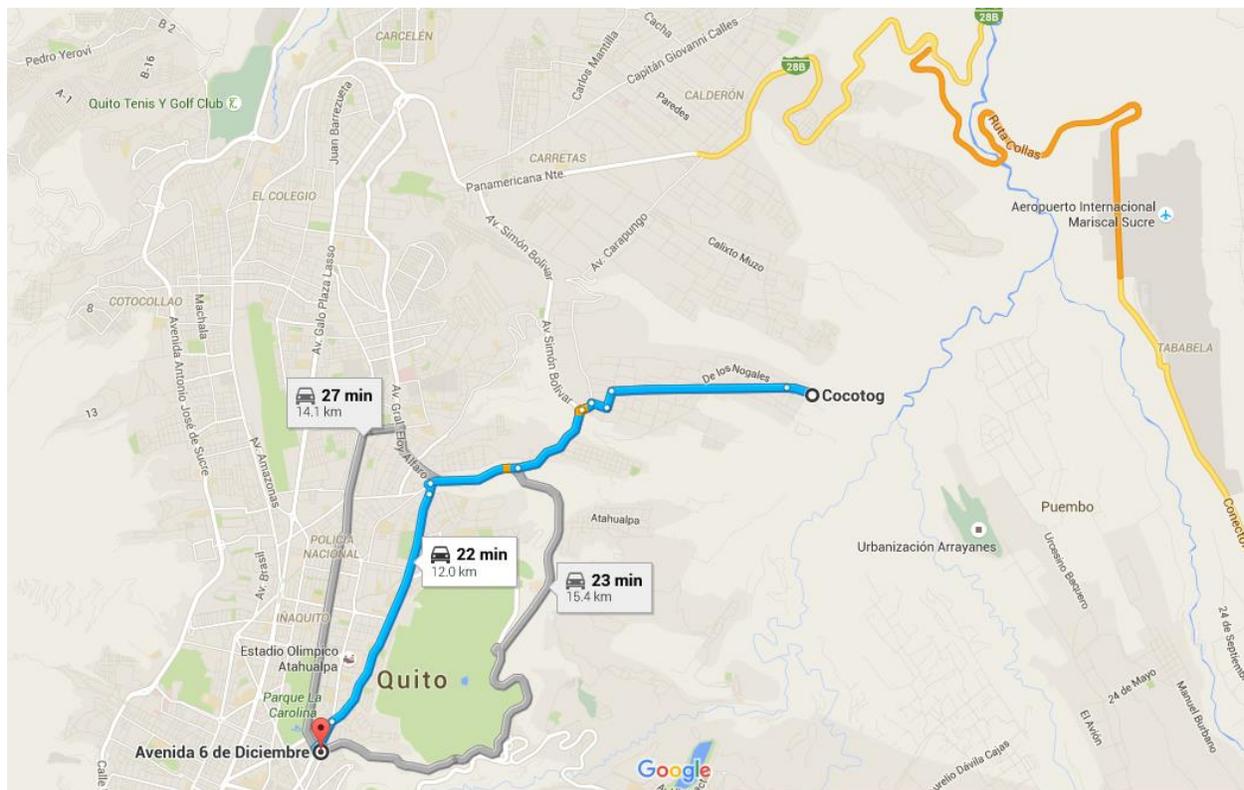
## CAPÍTULO II DISEÑO DEL OBJETO EMPÍRICO

### Límites y ubicación

Como se mencionó previamente, en el sector se han realizado estudios con disciplinas antropológicas, culturales, históricas; sin embargo aún no se cuenta con un estudio que muestre la actitud de los propietarios del suelo en función de la renta del mismo.

El objeto de estudio se encuentra al nororiente de la ciudad de Quito en la Parroquia de Llano Chico, lugar donde se asienta la comuna San José de Cocotog, que encierra a los barrios: Central y Santa Ana, y Cocotog, al sector se accede por la Av. Simón Bolívar, la misma que se conecta con la calle 17 de Septiembre y ésta a su vez con la Calle García Moreno, o también conocida como recta de Gualo.

### Mapa 1 Rutas de acceso a San José de Cocotog



Fuente: Google Maps (Rutas de acceso)

El acceso desde el hipercentro de la ciudad tiene dos posibilidades, la primera es a través del túnel Oswaldo Guayasamín que conecta con el intercambiador de Cumbayá y éste último con la Av. Simón Bolívar.

El segundo acceso es por Guápulo, a través de la Av. de los Conquistadores que vincula la Av. Simón Bolívar. Todas las rutas de acceso que llevan desde el hipercentro al sector de San José de Cocotog distan entre 25 y 30 minutos aproximadamente.

Cabe mencionar que la Av. Simón Bolívar articula la ciudad al norte y sur, por tales motivos también se puede acceder desde el norte o sur de la ciudad en aproximadamente 45 minutos.

Ya ubicando al sector desde las vías arteriales de mayor importancia, se expone la ubicación desde el entorno más inmediato al sector:

La comuna de San José de Cocotog se ubica al nororiente de Quito, a 10 minutos de San Isidro del El Inca, desde un rudimentario camino vecinal empedrado se abre paso en dirección nor-oriente hacia el enorme valle que rodea la ciudad. El primer punto de encuentro es Llano Chico, parroquia rural cuyo nombre responde con precisión a las características topográficas del terreno. De Allí solo habremos de continuar un ligero descenso de cinco minutos en dirección sur-oriente por un camino de tierra para llegar a la “vía” García Moreno, una recta de cuatro kilómetros que finaliza en el sitio conocido como JATUNÑANPUNGO, (puerta del camino grande) vértice occidental de Cocotog. El anejo, ubicado en el límite de la meseta de Quito con el Valle Interandino o Central, limita al norte, con la quebrada Tantaleo, que lo separa de Llano Grande; al Sur, se divide de la cabecera parroquial Zámbez en la quebrada Chaquishcahuaycu; al occidente, con el Barrio Gualo (Jurisdicción de Llano Chico) y; al oriente, con el río Guayllabamba desde la desembocadura de la Quebrada Chaquishcahuaycu, en dirección al Norte hasta la confluencia de la quebrada Tantaleo en el mismo río (Yáñez, 2003:69).

San José de Cocotog está entre los 2400 y 2500 m sobre el nivel del mar, su topografía está atravesada por una serie de quebradas, pero se presenta como una planicie que alberga a cerca de 3.000 habitantes según un censo interno efectuado en el año 2005, en donde 1.113 se reconocen como comuneros presentes en los barrios: San Miguel, Central, Jesús del Gran Poder, Santa Ana y Yurac Paloma (Jácome, 2011).

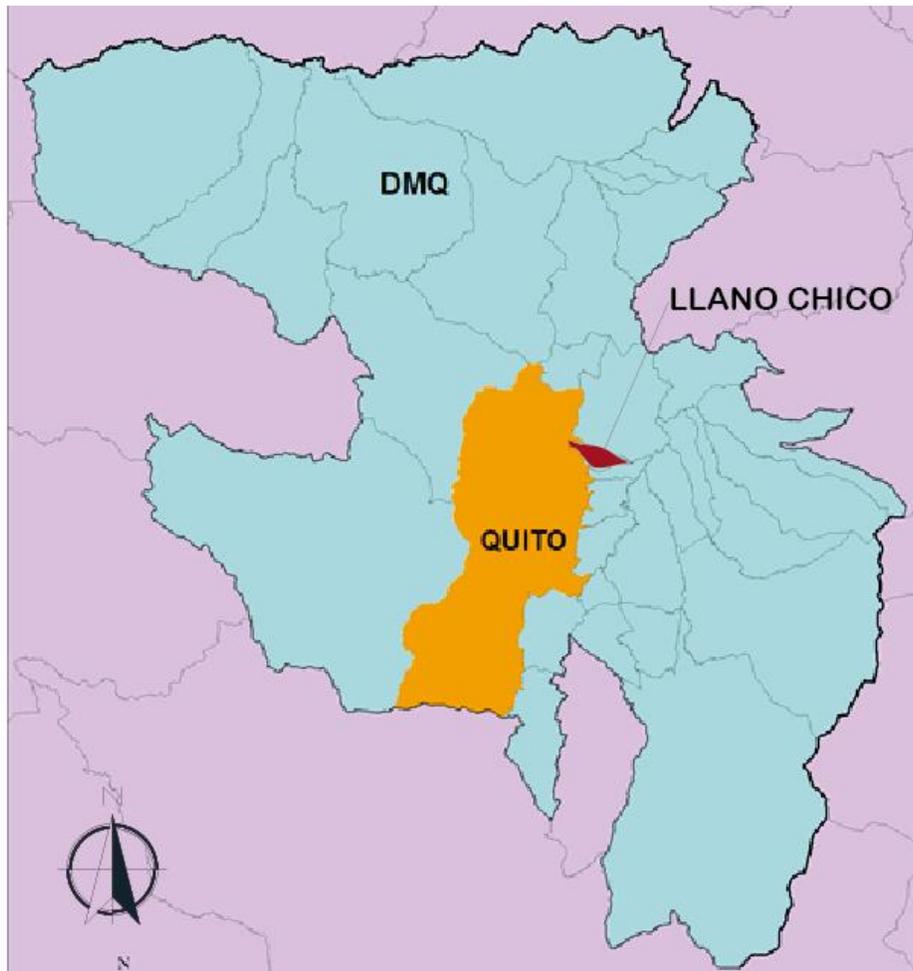
El sector tiene una significativa centralidad dentro del Distrito Metropolitano de Quito<sup>3</sup>, a continuación se muestra la misma, además se mencionan los barrios conexos, datos obtenidos de los talleres efectuados por los delegados de la Junta Parroquial:

---

<sup>3</sup> Se comprende como Distrito Metropolitano de Quito, la ciudad y sus 65 parroquias, de las cuales 32 son urbanas y 33 rurales.

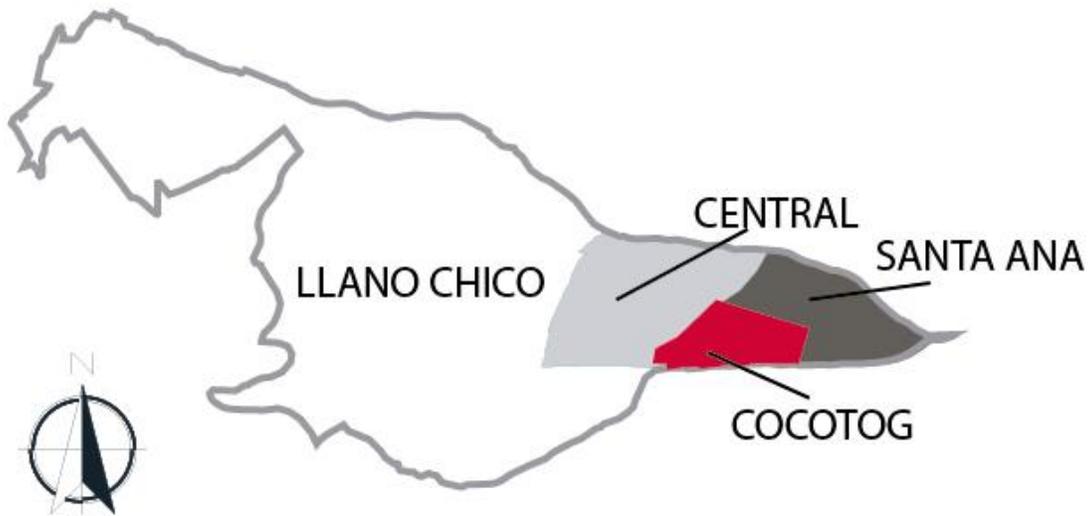
En la parroquia de Llano Chico según datos recabados en los talleres de trabajo en conjunto con delegados de la Junta Parroquial existen 32 asentamientos o barrios. Estos son: 24 de Mayo, Álvaro Pamba, Bella Aurora, Buena Vista, Central, Eco Vida, El Jardín, Esquina del Movimiento, Gualo, Jesús del Gran Poder, La Delicia, La Dolorosa, La Libertad, La Paz, La Pradera, La Universal, El Carmen, Manuel Córdova Galarza, María Augusta Urrutia, Nueva Altamira, Núñez Alto, Núñez Bajo, San Antonio, San Felipe, San José Obrero, Santa Ana, Santa Teresita, Unión Lojana, Prados del Carmen, El Carmen Alto, Central de Cocotog y San José (Gavilanes, et al. 2012, 54).

### Mapa 2 Ubicación de Llano Chico respecto al Distrito Metropolitano de Quito



**Fuente:** Elaboración personal (Ubicación de Llano Chico) en el mapa de Quito.

### Mapa 3 Ubicación de Cocotog, Barrio Central y Santa Ana en Llano Chico



**Fuente:** Elaboración personal (Ubicación de Cocotog, Barrio Central y Santa Ana en Llano Chico)

Unidad de Análisis espacial.

San José de Cocotog, Barrio Central y Santa Ana, constituyen la unidad de análisis espacial, los tres barrios actualmente tienen una clara limitación geográfica realizada por la Administración Zonal Municipal correspondiente, sin embargo antes de esta demarcación los límites estaban definidos por los habitantes y San José de Cocotog comprendía un área más extensa incluyendo los barrios ya mencionados.

Historia del barrio transición rural urbana.

San José de Cocotog al igual que otras locaciones periurbanas ha experimentado cambios sociales, económicos y políticos; entendiéndose que las dimensiones mencionadas tienen una implicación casi universal dentro de las ciencias sociales, el enfoque del presente estudio es la transición urbana rural experimentada por esta locación debido a que este fenómeno participa como uno de los factores a ser analizados.

San José de Cocotog buscando mejorar sus condiciones de vida se conforma como comuna; categoría que le permite ampararse legalmente en la demanda de infraestructura necesaria para el desarrollo del sector. La constitución de la comuna se ampara en el acuerdo ministerial Nro. 821 del 15 de junio de 1948 Ministerio de Previsión Social en 1947 que dice:

1° Que el número de habitantes que radican habitualmente en el anejo son de unos ochocientos más o menos; 2° que la mayor parte se dedican a la agricultura; 3° Que no poseen bienes en común, y 4° Que casi todos saben leer y escribir.

Por lo expuesto, y salvando en todo caso el mejor criterio del señor Subsecretario, mi parecer es el de que puede ordenarse la constitución de esta comuna. Dejo en estos términos cumplida la orden impartida por usted. (Archivo Nacional de Comunas – Ministerio de Agricultura y Ganadería, 2008).

San José de Cocotog, consigue constituirse en comuna en 1948, a partir de esta fecha el sector empieza a gestionar obras de infraestructura y el proceso de urbanización se inicia.

El proceso a estudiar es consecuencia de la expansión urbana de la ciudad de Quito, fenómeno que no es participativo o incluyente con el campesinado rural, incluso esta exclusión se ampara en el Art. 45 de la Ley de Desarrollo Agrario, que permite realizar expropiaciones en donde se construyó avenidas, residencias, industria, factor que coacciona al campesino en la búsqueda de ingresos económicos en la ciudad (Montúfar, 2011).

San José de Cocotog tiene un legado agrario tal como lo expone la revista *Questiones Urbano Regionales*:

Gran parte de la comuna indígena San José de Cocotog está compuesta por campo y tierras sembradas, su principal fuente de ingreso anteriormente provenía del trabajo agrícola en productos como maíz, habas, fréjol, cebolla, hortalizas, limón, frutilla y aguacate. Actualmente estos productos son consumidos en las familias de Cocotog y también comercializados en los mercados de Quito (Yáñez, 1990: 182, citado en Montúfar, 2011:182).

La disputa que gira en torno a su administración territorial ha complicado el cambio de zonificación de rural a urbano, y entendiendo que las partidas presupuestarias se realizan en función de los planes parciales propuestos los recursos que se gestionan han atravesado demoras y disputas debido a las competencias de cada administración zonal.

La competencia para resolver esta disputa limítrofe la tuvo el Ministerio de Agricultura y Ganadería, sin embargo la responsabilidad fue encargada al Ministerio de Gobierno mediante la Comisión Especial de Límites Internos de la República del Ecuador, que establecieron los límites de las parroquias de Zámbez y Llano Chico en el año 2004, según el levantamiento topográfico gestionado por dicha comisión (Jácome, 2011).

En la tesis de antropología de la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO), realizada por Víctor Julio Jácome Calvache se menciona que los límites de la comuna según el levantamiento topográfico efectuado por la Comisión Especial de Límites Internos de la República del Ecuador fueron establecidos de la siguiente manera:

Norte: Unión de la desembocadura de Chaquishca huayco, quebradilla de Rubianes y quebrada de Tantaleo aguas abajo hasta el tope del Río San Pedro  
Sur: Puente de quebrada de Zábiza hacia abajo y quebrada Nayón hacia abajo hasta el tope del río San Pedro.  
Este: Río San Pedro  
Oeste: Punto quebrada Zábiza – Cocotog, hacia arriba, de ahí hacia la calle Paquisha en dirección sur-norte hasta calle Gran Colombia hacia abajo, de ahí calle sinnombre y una sola recta hasta tope de desembocadura de Chaquishca huayco y quebradilla Rubianes (ANC-MAG, carpeta 165: memorando nro. 61). (Calvache, 2011:36)

Ya gestionado lo anterior, fue el Municipio de Quito quien tenía la responsabilidad de delimitar definitivamente a las Parroquias de Llano Chico y Zábiza. Por tal motivo, los habitantes de San José de Cocotog piden al Municipio se realice una consulta popular, en donde participen las juntas parroquiales inmersas en la disputa para establecer las circunscripción definitiva. La consulta popular se realizó el 4 de noviembre del 2007, sin embargo hasta el momento no se han regularizado los límites en disputa.

Teniendo en cuenta que la población del sector se compone de mestizos e indios, las prácticas para alcanzar las obras de infraestructura han sido gestionadas de igual manera; es decir a través de los canales convencionales que se tramitan entre el municipio y la comunidad, además se ve presente el sentido comunitario de la minga (Montúfar, 2011).

En la década de los ochenta gracias al boom petrolero, la ciudad experimenta transformaciones urbanas, en donde la ciudad experimenta cambios económicos y políticos, e inicia la constitución del Distrito Metropolitano de Quito, incorporando las nuevas zonas periféricas a la ciudad (Carrión, 1987).

En San José de Cocotog, aún se preservan tradiciones propias de los pueblos ancestrales, los Yumbos y los Quitus Cara, e incluso algunos habitantes hablan el idioma materno quichua, además de conservar su vestimenta (Montúfar, 2011).

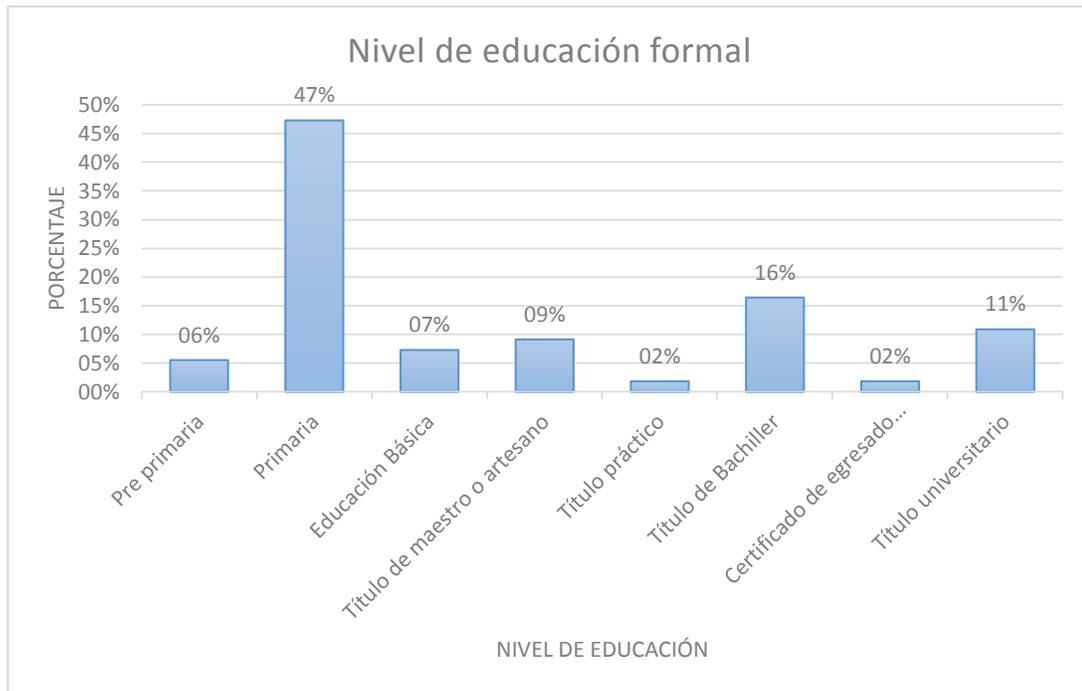
Años atrás el desarrollo de Quito demandaba mano de obra, en donde los habitantes de San José de Cocotog encontraron espacios laborales, dejando de lado la actividad agraria, pues la estabilidad económica era más fácil de alcanzar en los trabajos que ofrecía la urbe (Montúfar, 2011).

#### Perfil social

El perfil de la población lo hemos obtenido basándonos en las respuestas a las preguntas sociodemográficas que se incluyeron en nuestras encuestas, incluyen el nivel de educación, nivel de ingresos económicos, edad, género.

El nivel de educación mostró que el 47% de los propietarios tienen una educación primaria, seguida por un 16% bachilleres, 11% título universitario y un 9% con título de maestro o artesano.

**Gráfico 3 Nivel de educación formal en los propietarios de los predios**

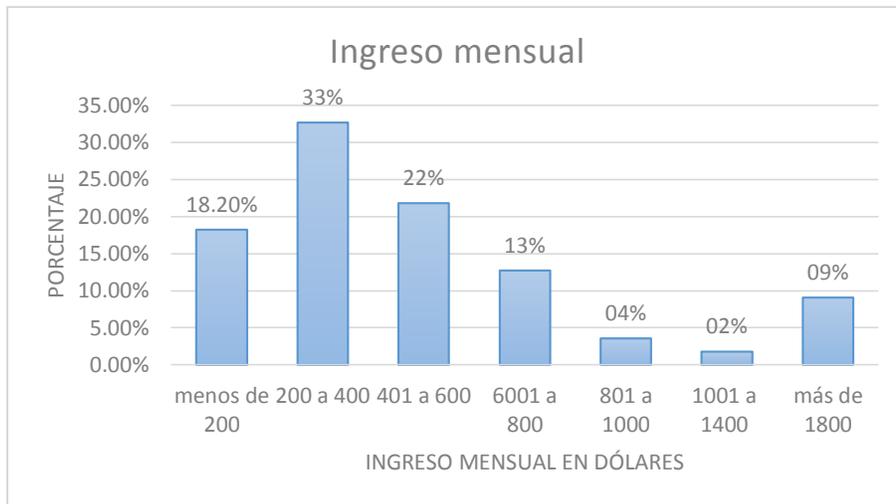


**Fuente:** Elaboración personal (Nivel de educación formal en los propietarios de los predios)

Los ingresos mensuales, el 33% reporta tener un ingreso entre \$200 a \$400 dólares, seguido de un 22% cuyos ingresos están entre los \$401 a \$600 dólares, luego un 18.20% cuyos ingresos son menores a \$200 dólares, el 13% mantiene ingresos entre \$601 a \$800 dólares, los otros valores reportados oscilan del 4% al 9%, cuyos valores van desde \$1000 a más de \$1800 dólares.

Los datos obtenidos dan cuenta que los propietarios de la tierra con instrucción primaria son la mayoría, seguidos por los bachilleres y universitarios, sin embargo la mayoría de personar no ejercen su profesión u oficio estudiado en el sector, pues la gran mayoría busca oportunidad laboral en el hipercentro urbano.

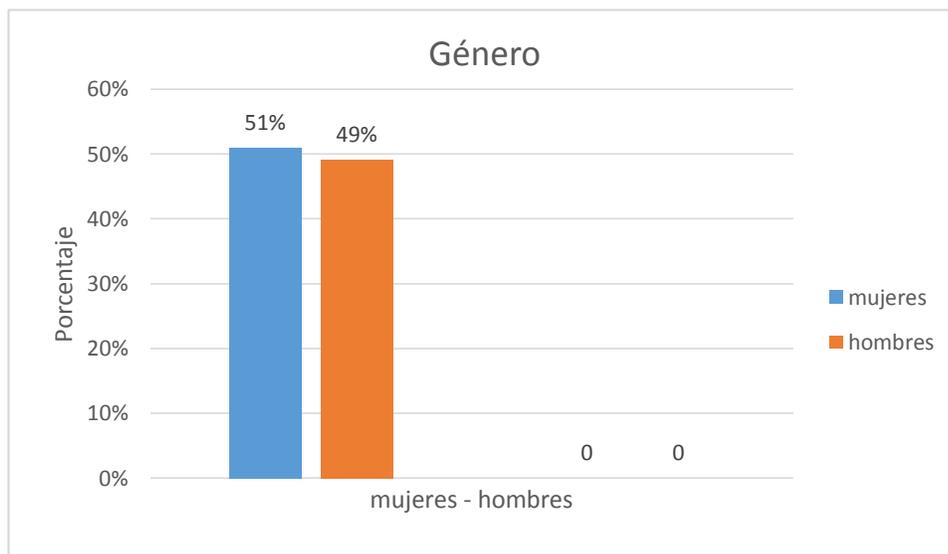
**Gráfico 4 Nivel de ingreso mensual en los propietarios de los predios**



**Fuente:** Elaboración personal (ingreso mensual de los propietarios)

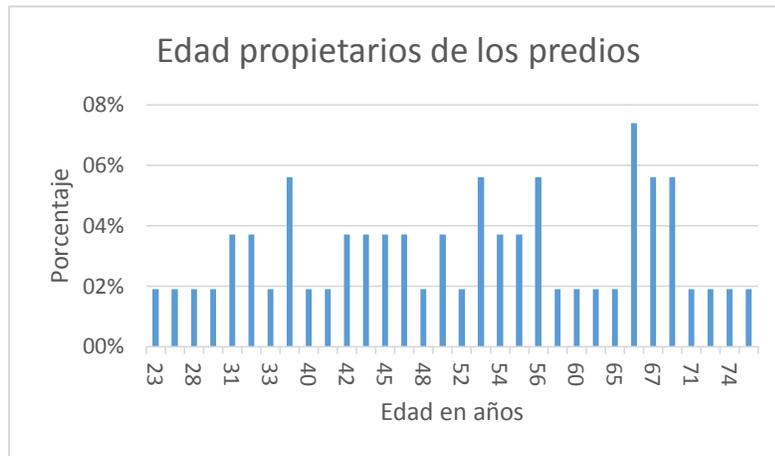
El valor más representativo esta entre edades de 67 años que representa un 7.5%, los otros valores que son de un 5% oscilan entre 35 a 71 años de edad. Los propietarios de la tierra tienen muy poca diferencia en cuanto al género su diferencia es solo un 2% en donde las mujeres tienen el 51%.

**Gráfico 5 Edad de los propietarios de los predios**



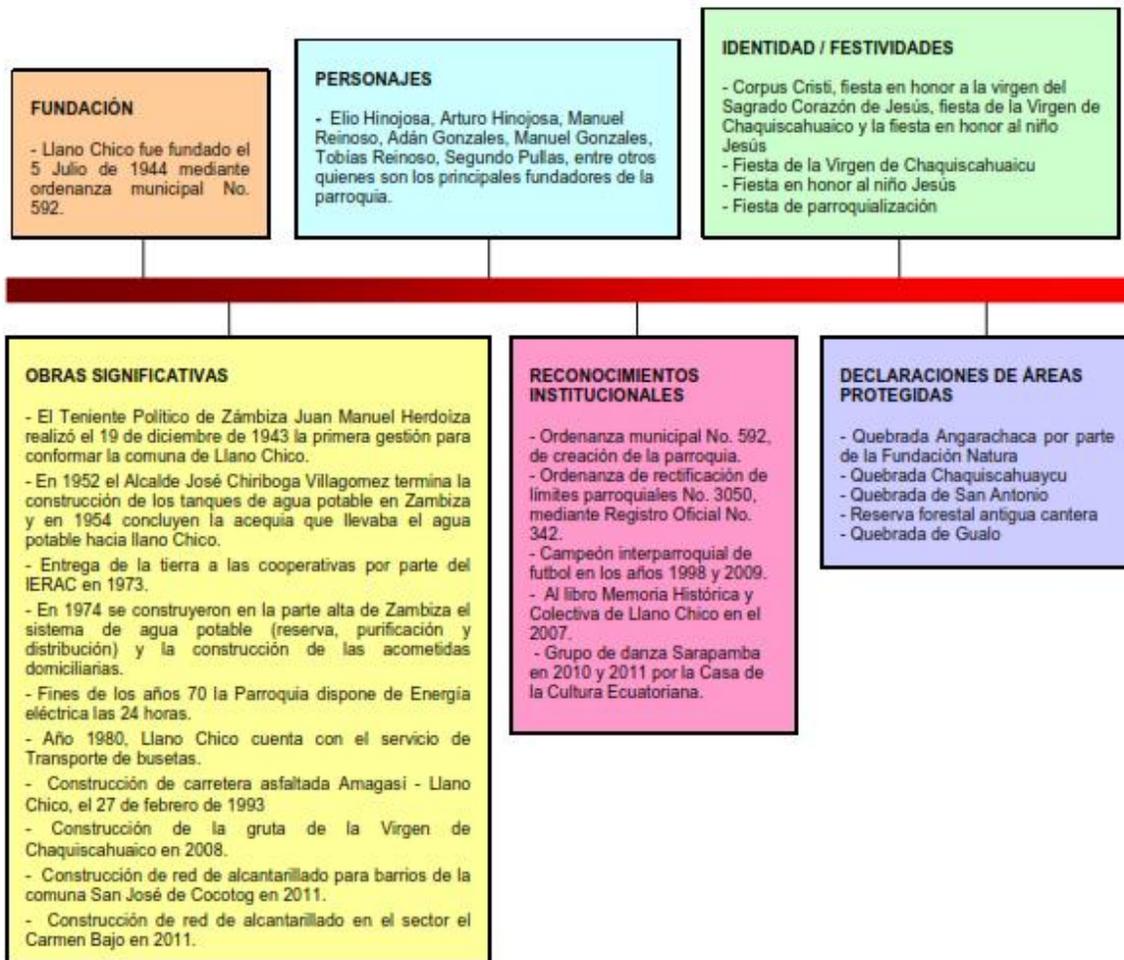
Fuente: Elaboración personal (edad de los propietarios)

Gráfico 6 Género de los propietarios de los predios



Fuente: Elaboración personal (Género de los propietarios)

Gráfico 7 Esquema cronológico de los hitos históricos en Llano Chico



Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Llano Chico (Hitos Históricos)

A continuación se muestra el área de cada sector cuantificada por hectárea.

**Tabla 3. Unidad de análisis espacial expresada en hectáreas**

Barrio	Área (Ha)
Central	82,65
Cocotog	28,68
Santa Ana	61,98
TOTAL	173,31

**Fuente:** Elaboración propia

Es decir la unidad de análisis espacial está compuesta de tres barrios, cuya sumatoria da 173.31 hectáreas aproximadamente; la vialidad urbana ya está estructurada pero continúa definiéndose, es de importancia señalar que el sitio tiene un uso de suelo residencial agrícola, con lotes mínimos de 1000 m<sup>2</sup>, sin embargo existen locaciones próximas con lotes mínimos de 600 m<sup>2</sup>.

A continuación daremos algunos datos luego de haber realizado una primera observación exploratoria:

El lugar presenta un sistema vial en proceso de consolidación, la vía principal que sirve al sector es la García Moreno, actualmente dispone de calzada pero carece de aceras. El tráfico vehicular en la actualidad no representa un problema en la zona.

Cuenta con los servicios de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, las vías internas del sitio son de tierra y cuentan con bordillos, actualmente se encuentran en proceso de adoquinado; existen dos líneas de transporte público.

La trama urbana obedece a un deficiente damero, que ha sido realizado por los habitantes y en otras etapas con la participación municipal, actualmente se tiene una gran expectativa por la nueva vía Gualo-Aeropuerto, que conectaría al sector con el aeropuerto en aproximadamente 25 minutos.

El sector presenta un uso de suelo agrícola residencial, residencial baja densidad y en pocos casos residencial mediana densidad, especialmente los predios que conectan con la calle principal García Moreno.

Las viviendas de un solo piso, obedecen a una baja densidad de habitantes, es usual encontrar edificaciones pequeñas en grandes predios, los materiales usados en las cubiertas de las casas, son el asbesto, placas de zinc, tejas y losa; el bloque es el material más usado en las mamposterías.

Actualmente en el sector se observan las obras para adoquinar las calles, y las respectivas acometidas de agua potable y alcantarillado.

Según el PDOT (Plan de Ordenamiento Territorial) de Llano Chico, en términos generales con respecto al uso de suelo indica que: “Uso de suelo afectado por la conurbación con el área urbana de Quito, con fuertes procesos de expansión urbana” (Gavilanes, et al. 2012: 83).

Esto sumado a lo que expone La Planificación del Desarrollo Territorial en el Distrito Metropolitano de Quito que dice: “En la Parroquia Zámbriza la construcción de la autopista al nuevo aeropuerto, direccionaría en el sector de Cocotog su crecimiento urbano” (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2009, pág. 394), se observa que el objeto de estudio está próximo a un proceso de densificación vertiginoso, lo que llevará inmerso cambios de uso de suelo y variaciones en la normativa urbana.

Para una mejor comprensión de las normativas urbanas, se presentan la siguiente tabla:

**Tabla 4 Reglamentación Urbana en la Unidad de Análisis Espacial**

Barrio Central	San José de Cocotog	Santa Ana
Zonificación:  A2  (A1002-35)	Zonificación:  D13  (D403-80)	Zonificación:  A2  (A1002-35)
Lote mínimo:  1000 m2	Lote mínimo:  400 m2	Lote mínimo:  1000 m2
Frente mínimo:  20 m	Frente mínimo:  12 m	Frente mínimo:  20 m
COS total:  70 %	COS total:  240 %	COS total:  70 %
COS en planta baja:  35 %	COS en planta baja:  80%	COS en planta baja:  35 %

PISOS	PISOS	PISOS
Altura: 8 m	Altura: 12 m	Altura: 8 m
Número de pisos: 2	Número de pisos: 3	Número de pisos: 2
RETIROS	RETIROS	RETIROS
Frontal: 5 m	Frontal: 0 m	Frontal: 5 m
Lateral: 3 m	Lateral: 0 m	Lateral: 3 m
Posterior: 3 m	Posterior: 3 m	Posterior: 3 m
Entre bloques: 6 m	Entre bloques: 6 m	Entre bloques: 6 m
Forma de ocupación del suelo  (A)  Aislada	Forma de ocupación del suelo  (D)  Sobre línea de fábrica	Forma de ocupación del suelo  (A)  Aislada
Clasificación del suelo: (SU)  Suelo Urbano	Clasificación del suelo: (SU)  Suelo Urbano	Clasificación del suelo: (SU)  Suelo Urbano
Uso principal:  (R1)	Uso principal:  (R2)	Uso principal:  (R1)

Residencia baja densidad	Residencia mediana densidad	Residencia baja densidad
Servicios básicos: SI	Servicios básicos: SI	Servicios básicos: SI

**Fuente:** Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Cabe anotar que las normativas municipales presentes en el IRM (Informe de Regulación Metropolitana), son particulares a cada lote, sin embargo se observa que en general la ocupación de los lotes va desde los 400m<sup>2</sup> a 1000m<sup>2</sup> como lotes mínimos y cuyos frentes mínimos de lotes varía entre 12m a 20m, la altura para las construcciones fluctúa entre 8m a 12m, se puede construir edificaciones hasta tres pisos. La ocupación del suelo varía entre aislada, a línea de fábrica; esto según las condiciones propias de cada lote.

La cantidad de constructibilidad, si es un factor que marca diferencia entre unos sectores y otros, pues en dos de los casos se podría construir hasta el 35% del área del terreno en planta baja, mientras que para el caso restante se acepta un 80% de constructibilidad.

La mayoría de predios constan como urbanos, sin embargo aún existen predios registrados como rurales, debido a una falta de actualización catastral.

La selección del recorte espacial obedece a que San José de Cocotog alberga personas procedentes tanto de la Comuna como del barrio Santa Ana. De igual manera, se tomó en consideración que ambas locaciones tienen propietarios del suelo que no son propios al sector.

La elección de los lugares mencionados permite suponer que los propietarios de San José de Cocotog pueden tener actitudes menos capitalistas gracias a información obtenida del libro Runa Yachay:

COCOTOG, sin ser tierra de hacienda ni tampoco comunidad de barrenderos de la ciudad o capariches, parece no haber podido escapar a lo que siempre ha venido haciendo todo el pueblo de los kitus : el trabajo agrícola dentro y fuera de la comunidad y el servicio a la ciudad de Quito sea como peón o trabajador, sea como moderno mindalae o comerciante (Yáñez, 2003: 80).

De la información recopilada en fuentes secundarias como el caso de la revista Questiones Urbano Regionales, en donde se trata el tema: El proceso de rururbanización del Distrito Metropolitano de Quito y su incidencia en la comuna indígena San José de Cocotog; y las tesis que

tratan los siguientes temas: Documental sobre el significado del mundo simbólico de la fiesta andina en la comunidad de San José de Cocotog; Estudio del canto ritual del Mashalla en las comunidades de Llano Grande y San José de Cocotog del Distrito Metropolitano de Quito; Pueblos originarios, comunas, migrantes y procesos de etnogénesis del Distrito Metropolitano de Quito: Nuevas representaciones sobre los indígenas urbanos de América Latina; Economía política e identidades en las comunas urbanas de Quito, se ha determinado que los estudios realizados en esta comunidad giran en torno a la cultura, etnias, economía política, sin embargo el ámbito de la economía urbana no se ha encontrado ningún aporte, por tanto se hace necesario explorar temas relacionados a la economía urbana y renta del suelo.

La ilustración Nro.6 muestra la distribución del uso de suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en donde se identifica a la Parroquia de Llano Chico en donde se ubica la unidad de análisis espacial, la misma que se clasifica como suelo urbanizable; factor de interés para las inversiones inmobiliarias y el consecuente crecimiento de la ciudad.

Además es necesario mencionar la importancia que tiene el sector como polo de desarrollo, debido a su proximidad con el nuevo aeropuerto de Quito, pues dentro del Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial de Llano Chico se contempla la vía Gualo Aeropuerto, la misma que conecta al sector con el aeropuerto en aproximadamente 25 minutos.

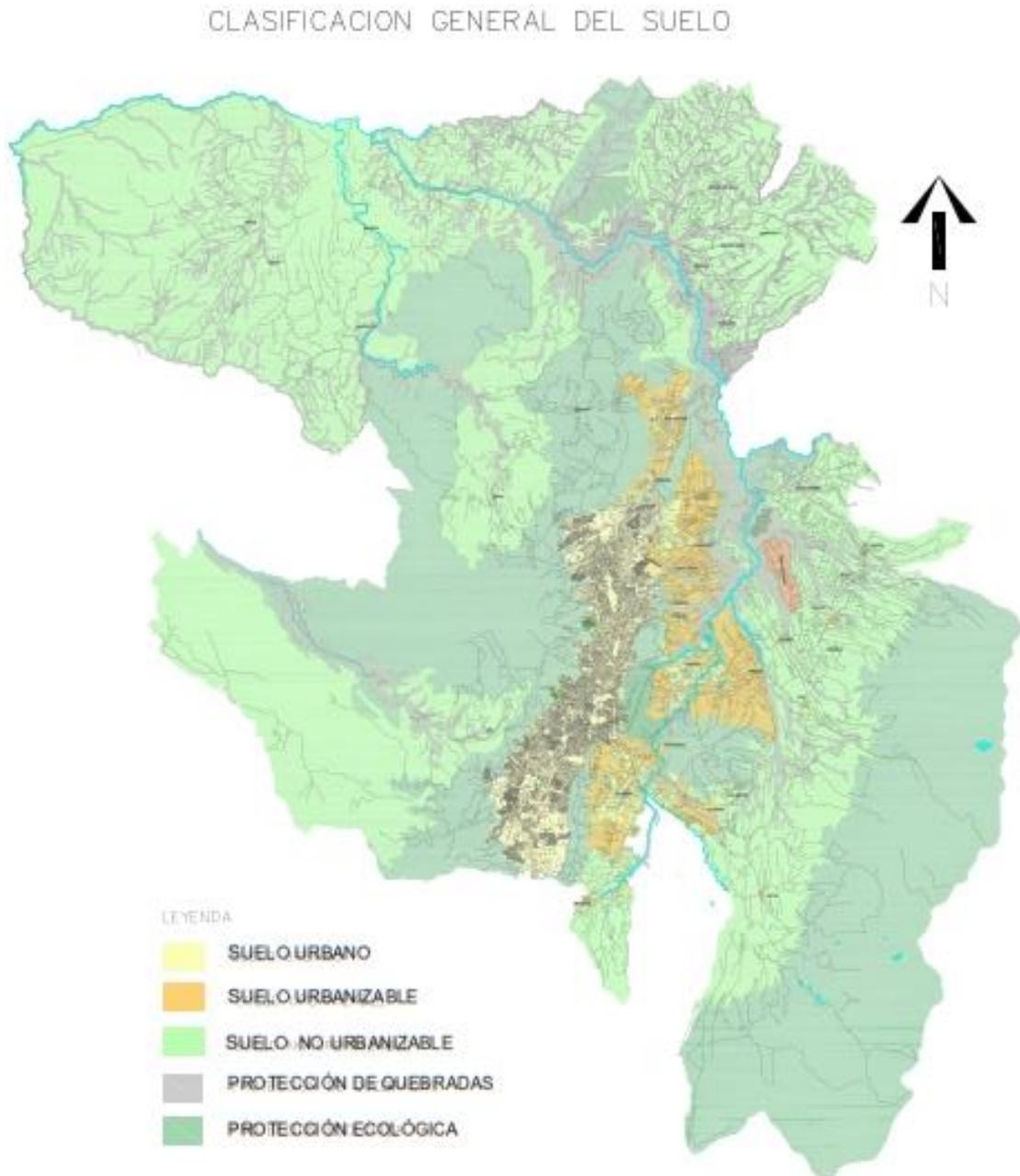
#### Catastro

Es necesario abordar al catastro como un instrumento que permite tener referencia del precio del suelo en la ciudad, sin embargo el caso de Quito encierra problemáticas que distorsionan los precios del suelo, ya que hasta el momento no se ha instrumentado una política que permita sincerar el catastro y recuperar plusvalías.

Los precios del suelo en Quito han tenido un crecimiento sostenido en el tiempo, sin embargo es muy complejo analizar este comportamiento puesto que cada zona o sector, tiene su propia dinámica económica.

Las fluctuaciones importantes del precio del suelo aparecen en los cambios de suelo de rural a urbano, que se explican en parte por las posibilidades de ocupación urbana que antes no poseía.

## Mapa 4 Clasificación General del Suelo



**Fuente:** Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (Clasificación general del suelo)

El caso colombiano nos permite entender la magnitud del cambio entre el precio del suelo urbano y rural.

...Colombia para poner en práctica una fuerte herramienta de planificación de recuperación de plusvalías, conocida como “participación en plusvalías”. Esta legislación requiere que los gobiernos municipales asignen de un 30 a 50 % del incremento en el valor de la tierra resultante de cambios en la designación de la

tierra de uso rural a urbano, para dotar de infraestructura y viviendas sociales a las vecindades privadas de servicios públicos ( Smolka, Mullahy, 2007:27).

Un adecuado manejo catastral, permite recaudar las plusvalías e impuestos en la magnitud debida, factor que permitiría generar mayores inversiones públicas y evitar especulaciones en los precios del suelo:

Desde el lado de la oferta, los impuestos prediales —la mayor fuente potencial para financiar la producción de tierra urbana son absurdamente bajos. Típicamente representan menos del 0,5 % del producto interno bruto (PIB), comparado con el 3-4 % en EE. UU y Canadá. En general hay la sensación de que América Latina invierte poco en infraestructura y servicios comparados con su PIB per cápita. Los sustanciales incrementos observados en el valor de la tierra, como resultado de inversiones en infraestructura urbana y servicios, generalmente son ignorados como una fuente para financiar tales inversiones, debido a mecanismos débiles de recuperación de la valorización (Smolka y Furtado 2001 citado en Smolka, 2007: 73).

#### Valor de catastro

El Municipio construye el precio del suelo en base a los criterios del Área de Intervención Valorativa (AIVA). Sin embargo debemos anotar que este valor es una referencia puesto que los factores aplicados tanto para el cálculo del valor del predio como para el tipo de edificación, son aproximaciones que parten de un predio como referente modal creado por el mismo municipio.

Para exponer lo que sucede con el precio del suelo en la zona de estudio es necesario exponer brevemente su comportamiento en los últimos años a partir de la valoración catastral, por tal motivo es pertinente mencionar la manera en la que el Municipio construye el precio de catastro y sus correspondientes Áreas de Intervención Valorativas (AIVA).

a. Valores en Áreas de Intervención Valorativas Urbanas (AIVAU). En cada área se establece un valor básico referencial del m<sup>2</sup> de suelo urbano que se aplicará al lote modal o tipo definido en cada AIVAU.

El AIVAU se define como un sector, barrio, conjunto habitacional, urbanización o ejes viales que tienen un comportamiento homogéneo en sus características físicas y económicas. El lote tipo es el que más se repite en cuanto a su frente, fondo o profundidad y tamaño o área en el AIVAU.

b. Valor en lote.- Es el valor para el AIVAU que se corrige por los coeficientes que se aplican de acuerdo a las características físicas que presenta cada lote. Este valor servirá de base para el cálculo del avalúo individualizado del lote. (ORDENANZA METROPOLITANA Nro.232, 2008)

Dentro de los artículos subsecuentes en esta ordenanza podemos señalar que los precios del suelo están ajustados por factores físicos del terreno tales como:

- Frente
- Fondo o profundidad
- Tamaño o superficie

En cada uno de los puntos anteriores se emplean cálculos que determinan cada uno de los factores:

a) Factor Frente.- La expresión matemática para determinar la influencia del frente será:

$$Ff = (Fa/Ft)0.25$$

Donde:

Ff = Factor frente

Fa = frente del lote a evaluarse

Ft = frente del lote tipo

0.25 = exponente que equivale a sacar raíz cuarta (ó sacar dos veces la raíz cuadrada)

La variación del frente entre estos dos valores determina que el valor mínimo de  $Fa/2$  o mitad del frente tipo será 0.84 y el valor máximo de  $2 Ft$  o el doble del frente tipo será 1.19.

b) Factor Fondo.- La ecuación matemática para determinar la influencia del fondo o profundidad será:

$$Fp = (Fot/Fx) 0.5$$

Donde:

Fp = Factor fondo

Fot = fondo del lote tipo

Fx = fondo del lote a evaluar

0.5 = exponente que equivale a sacar raíz cuadrada

El factor máximo de variación por fondo o profundidad será 1.20 y el mínimo de 0.80

Para los lotes irregulares en su forma, el fondo equivalente o ficticio se calculará con la siguiente fórmula:

$$Pe = S$$

F

Donde:

Pe = Profundidad o fondo equivalente o ficticio

S = Superficie o área del lote

F = Frente del lote

Con el dato de profundidad o fondo equivalente, se calculará el factor fondo con la fórmula señala en este numeral.

c) Factor Tamaño.- La variación por efectos del tamaño del lote se calculará con la siguiente fórmula:

$$Fta = 0.3 \times \frac{St}{Sa} + 0.70$$

Donde:

Fta = Factor tamaño

St = área del lote tipo

Sa = área del lote a avaluar

El factor mínimo será 0.7 y el máximo por variación de tamaño o superficie será 1.20 (ORDENANZA METROPOLITANA Nro.232, 2008)

El precio del suelo tiene un comportamiento particular en cada zona e incluso barrio de la ciudad, se tiene que la variaciones más fuertes de precio se encuentran en las zonas menos consolidadas urbanísticamente, mientras que en las zonas ya consolidadas como en el caso del hipercentro, existe aumento en los precios, pero no con la misma importancia que en las zonas que están en consolidación o desarrollo ( Smolka, Mullahy, 2007).

#### Valor de mercado

Lo expuesto es válido para la construcción de los precios catastrales, sin embargo, los precios de mercado difieren en relación a los de catastro; por consiguiente se hará una breve descripción del proceso para obtener el precio del mercado de suelo.

El método más común para valuar una propiedad es el método comparativo o de mercado, el mismo se basa en una investigación circundante al objeto del avalúo, en donde se busca comparar propiedades similares y en lo posterior aplicarles un factor de homogenización; el éxito de la (Pozo, 2003)valoración responde a la información real de transacciones ya efectuadas (Diter R. Castrillón Oberndorfer, Francisco L. Ochoa Ochoa, Ricardo Castrillón Restrepo, 2004).

Los factores de homogenización tienen como objetivo hacer comparables los datos ya obtenidos, en donde el valuador premia o castiga con puntos a las bondades o problemas que tenga la propiedad; para tal fin se recomienda escoger al menos cinco propiedades. Para obtener el valor de la propiedad se debe realizar un procedimiento estadístico, el mismo que debe buscar una medida de tendencia central, que podría ser la moda, la mediana o la media aritmética que viene a ser el promedio de los inmuebles escogidos. Así tenemos que:

$$X = (\sum X_i) / N$$

Donde:

X = indica media aritmética

$\sum$  = sumatoria

N = número de casos estudiados

X<sub>i</sub> = valores obtenidos en la encuesta (Diter R. Castrillón Oberndorfer, Francisco L. Ochoa Ochoa, Ricardo Castrillón Restrepo, 2004).

Para tener confianza en lo efectuado, es necesario trabajar con la desviación estándar, que se la define como:

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:  $S = \sqrt{\sum (X - X_i)^2 / N}$ .

Donde:

S = Desviación Estándar

X = indica media aritmética

X<sub>i</sub> = dato de la encuesta

N = número de datos de la encuesta. (Diter R. Castrillón Oberndorfer, Francisco L. Ochoa Ochoa, Ricardo Castrillón Restrepo, 2004, p. 138)

Ya encontrada la desviación estándar, debemos aplicar la fórmula del coeficiente de variación, que permite saber si las muestras escogidas son suficientes, o deben aumentarse, según el siguiente criterio:

$$V = (S/X) * 100$$

Donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

X = media aritmética.

Si  $V < 15\%$  la media aritmética obtenida se podrá adoptar como el probable precio más asignable

Si  $V > 15\%$  es necesario reforzar el número de encuestas. (Diter R. Castrillón Oberndorfer, Francisco L. Ochoa Ochoa, Ricardo Castrillón Restrepo, 2004, p. 139)

Como se expuso previamente, la importancia del método subyace en los datos de las compras y ventas realizadas en las propiedades, sin embargo estos datos en la mayoría de los casos son los

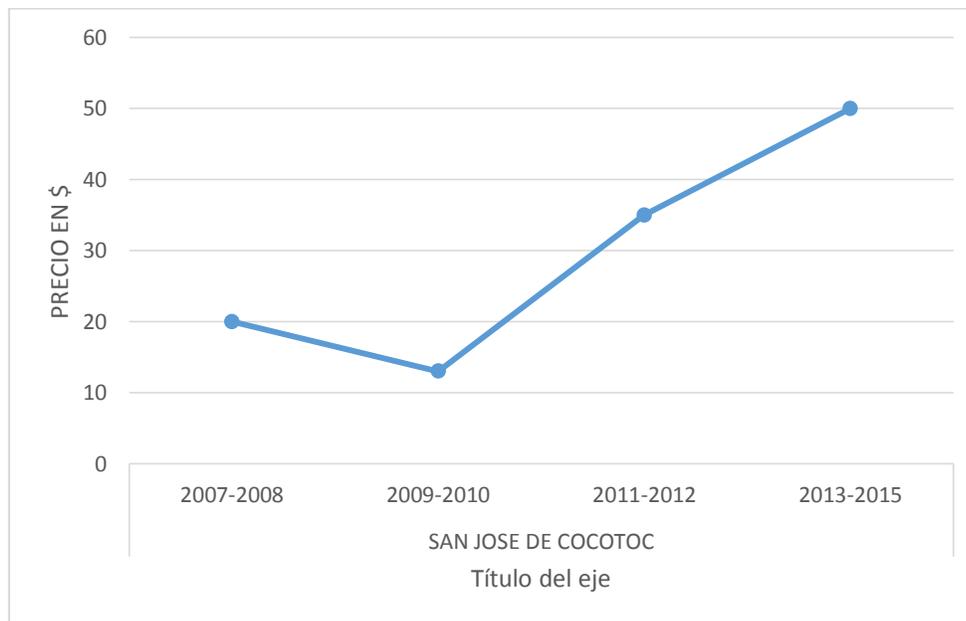
fijados por el mismo catastro, se debe considerar que aunque la transacción real se la realice a precio de mercado; el registro legal de la transacción es el catastral, y el valor de mercado con el que realmente se hace la transacción jamás aparece; por tanto los datos reales del costo de la propiedad no aparecen.

También mencionamos que si la valoración por algún motivo no puede acceder a los precios de mercado, se pueden emplear otros métodos valuatorios.

A continuación expondremos los precios del suelo que se manejan en el sector, según la base catastral y la evolución de los precios en el tiempo, en donde ya se puede advertir un incremento del 40% del precio del m<sup>2</sup> de terreno en los últimos 8 años.

Como ya se ha mencionado las limitaciones que tienen los precios del suelo en catastro, se puede suponer que el incremento en el precio de mercado es mayor al ya señalado, la gráfica nos muestra la variación de precios desde el año 2008 hasta la presente, en donde en el periodo 2009 al 2010, se muestra un punto de crecimiento vertiginoso, que obedece a la expectativa de las obras de alcantarillado que se gestionarían en el 2011.

**Gráfico 8 Precios del suelo barrios: Central, San José de Cocotog, Santa Ana**



**Fuente:** Elaboración Propia (AIVAS Base del Catastro del Ilustre Municipio de Quito)

Por otra parte en la actualidad el sector se encuentra inmerso en un proceso de urbanización, como lo exponemos a continuación:

Sin embargo, muchos otros aspectos económicos y culturales de la vida cotidiana de la Comuna han sufrido notables transformaciones que, entre otras cosas, se expresan en las actividades económicas, los hábitos alimenticios, la vestimenta y la forma de asumir el trabajo comunitario.

La transformación de dichas particularidades está íntimamente relacionada con la construcción de vías, que influyó en el apareamiento de nuevas actividades económicas y negocios en la Comuna, como: mini mercados, cybers (local de alquiler de computadores con acceso a internet), quioscos de comida rápida, boutiques, peluquerías, entre otros.

Además, los caminos están relacionados con la construcción de locales para arriendo con fines comerciales. Todos estos factores han contribuido a que surjan nuevas necesidades, patrones de consumo, formas de entender a su territorio y manifestaciones culturales de origen mestizo. Todo lo anteriormente mencionado contribuyó a una considerable pérdida del sentido de pertenencia y de las costumbres tradicionales de sus habitantes (Montúfar, 2011: 175)

las nuevas formas de entender el territorio, apuntan a mercantilizar la tierra, que privilegian el valor de cambio, es decir se asume a la tierra como una mercancía; sin embargo aún se observan espacios de tierra cultivadas que para el caso del propietario con un menor grado de actitud capitalista, obedecen a costumbres o tradiciones, pero para los propietarios con un mayor grado de actitud capitalista, existe la posibilidad que los propietarios trabajen en sus predios con el objetivo de no tenerla desocupada y no incurrir en multas por tenerlas como solar no edificado.

En la actualidad San José de Cocotog, tiene una economía de subsistencia que se fundamenta en la crianza y comercialización de cerdos, cuyes, pollos, que en la mayoría de los casos son realizados por mujeres que combinan estas actividades con labores domésticas o pequeñas tienda de barrio.

El sector también está experimentando cambios físicos, pues la construcción de vías, ha posibilitado la inserción de pequeños comercios; pero un punto fundamental para esta transformación es la cercanía de la avenida Simón Bolívar, anillo vial que comunica el norte y sur de la ciudad.

La penetración de valores culturales urbanos a Cocotog, tanto por la salida de los pobladores/as de Cocotog a Quito, especialmente en busca de trabajo y educación, el consumo de productos tecnológicos y de telecomunicaciones, entre otras cosas, están modificando el campo de la Comuna y la mentalidad de sus pobladores/as, cuyo resultado es el posible desaparecimiento de las tradiciones. (Montúfar, 2011: 186)

Es decir la economía de mercado se ha hecho presente en el sector y las prácticas laborales y económicas están desarrollándose en función de esta lógica; cuya realidad no es ajena al mercado del suelo.

**Gráfico 9 Ubicación (Unidad de Análisis espacial)**



**Fuente:** Elaboración propia (Ubicación Unidad Espacial de Estudio)

**Fotografía 1 Calles del sector**



**Fuente:** Elaboración propia

Actualmente se están realizando el adoquinado de las calles, ya existen postes de luz eléctrica, y se espera que para el presente año también se gestione la construcción de aceras.

### **Fotografía 2 Viviendas del sector**



**Fuente:** Elaboración propia: Viviendas del sector

Las viviendas del sector en general son de un solo nivel, construidas con bloque y hormigón armado, las cubiertas son de asbesto-cemento, hormigón armado, teja o zinc.

### **Fotografía 3 Construcción industrial (Galpón)**



**Fuente:** Elaboración propia: Construcción industrial (Galpón)

También tienen presencia las construcciones de tipo industrial aunque en muy pocos casos, sin embargo la presencia de estos elementos permite sugerir que los usos de suelo se respetan como dispone el IRM.

**Fotografía 4 Letrero (Cementerio de la comuna)**



**Fuente:** Letreros (cementerio de la comuna)

**Fotografía 5 Obras de infraestructura del sector (adoquinado)**



**Fuente:** Adoquinado en las calles del sector.

### CAPÍTULO III CUESTIONES DE LA INVESTIGACIÓN

#### Variables fenómenos e indicadores

La teoría ya expuesta exige poner la atención en los fenómenos observados, por consiguiente el proceso macrosocial es la urbanización, cuyos fenómenos son innumerables, siendo de interés para el presente estudio los cambios de las prácticas laborales, pues estos también determinan los usos de suelo y la consecuencia en el mercado del suelo es el incremento en el precio del suelo.

La plusvalía y los diferentes tipos de renta también se constituyen en fenómenos que están presentes en la realidad social que se enfrenta; la obtención de las variables esperadas en algunos casos se determina gracias a los indicadores que han sido seleccionados.

Para pasar al diseño de trabajo de campo, se necesita una guía que permita sistematizar la búsqueda de supuestos, para este cometido se ha evaluado los datos o variables esperadas que son posibles de obtener.

Existen datos que son fuentes secundarias obtenidas en su mayor parte del Municipio de Quito, también de revistas, tesis, planes de ordenamientos territoriales. Para viabilizar lo expuesto se muestra una tabla que permite mecanizar la búsqueda de información.

Luego de analizar la metodología, y de haber realizado una investigación exploratoria, se determina la necesidad de trabajar con métodos cuantitativos y cualitativos.

Por tanto se han practicado entrevistas con informantes clave, además de encuestas que permiten tener el perfil de la agencia humana.

Gracias a los recursos estadísticos se han cruzado las preguntas de la encuesta para determinar si las hipótesis se aceptan o son rechazadas.

**Tabla 5 Cuadro de procesos, fenómenos, variables, indicadores.**

PROCESOS	FENÓMENOS	VARIABLES	INDICADORES	EVALUACIÓN
Procesos de Urbanización	Cambios en las prácticas laborales	Tipo de trabajo	Actitud laboral con menor o mayor grado de capitalismo	E

	Cambio del suelo rural a urbano	Usos de suelo	Coefficientes de ocupación del suelo - Usos de suelo (residencial agrícola, residencial )	D
	Renta absoluta	Actitud con menor o mayor grado de comportamiento capitalista	Catastro Municipal	D
	Renta diferencial tipo 1	Actitud con menor o mayor grado de comportamiento capitalista	Actividad laboral realizada en el predio	E
	Renta primaria diferencial tipo 1	Propietario del suelo capitalista	Índice de constructibilidad (Relación entre área de construcción y terreno %)	D
	Renta diferencial tipo 2	Actitud con menor o mayor grado de comportamiento capitalista	Inversión de capital en el predio \$	E

	Renta absoluta urbana	Actitud con menor o mayor grado de comportamiento capitalista	Catastro Municipal	D
--	-----------------------	---	--------------------	---

**Fuente:** Elaboración propia

Las variables D y E, se han obtenido del Municipio de Quito, para el caso del nombre del propietario y número de predio se obtuvo la información de la base catastral del sector, con esta información se accede al IRM (Informe de Regulación Metropolitana) a través de la página web del Municipio. Dicha página web muestra datos de: área del terreno, propietario, área de construcción, la parroquia y el sector a donde pertenece, y las regulaciones propias al lote como el tamaño mínimo en caso se necesite fraccionar, el frente mínimo el COS total (Coeficiente de ocupación del suelo), COS en planta baja, y el uso principal del suelo.

#### Diseño de trabajo de campo

Se ha diseñado para obtener resultados que puedan ser cuantificados y en lo posterior procesados como datos que permitan aceptar o rechazar nuestras hipótesis. La limitación de la unidad de análisis espacial obedece a que la Comuna San José de Cocotog, luego de haber alcanzado el reconocimiento como comuna e iniciar el proceso de urbanización, experimenta una serie de cambios espaciales, económicos y sociales como se ha expuesto anteriormente.

Se han escogido estos barrios ya que existen propietarios propios a la comuna y otros nuevos o ajenos a ésta, factores que ofrecen la oportunidad de estudiar las prácticas o estrategias de los propietarios de la tierra con un menor o mayor grado de actitud capitalista con respecto a la misma; como ya se ha mencionado las actividades laborales de antaño implicaban la importancia del valor de uso de la tierra, es decir ha sido un medio para su trabajo o subsistencia

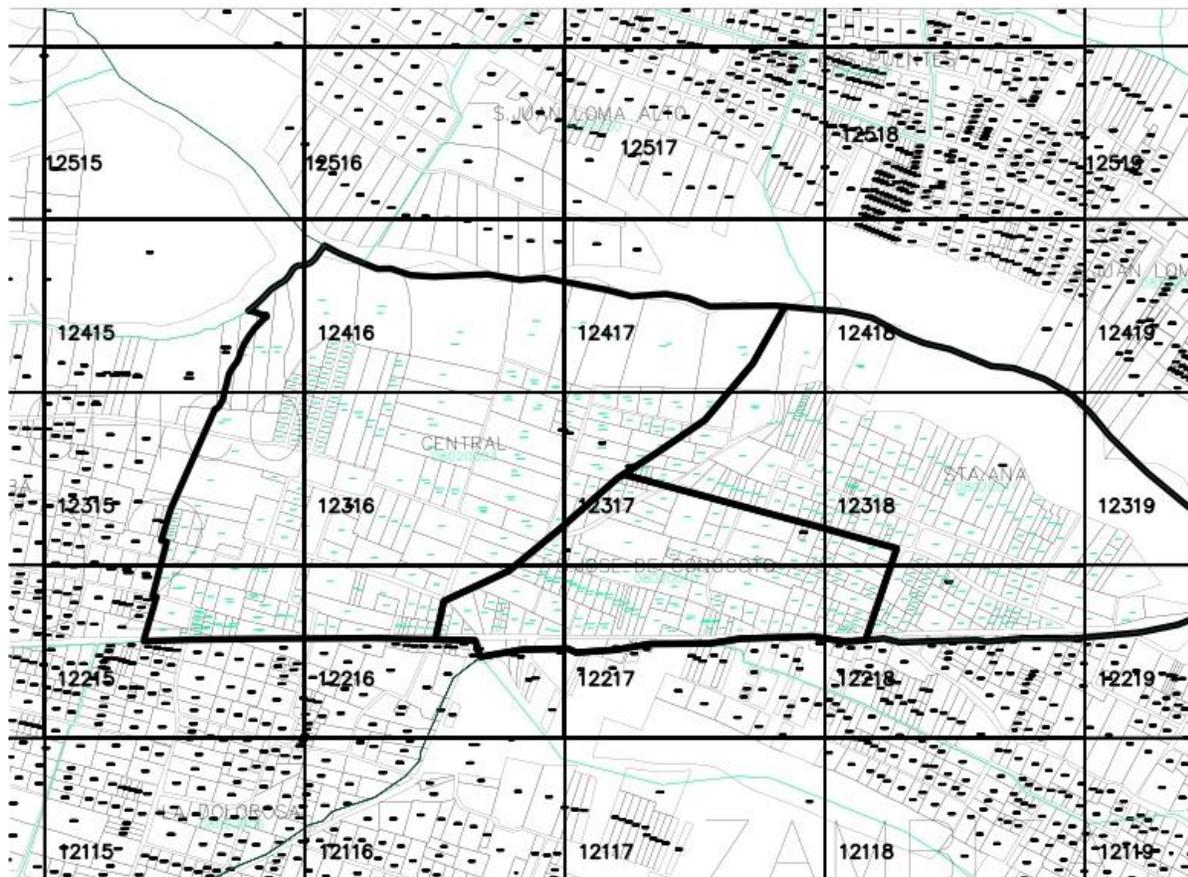
Sin embargo en la actualidad por el proceso de urbanización y la presencia de nuevos propietarios, podrían concebir a la tierra como mercancía.

El levantamiento de datos demandó información de las hojas catastrales del sector, para mayor facilidad se delimitó como unidad de análisis espacial un área que agrupa a los tres barrios sumando un total de 480 lotes de terreno de diferentes dimensiones y características.

Con las hojas catastrales, se determinó la ubicación de los lotes a encuestar, además de los números de predio y claves catastrales, datos que permitieron identificar el nombre de los propietarios y datos del terreno.

Para seleccionar los predios, previamente se determinó la aleatoriedad de la muestra corriendo el test de Rachas, que muestra la aleatoriedad de los lotes seleccionados.

### Mapa 5 Hojas catastrales del sector



**Fuente:** Base del Catastro del Ilustre Municipio de Quito (Hojas catastrales del sector)

### Investigación Exploratoria

Fue necesario realizar un primer acercamiento al objeto de estudio, pues ya era necesario ver la realidad, tal como lo menciona Ander Egg, lo crucial en un proceso investigativo es: “la inteligencia y la capacidad de captar la realidad” (Ander Egg, 2000: 53).

Una vez formulada la hipótesis y la respectiva pregunta de investigación, se realizó un ejercicio de observación. Ya en el campo se corroboraron y rechazaron algunos supuestos, sin

embargo la posibilidad que mostraba el sector para realizar la investigación estaba presente; el lugar muestra lotes de terreno que se emplean para criar animales, vivir, cultivar, además de otros usos como bodegas.

Una vez realizada la exploración se encontraron indicios de que los supuestos paradigmáticos pueden cumplirse (Ver anexo 1).

## Entrevistas

Las entrevistas fueron direccionadas a informantes clave, es decir la finalidad es encontrar evidencia o datos de personas que son propios a la Comuna San José de Cocotog, y que permitan conocer las realidades del sitio. (Ver anexo 2).

Una primera entrevista se la realizó al Sr. José Antonio Ramírez, hombre de 63 años, quien dice pertenecer a la Comunidad San José de Cocotog, y que actualmente se desempeña como empleado de la EPMMOP (Empresa Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas).

El entrevistado manifiesta que ha vivido toda su vida en el sector, además de ser propietario y dice conocer todas las etapas que ha atravesado la comunidad.

Otro de los entrevistados es el Arq. Efraín Sangoluisa, quien se presenta en calidad de propietario y vecino del sector, aunque no es propio a la comuna, dice conocer los temas propios al barrio ya que posee un predio ya hace más de treinta años.

Los entrevistados participaron cómodamente a las preguntas planteadas y de esta manera se pudieron obtener parte de las variables esperadas.

## Encuestas

Se corrieron encuestas a personas propias al sector, y de igual manera a las que son nuevas, pues esta particularidad nos permite tener datos de mayor calidad para evaluar las hipótesis planteadas.

Para la realización de las encuestas se contó con un grupo de cuatro personas, que recibieron una capacitación previa sobre el objeto de la investigación y la manera adecuada de correr la encuesta. De las cuatro persona de apoyo, dos se ocuparon del Barrio Central por ser el de mayor superficie, y las otras dos cubrieron el Barrio Santa Ana y Cocotog.

En nuestra unidad de análisis espacial fue necesario calcular el tamaño de la muestra, en dónde se asumen los siguientes parámetros:

$N =$  Total de la población

n= Tamaño de la muestra

Z=Nivel de confianza del 95% que es igual a 1.96

p= proporción esperada 75% = 0.75

q= 1-p (1-0.75=0.25)

e= error de muestreo aceptable 10% = 0.1

$n= NZ^2pq/(Ne^2+Z^2pq)$

$n= 480 (1.96)^2 (0.75) (0.25) / (480) (0.1)^2 + (1.96)^2 (0.75) (0.25)$

$n= 345.74/5,52$

$n=62.63.$

En una población de 480 lotes de terreno y utilizando el cálculo basado en una distribución normal, se debe seleccionar una muestra con al menos 63 propietarios para calcular una proporción estimada del 25% con un error aceptado del 10% y un nivel de confianza del 95%, por tal motivo se aproxima a realizar la encuesta a 63 predios. Cabe mencionar que el valor de p se obtuvo de las encuestas piloto practicadas al inicio que determinó que el 75% de los encuestados eran propietarios de sus predios.

El cuestionario aplicado a los moradores de San José de Cocotog, comprende cinco secciones (ver anexo 1) que se describen a continuación. Primero, tres preguntas filtro se realizan con el fin de identificar a los propietarios de los lotes. Después de las preguntas filtro, se aplica una batería de once preguntas destinada a cuantificar el comportamiento capitalista de los encuestados, los enunciados incluidos en la batería fueron desarrollados por el autor para los fines específicos del presente estudio.

La tercera sección incluye preguntas concernientes a intención de venta, incidencia en el aumento de precio y, tipo de actividad realizada en la propiedad. A continuación se incluyó una batería de ocho enunciados, una pregunta de selección múltiple y dos preguntas dicotómicas para evaluar la influencia de los propietarios en el precio de la propiedad. La quinta y última sección incluye preguntas destinadas a recopilar información sociodemográfica de los encuestados. Las dos baterías incluidas en el cuestionario, recogieron información cuantificable a través de una escala Likert de cinco puntos (en un rango de “muy en desacuerdo” a “muy de acuerdo”).

La versión final del cuestionario se obtuvo después de aplicar un piloto a 30 personas de los barrios Santa Ana, Barrio Central y Cocotog. Debido a que el piloto reveló confusión en algunas preguntas, se llevaron a cabo las modificaciones pertinentes para corregir los problemas identificados.

## Procesamiento de datos

Para visualizar los lotes encuestados se realizó una cartografía que además, permite tener una referencia del tamaño y ubicación de los mismos. Adicionalmente, se corroboró que los nombres de los encuestados coincidan con los nombres indicados en el catastro. Como resultado de dicha revisión, se obtuvo que no todos los propietarios encuestados correspondían a los nombres indicados en el catastro. Sin embargo, se decidió retener dentro del estudio las encuestas que presentaban estas inconsistencias ya que en varios casos, el problema se debe a que el proceso de legalización se encuentra en trámite y no ha sido concluido.

La consistencia interna de las dos baterías de preguntas incluidas en el cuestionario se verificó por medio del coeficiente Cronbach alpha, que muestra el grado en el que todos los enunciados que componen la escala miden la misma característica subyacente (Pallant, 2007).

En la batería de preguntas referente al comportamiento capitalista fue necesario reversar cuatro enunciados, con el objetivo de que todos los puntajes altos midan un comportamiento capitalista alto (Pallant, 2007). Para el caso de ésta batería de preguntas, se obtuvo un Cronbach alpha de 0.810, lo cual se encuentra en el rango adecuado y confirma la consistencia interna de la batería de preguntas (Nunnally 1978 citada en Pallant 2007).

En el caso de la batería de preguntas para medir la influencia que tienen los propietarios en el precio, se reporta la columna de la correlación de interelementos por tener menos de diez enunciados. Al revisar los valores obtenidos se observa que existen dos enunciados que presentan problemas en la consistencia interna, por tal situación y de acuerdo a lo sugerido se procede a correr el análisis eliminando dichos enunciados. Los valores de la columna de correlación interelementos, al eliminar los enunciados inconsistentes, están entre 0.2 y 0.4 lo cual está dentro de los límites y muestra que existe una buena correlación entre los enunciados (Briggs & Cheek 1986, citado en Pallant 2007). Para los análisis posteriores, la batería referente a la influencia de los propietarios en el precio se empleará sin los dos enunciados que presentaron inconsistencia interna.

**Tabla 6 Grupos de actitud capitalista con el deseo de subir el precio del terreno**

<b>Grupos de Actitud Capitalista</b>	<b>Deseo de subir el precio del terreno: Mediana</b>
--------------------------------------	--

Bajo	23,50
Medio	24,00
Alto	23,00

**Diferencias entre grupos:  
Kruskal - Wallis Test**

<b>Significancia (p)</b>	<b>H</b>
0,738	0,61

**Fuente:** Elaboración propia

La aplicación de un test Kruskal-Wallis reveló que los diferentes grupos de actitud capitalista (bajo, medio y alto); no presentan diferencias significativas en sus deseos de subir el precio del terreno H (2) = 0,61; p>0,05. El grupo de actitud capitalista medio presentó la mediana con mayor puntaje (Md=24). Sin embargo, los valores son muy similares a las medianas de los grupos de actitud capitalista bajo y alto (Md=23,50 y Md= 23,00 respectivamente).

**Tabla 7 Estrategias para aumentar el precio de la propiedad**

Grupos de Actitud Capitalista	Estrategias para aumentar el precio de la propiedad:							
	Inversión económica (%)		Realizar la actividad más rentable (%)		Gestionar el Cambio de Uso del Suelo (%)		No vender hasta que suba el precio (%)	
	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No
Bajo	7,1	10,7	3,6	14,3	0,00	17,9	5,4	12,5
Medio	30,4	37,5	14,25	53,6	14,3	53,6	25	42,9
Alto	3,6	10,7	1,75	12,5	3,6	10,7	5,4	8,9

**Diferencias entre grupos : Chi-square Test**

$\chi^2$	1,026	0,292	2,685	0,258
<b>Significancia</b>	0,6	1,00	0,25	1,00

**Fuente:** Elaboración propia

Se aplicó un Chi-Square test para determinar si el grado de actitud capitalista está relacionado con la práctica de los propietarios para emplear estrategias que aumenten el precio de su propiedad. El test reveló que los diferentes grupos de actitud capitalista (bajo, medio y alto); no presentan

diferencias significativas en ninguna de las estrategias consideradas en el estudio (invertir económicamente en la propiedad  $\chi^2 = 1,026$   $p > 0,05$ ; realizar una actividad económica más rentable  $\chi^2 = 0,292$   $p > 0,05$ , gestionar en el Municipio el cambio de uso del suelo  $\chi^2 = 2,685$   $p > 0,05$  y; no vender la propiedad hasta que el precio de venta suba  $\chi^2 = 0,258$   $p > 0,05$ ).

**Tabla 8 Grupo de actitud capitalista y cumplimiento del uso del suelo**

Grupos de Actitud Capitalista	Uso del Suelo indicado por el Municipio (%)	
	Cumple	Incumple
Bajo	10,5	7,0
Medio	42,1	24,6
Alto	5,3	10,5
<b>Diferencias entre grupos : Chi-square Test</b>		
$\chi^2$	2,626	
<b>Significancia (p)</b>	0,320	

Fuente: Elaboración propia

Con el fin de determinar si existe relación entre el grado de actitud capitalista y el cumplimiento del uso del suelo de acuerdo a lo indicado por el Municipio, se aplicó un Chi-Square test. El test reveló que los diferentes grados de actitud capitalista (bajo, medio y alto); no presentan diferencias significativas en la característica evaluada  $\chi^2 = 2,626$   $p > 0,05$ .

## **CAPÍTULO IV CONCLUSIONES**

Los resultados de las encuestas mostraron que los propietarios de la tierra con menor o mayor grado de actitud capitalista tienen el deseo de subir el precio en sus propiedades, lo que permite confirmar nuestra hipótesis general; sin embargo fue revelador encontrar que la diferencia en el deseo por subir el precio de la propiedad no tuvo una significativa variación entre los grupos de menor o mayor actitud capitalista.

Lo anterior es el resultado del proceso de urbanización que atraviesa el sector, pues es un factor que coacciona al propietario de la tierra a tomar posiciones o estrategias que permitan obtener beneficio económico en sus propiedades, independientemente del grado de actitud capitalista que este posea; pues la globalización se materializa en los procesos urbanos que desestructuran territorialidades y cambian las exigencias y necesidades en los habitantes.

El capitalismo que tiene la facultad de mercantilizar la tierra y la fuerza de trabajo obliga a los propietarios de la tierra a reconocer un posible valor de cambio en la tierra, sujeto a leyes del mercado, por tanto las actitudes o estrategias empleadas por los propietarios del suelo buscan potencializar una ventaja económica.

Las prácticas empleadas por los propietarios de la tierra para aumentar el precio en sus propiedades, no tienen una diferencia significativa si comparamos a los grupos con menor o mayor grado de actitud capitalista, por tanto nuestra hipótesis secundaria se rechaza; sin embargo se puede advertir que los propietarios tienen la intención o el deseo de incrementar el precio de sus propiedades, pero las acciones realizadas por ellos no cumplen sustancialmente con su objetivo.

Es decir no se ha determinado que un propietario con alto grado de actitud capitalista haya efectuado acciones que efectivamente determinen un aumento del precio en su propiedad, del mismo modo no se determinó que los propietarios con un bajo grado de actitud capitalista sean ajenos a las mejoras y aportes económicos que se hacen en el sector, pues el proceso de urbanización los conmina a tomar partido dentro de una economía de mercado.

Nuestra hipótesis secundaria que relacionaba el grado de actitud capitalista con el incumplimiento de los usos de suelo, tampoco fue corroborada, pues los resultados mostraron que no existe una diferencia significativa entre los grupos con menor o mayor grado de actitud capitalista; es decir no se pudo determinar que los propietarios con alto grado de actitud capitalista, incumplan

los usos del suelo, para lograr una mayor renta en sus propiedades, o por lo menor esta relación no fue de importancia con el grupo de menor grado de actitud capitalista.

Por otra parte las entrevistas a los informantes clave, dieron cuenta que los propietarios del suelo que pertenecen a la comuna, si tienen un menor grado de actitud capitalista, pues no tienen el interés de mercantilizar la propiedad, pues la consideran como su medio de trabajo o su valor de uso para la vivienda.

Mientras que los propietarios que no pertenecen o pertenecieron a la comuna, tienen una mayor predisposición a mercantilizar la tierra.

La relación que podemos observar entre

Es de suma importancia entender que una actitud capitalista, no le convierte al propietario de la tierra en capitalista, pues para eso es necesario que tenga la posibilidad de mercantilizar la tierra y esta práctica sea su medio de vida, es decir no basta con vender la propiedad ocasionalmente, sino que se requiere que la transacción mercantil de la tierra le produzca ventajas económicas que le permiten entender a la tierra como un medio de producción crematístico.

La evidencia empírica determina que los propietarios de la tierra, tienen un actitud capitalista, y no capitalista, sin embargo, se demostró que las personas de mayor edad y que eran propietarios tienen mucho más presente el valor de uso de la tierra, pues en sus planes inmediatos, no desean vender sus propiedades.

Por otra parte también fue claro observar que un propietario puede tener una actitud capitalista en el futuro, pues se examinó que existe una correlación entre invertir o tratar a la tierra como valor de cambio.

De las entrevistas efectuadas, también se pudo constatar que existen capitales inmobiliarios operando en el sector, o por lo menos ya existen propuestas de compra, examinando los datos de catastro se pudo verificar la existencia de una inmobiliaria ya presente en el sector.

Podemos concluir diciendo que los propietarios están conscientes de poder influir en el precio de sus propiedades, la mayoría actualmente no busca el lucro económico inmediato mercantilizando la tierra, sin embargo esa posibilidad no se descarta a futuro, pues las ofertas de precio del suelo en los últimos cinco años has variado desde los \$30 a los \$70 y \$100 dólares.

Por esta clara tendencia al alza de los precios, también se identificó que la mayoría de propietarios prefiere beneficiarse de las ganancias generadas por la plusvalía, pues de los datos obtenidos en la encuesta solo una persona tenía la intención de vender.

Por tanto podemos decir que los propietarios de la tierra en la Parroquia de Llano Chico, barrios Central, Cocotog, y Santa Ana, tienen claro que son capaces de incidir en la renta y precios de sus propiedades.

Nuestra hipótesis fue corroborada ya que los propietarios de la tierra con una actitud capitalista pueden tener mejores precios en sus predios, aunque no negocien la propiedad inmediatamente.

## BIBLIOGRAFÍA

- Ander Egg, E. (2000). *Métodos y técnicas de investigación social III*. Buenos Aires: Grupo Editorial Lumen (EAE).
- Briggs, S. &. (1986). The role of factor analysis in the development. *Journal of Personality*, págs. 54, 106-48.
- Calvache, V. J. (Abril de 2011). *ECONOMÍA POLÍTICA E IDENTIDADES EN LAS COMUNAS PERIURBANAS*. Quito, Ecuador: Flacso.
- Camagni, R. (. (2005). *Economía Urbana*. Barcelona: Antonio Bosch, Editores.
- Carrión, F. (1979). "Renta del suelo y Segregación Urbana: Quito". En F. Carrión, *El proceso urbano en el Ecuador* (págs. 1-6;45-66). Quito: ILDIS.
- Carrión, F. (1987). *Crisis y Política Urbana*. Quito: El Conejo.
- Coraggio, J. L. (2011). *PRINCIPIOS, INSTITUCIONES Y PRÁCTICAS DE LA ECONOMÍA SOCIAL Y SOLIDARIA. ECONOMÍA SOCIAL Y SOLIDARIA*. Quito: Abya Yala.
- DE MATTOS, C. A. (2002). Transformación de las ciudades latinoamericanas:¿ Impactos de la globalización? *EURE*, 5-10. Obtenido de [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612002008500001](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008500001)
- de, Q. C. (2004). Quito.
- Dematteis, G. (2006). En la encrucijada de la Territorialidad Urbana. *Bitácora*, 53-63.
- Diter R. Castrillón Oberndorfer, Francisco L. Ochoa Ochoa, Ricardo Castrillón Restrepo. (2004). *Avalúo de bienes inmuebles*. Medellín: Litografía Papelylápiz.
- Gamboa, L. F. (1999). *Principios de Economía*. Bogotá: Ediciones Rosaristas.
- Gavilanes José , Villacís Luis, Sáenz Sonia , Castillo Omar ,Jiménez Anamaría . (2012). *PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LLANO CHICO 2012-2025*. Quito: Gobierno Autónomo Decentralizado Parroquial de LLano Chico.

- Guzmán, M. E. (2012). Estudio del canto ritual del Mashalla en las comunas rurales de Llano Grande y San José de Cocotog del Distrito Metropolitano de Quito, en su contexto histórico y actual. Quito, Pichincha, Ecuador.
- Harvey, D. (1977). *URBANISMO Y DESIGUALDAD SOCIAL*. Madrid: siglo veintiuno editores s.a.
- Jácome, C. V. (Abril de 2011). "ECONOMÍA POLÍTICA E IDENTIDADES EN LAS COMUNAS PERIURBANAS DE QUITO". *TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE MAESTRÍA EN ANTROPOLOGÍA, FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES*. Quito, Pichincha, Ecuador.
- Jaramillo, S. (2009). Hacia una teoría de la renta del suelo urbano. En S. Jaramillo, *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (págs. 1-30). Bogotá: Universidad de los Andes.
- Marshall, A. (1977). *Principles of Economics*. Londres: Macmillan.
- Marx, K. (1867). El Capital tomo 1. En K. Marx, *El Capital, tomo 1* (págs. 1-47).
- Merino, L. V. (1999). *Los usos del suelo y la organización del espacio*. Obtenido de Dialnet: <http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2907179>
- Montúfar, X. C. (2011). El proceso de rururbanización del Distrito Metropolitano de Quito y su incidencia en la comuna indígena San José de Cocotog. *Questiones Urbano Regionales, Revista del Instituto de la Ciudad, Volumen 1, Número 1-2012 Quito Ecuador*, 173-194.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, M. d. (2009). *LA PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO*. Quito: TRAMA.
- Nunnally, J. (1978). *Psychometric theory*. New York: McGraw-Hill.
- Pallant, J. (2007). *SPSS SURVIVAL MANUAL*. Berkshire: McGraw-Hill Education.
- Pozo, J. Y. (2003). Runa Yachay. *La socialización infantil y la lógica de la subsistencia entre los pueblos indígenas del Ecuador*. Quito, Ecuador: Abya-Ayala.
- Prosper Lamothe Fenández, Francisco J. López Lubián, Walter L. de Luna Butz, Carlos B. De Miguel Perales, Juan Mascareñas Pérez Iñigo, Daniel RioPérez Lozada. (2009). *Mercado Inmobiliario: Una Guía Práctica*. Barcelona: Imprenta Ibérica.
- Quito, M. d. (17 de Enero de 2008). ORDENANZA METROPOLITANA Nro.232. Quito, Pichincha, Ecuador.

- Smolka, M. (2007). *Perspectivas Urbanas: temas criticos en politicas de suelo en América Latina*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.
- Smolka, M. O. (2007). Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra. En S. Martim, *Perspectivas urbanas Temas críticos en políticas de suelo en América Latina* (págs. 71-78). Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.
- Smolka, Mullahy. (2007). La política del suelo en América Latina. En L. M. Martim Smolka, *Perspectivas urbanas Temas críticos en políticas de suelo en América Latina* (págs. 24-28). Cambridge: Lincoln Institute of Land of Policy.
- Topalov, C. (2001). La formación de los precios del suelo en la ciudad capitalista. En C. Topalov, *La formación de los precios del suelo en la ciudad capitalista* (págs. 647-667). s/r: s/r.
- Varela, W. E., & Olmedo, C. F. (2013). Documental sobre el significado del mundo simbólico de la fiesta andina en la comunidad de San José de Cocotog. Quito, Pichincha, Ecuador.
- Verissimo, A. A. (2012). Programas de regularización y formación de las plusvalías en las urbanizaciones. En A. A. Verissimo, *Programas de regularización y formación de las plusvalías en las urbanizaciones* (pág. :53). Quito: Flacso.
- Yáñez, d. P. (julio de 2003). *Runa Yachai*. Quito, Pichincha, Ecuador: Abya-Yala.

# ANEXOS

## Anexo 1 Modelo de encuesta



ENCUESTA
PREDIO Nro
NOMBRE:

### Encuesta a Propietarios.

En primera instancia damos gracias por su tiempo, y ponemos en su consideración el siguiente tema: “Estrategias capitalistas y no capitalistas de los propietarios del suelo: San José de Cocotog en el borde urbano de Quito”. La información obtenida es confidencial. La encuesta dura alrededor de 15 min. ¿Sería tan gentil de participar? Muchas gracias.

Fecha \_08\_\_\_\_\_

Hora inicio 10:16\_\_\_\_\_

San José de Cocotog

Lugar

1. ¿Es usted propietario del predio?
2. ¿Vive Ud. en el predio?
3. ¿Trabaja Ud. en el predio?

Si	1	No	2
Si	1	No	2
Si	1	No	2

**\*Si la respuesta a la pregunta 1 es NO por favor finalizar la encuesta aquí. Y seleccionar cualquiera de las siguientes opciones.**

Inquilino	Familiar	Empleado
1	2	3

4. Indique qué tan de acuerdo está con cada una de las siguientes frases (*Marcar una casilla por fila, explicar escala a las personas*)

		Muy en desacuerdo			Muy de acuerdo
Me gusta trabajar en mi propiedad	1	2	3	4	5
Me agrada trabajar como agricultor	1	2	3	4	5
Me agrada trabajar en la crianza de animales	1	2	3	4	5
Puedo trabajar en cualquier actividad pero en mi propiedad	1	2	3	4	5
Me gusta vivir en mi propiedad	1	2	3	4	5
Prefiero vivir en Quito, aunque la vivienda no sea propia	1	2	3	4	5

Es buena idea vender mi propiedad para conseguir mejores oportunidades económicas.	1	2	3	4	5
Lo importante de mi propiedad es el provecho económico que puedo obtener de ella	1	2	3	4	5
Subdividir o fraccionar mi propiedad, permite tener mayores ingresos económicos	1	2	3	4	5
El destino económico de la venta es mejor invertirlo para generar más capital	1	2	3	4	5
Mi propiedad me da la oportunidad de convertirme en socio de cualquier proyecto inmobiliario.	1	2	3	4	5

5. ¿Si Ud. tiene pensado vender su propiedad, en que tiempo lo haría?

Entre uno y dos años	Entre tres y cinco años	Entre seis y ocho años	Nunca
1	2	3	4

6. ¿Cree Ud., que la actividad que realiza en su propiedad, incrementa el precio de la misma? (Marcar una casilla por fila)

Si	1
No	2

7. ¿Cree Ud. que lo importante es realizar la actividad que mejor ganancia genere dentro de su propiedad? (Marcar una casilla por fila)

Si	1
No	2

8. Indique que tipo o tipos de actividad realiza en su propiedad (Marcar una casilla por fila)

Vivienda	Agrícola	Crianza de Animales	Arriendo	Comercio	Otra Especificar .....
1	2	3	4	5	6

9. Indique qué tan de acuerdo está con las siguientes frases (Marcar una casilla por fila)

	Muy en desacuerdo				Muy de acuerdo
Si se construye la vivienda en mi propiedad el precio del terreno sube	1	2	3	4	5
Hacer aportes económicos para la infraestructura del sector incrementa el precio de mi propiedad	1	2	3	4	5
La actividad agrícola permite que el terreno este productivo y genera que el precio de mi propiedad aumente.	1	2	3	4	5
El arrendar mi propiedad es más productivo que la actividad agrícola y la crianza de animales.	1	2	3	4	5
Para generar un mejor ingreso económico por el arriendo de mi propiedad, debo invertir en la misma.	1	2	3	4	5
El valor del arriendo de mi propiedad influye en el precio de la misma	1	2	3	4	5
Las actividades de comercio tienen mayor beneficio económico que las de agricultura, crianza de animales y arriendo.	1	2	3	4	5

La elección de la actividad económica o laboral que realice en mi propiedad, permite que el precio del suelo aumente.	1	2	3	4	5
---	---	---	---	---	---

10. ¿Qué está dispuesto hacer para que el precio de su propiedad aumente?

Inversión económica	Realizar una actividad económicamente más rentable	Gestionar en el Municipio cambios de uso de suelo (Cambios por otras actividades laborales o de ocupación del suelo)	No vender la propiedad, hasta que el precio de venta sea el mejor
1	2	3	4

11. Si es propietario de su predio pero no vive aquí, escoja en donde:

Sur	Centro	Norte	Valles
1	2	3	4

12. ¿En qué año nació? \_\_\_\_\_

13. Género (*Marcar sin preguntar*)  Mujer  1  Hombre  2

14. ¿Cuántas personas viven en su hogar? \_\_\_\_\_ personas.

15. ¿Cuántos niños/adolescentes de las siguientes edades viven en su hogar?

0-2 años	1
3-5 años	2
6-17 años	3
18 años o más	4

16. ¿Cree que el propietario influye en el precio de la tierra?  Si  1  No  2

17. ¿Está dispuesto a realizar cualquier actividad que suba el precio de su propiedad?  Si  1  No  2 de

18. ¿Cuál es su nivel de educación formal (último certificado obtenido)?

Pre-primaria	1
Primaria	2
Educación básica	3
Título de Maestro Artesano	4
Título de Práctico	5
Título de Bachiller	6
Título post-bachillerato	7
Certificado de Egresado Universitario	8
Título Universitario	9
Maestría (post-grado)	10
Doctorado (post-grado)	11

19. Dentro de qué rango se encuentra su ingreso mensual (en dólares )

Menos de 200	1
200 a 400	2
401 a 600	3
601 a 800	4
801 a 1000	5
1001 a 1400	6
1401 a 1800	7
Más de 1800	8

Muchas gracias por su tiempo.

\_\_\_\_\_

Hora al terminar

## Anexo 2 Entrevista individual

### ESTRATEGIAS CAPITALISTAS Y NO CAPITALISTAS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO - SECTOR SAN JOSÉ DE COCOTOG: EN EL BORDE URBANO DE QUITO

#### ENTREVISTA INDIVIDUAL

##### 1. Introducción

En primera instancia damos gracias por su tiempo, y ponemos en su consideración el siguiente tema: “ESTRATEGIAS CAPITALISTAS Y NO CAPITALISTAS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO - SECTOR SAN JOSÉ DE COCOTOG: EN EL BORDE URBANO DE QUITO”. Por respaldo ponemos en su conocimiento que vamos a respaldar la entrevista en una grabación de audio, con un tiempo aproximado de 10 minutos.

##### 2. Consentimiento Informado

Para dar inicio ponemos en su conocimiento que soy estudiante de la FLACSO (Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales), y el tema de investigación trata sobre el comportamiento o reacciones de los propietarios de la tierra, en la Parroquia de Llano Chico, sector de Cocotog.

Por otra parte debo mencionar que todos los datos que se obtengan, serán considerados como confidenciales y de uso exclusivo para el presente trabajo.

En la entrevista se busca encontrar respuestas reales y propias, por tanto si existe el desconocimiento en algunas de las preguntas es mejor no responderla.

En caso de cualquier duda, puede comunicarse con el Arq. Jimmy Sangoluisa, al teléfono 2528172, o al 0981114840

Con todo lo explicado con antelación, esta Ud., con disposición de participar en la entrevista? Siendo así podemos dar inicio a la entrevista.

1. ¿Cómo es de su conocimiento, el tema de conversación trata sobre las reacciones de los propietarios de la tierra con respecto a las políticas del uso del suelo.

Quisiéramos saber que entiende usted por el uso de suelo?

- ¿Cuál es la actividad que realiza en su terreno?
- ¿Es rentable la actividad laboral que realiza en su terreno?
- ¿Cuál es su tipo de trabajo?

¿En dónde trabaja?

¿Es posible tener un rédito económico si se dedican a la actividad que el municipio propone en el uso de suelo?

**2.** ¿Los propietarios de los terrenos tienen problemas económicos que se relacionan con las actividades laborales que les es permitida por el municipio?

- ¿Antes podían vivir de la actividad laboral que practicaban en la zona?
- ¿Los terrenos son aptos para realizar actividades agrícolas?
- ¿Cuál es el tamaño de terreno que se necesita para poder generar un ingreso económico, que permita dedicarse a la actividad agraria?

**3.** Deseamos saber cómo se desarrolla la actividad laboral en la zona.

- ¿Trabajan en sus terrenos la gente del sector?
- ¿Cuáles son las jornadas laborales?

**4.** ¿Cree Ud. que el tema de uso o actividad que da el municipio a su terreno de , produce aislamiento o separación con respecto a la ciudad?

- ¿No existen las oportunidades para que las personas puedan trabajar en el sector?
- ¿Hay plazas de trabajo en el sector?

**5.** Porque las personas del sector se dedican a la actividad agraria?

- ¿Por tradición?
- ¿Por cumplir los usos impuestos por el municipio evitar sanciones?

**6.** ¿Qué es lo que desearían hacer si el uso de suelo, o la actividad que haga en el terreno, no sería una limitante?

- ¿Qué tipo de actividad realizaría?

**7.** ¿Qué actividad considera Ud. que se debe dar en la zona?

- Agraria
- Cría de animales
- Industrial

**8.** ¿Desearía vender su propiedad, y si lo hace que haría con el dinero?

- Invertir
- Comprar en otros sitios.

MUCHAS GRACIAS!

## Anexo 3 Transcripciones y codificaciones de las entrevistas individuales

### TRANSCRIPCIONES Y CODIFICACIÓN ENTREVISTAS INDIVIDUALES

Sector: San José de Cocotog

Parroquia: Llano Chico

PROVINCIA: Pichincha

FECHA: 01-03-2014

NOMBRES DE LOS INFORMANTES: Juan Manuel Acero HH1, Jami Caza HH2, Antonio Arias HH3, Manuel Acero HH4, José Gualoto HH5. Antonio Ramirez (Informante clave).

HH1 (Habitante, Hombre, Nro1)

1 HH1. Para decirle la verdad es como cuando usted puede **hacer algo** en su **terrenito**, tenemos que sembrar, pero no mucho es poco lo que sale, es más como entretenimiento, es mejor **sembrar** a que no tengamos así el terreno.

**No ganamos plata**, es para comer, más para la familia repartimos, no vendemos.

**Soy carpintero**, tengo un taller por el Inca. No creo porque acá no viene nadie, **no se puede vender las cosas**.

1 HH2. Con eso el **municipio** solo le dejan hacer lo que dice en el papel que ellos tienen, Es para repartirnos con las personas que ayudan en la **minga**, **hay poquito** para negociar lo que **se cosecha**.

Trabajo en el EMOPP (Empresa de Movilidad y Obras Públicas), **soy chofer**.

1 HH3. No puedo decir pero creo que es cuando usted puede **trabajar** en el **terreno**, y cosas le dejan y otras no.

Eso solo es para tener sembrado, **no para negocio**, con eso cuando cosechamos repartimos a los amigos.

**Soy chofer** y tengo buseta para recorrido escolar.

1 HH4. No sé para qué sirve, me imagino que es para hacer el trabajo que uno necesita

Para ganar con la **agricultura** ya ni pensar no representa, **no hay riego**, solo con **la lluvia** se riega.

Fabrico ollas de barro, y todo lo que ve aquí, con eso **puedo trabajar** con menos problemas

1 HH5. Que será?, tal vez es para lo que usted quiera hacer con el **terreno**.

Ya de eso no se vive, pero para tener el **terreno desocupado** algo nos queda, yo mejor prefiero **criar chanchos** le da **más plata**.

Aquí con mi esposa e hija tenemos animales, mas chanchos los criamos y vendemos, también con la camioneta nos ayudamos

2 HH1. No casi **la mayoría no**, pero por allá en la otra cuadra hay unas nuevas construcciones que parecen **bodegas como galpones**, allí dicen que los señores **no han hecho con los permisos**. No había mucho tampoco pero si poco se vendía, pero ya no

El agua no hay, nos toca esperar las lluvias, sino se seca la siembra.

Para que algo de él terreno, hay que tener harta tierra, así como unas 3 o 4 veces el mío (es decir un terreno de 5 hectáreas aproximadamente).

2 HH2. Hasta el momento no dicen nada, solo se necesita el dinero para construir, todavía aquí no molestan, si le dejan trabajar.

Si se puede trabajar la tierra pero se tiene que contratar el arado con tractor, y le cobran 70 dólares por mi terreno, el agua de riego no hay, cuando llueve los sembríos están contentos, el agua es la falla.

Si es para tener como huerto propio con este porte si le avanza, más grande ya es más gasto, pero para sembrar y vivir de eso no, allí si se necesita más como unas dos cuadras.

2 HH3. No le dice nada el municipio, pero hay gente que ha querido vender sus propiedades para que pongan fábricas, pero no le han dejado

Casi no, es muy poco lo que da la tierra, antes no sé cómo yo no vivía acá, pero creo que no, los vecinos no tal vez los abuelos o los padres de ellos.

Para criar los chanchos no se necesita mucho espacio, para el maíz, fréjol, arveja, allí si unos 5000 o 6000 metros.

2 HH4. Cuando viene el municipio viene para preguntar por las calles, que se están adoquinando, hay vecinos que no tienen las escrituras como bien legales, pero no dicen que uno no pueda poner algún local.

Si pero hace tiempos, que le diré si hablamos de unos 50 o 60 años atrás.

Prácticamente no porque la falta de agua malogra la cosecha.

Yo diría que como este tamaño si le sale, con una hectárea más o menos puede trabajar.

2 HH5. Allí en esos galpones veo que el municipio ha venido, y dice que no puede construir como para galpón, pero usted ve que está construido, no sé si cuando nosotros queramos hacer algo nos digan que no podemos.

Sabrán que mi esposa que vive desde más antes, dice que la agricultura ya no era buena,

Todos los terrenos que usted ve cultivados, solo están bien cuando hay lluvia, sino están secos.

Así como están las construcciones ya no hay mucho espacio para sembrar.

3 HH1. Para sembrar nos reunimos con la familia y vecinos, los fines de semana entre todos ayudamos con mingas, como cuando alguno necesita hacer su casa también ayudamos.

No casi todos trabajan en Quito, acá solo quedan mujeres que ayudan a cuidar los cultivos y los guaguas.

Para trabajar el terreno nos reunimos sábados, domingos, se hace rápido cuando hay bastantes ayudando. Pero la semana completa se va para trabajar en Quito, salen de madrugada, y pasan allá hasta la noche, se están regresando en la tarde como 6 a 8 de la noche.

3 HH2. Las personas que trabajan aquí, son más para la crianza de cerdos, y también hay personas que se ganan haciendo fletes en camionetas, los demás van para Quito al trabajo. En la mañana se van para Quito, y los que trabajan aquí más se los ve los fines de semana.

3 HH3. Muy poco de lunes a viernes a veces se ve que esta el tractor dando las vueltas pero es de repente, mas hay las camionetas que llevan la comida para los puercos. con mingas. Si necesitan sembrar o cosechar, el fin de semana o feriados es cuando más se ve. Ya la semana sale temprano y regresan la tarde. No casi todos trabajan en Quito, acá solo quedan mujeres que ayudan a cuidar los cultivos y los guaguas.

3 HH4. Si claro por eso están llenos con maíz, claro que no están todos los días allí, pero si trabajan.

Bueno bastantes son más para fuera que tienen trabajo

En el día si usted viene va a ver como salen a la García Moreno para coger el bus, y en la tarde están de regreso, como a las 6 y media.

3 HH5 Por aquí casi mucho de cultivar ya no es la gente, las personas de antes eran más apegadas a eso, hoy muy poco. Ya las personas trabajan por Quito, tienen sus trabajos por allá, parece que ya no les gusta el trabajo que hay. Normalmente salen a la madrugada y regresan tipo 7 de la tarde.

4 HH1. No porque, solo cuando ya se va a construir le sirve eso, allí si necesita que le den para lo que se necesita hacer. No, es muy difícil que encuentre trabajo aquí.

4 HH2. No lo que aquí más importancia tiene es terminar con las vías. Ni pensar todo está en Quito.

4 HH3. Si, nos ponen algo que sea bueno más bien eso ayuda, las personas quisieran llegar acá. Aquí no hay trabajo, solo ve algo de cultivos y crianza de chanchos.

4 HH4. A todos les importa que pasa con sus propiedades, entonces si nos preocuparíamos de lo que dice en el municipio para uno poder reclamar cuando le ponen una guía para la construcción o para lo que uno puede vender, las cosa se harían para lo que necesitamos, y no tendríamos que estar necesitando tanto subir a la ciudad.

4 HH5. Si cambian eso le aseguro que seguimos igual, no cambiaría nada. No si quiere trabajar debe salir para Quito.

5 HH1. Siempre hemos tenido nuestros animalitos y sembramos para que los terrenos no estén sin nada, y con eso las personas que ayudaron nos repartimos la cosecha, aunque no sea mucho pero nos ayuda a cuidar el terreno a que no quede vacío. Para que no moleste el municipio con las multas.

- 5 HH2. Para no tener el terreno sin nada, siempre es bueno sembrar algo, aunque sea para la comida. Además así el terreno está produciendo, y cumplo con lo que dice el municipio.
- 5 HH3. Mis papacitos nos enseñaron a trabajar, y por eso nos gusta sembrar, aunque no de mucho.
- 5 HH4. Yo ya no siembro, si no hay tiempo para trabajar, además no es negocio el cultivar, prefiero tener el terreno así como le ve. Bueno ya viviendo aquí el municipio no le dice nada.
- 5 HH5. Cuando todavía no se abrían las calles si podíamos sembrar, ahora ya son pocos los terrenos que quedan para cultivar, a mí me gusta sembrar, tal vez porque siempre estuve aquí. No hasta hoy día no me han dicho nada.
- 6 HH1. Si tuviera el dinero cualquier cosa me pondría, como un criadero de pollos podría ser
- 6 HH2. Veo que ahora arriendan esas canchas de fútbol, acá cerca del redondel hay unas, podría ser algo así.
- 6 HH3. Le arrendaría a algún empresario para su fábrica, es más fácil que estar arriesgándose, además como no se tiene el dinero.
- 6 HH4. Ya cuando estén todas las calles listas podríamos poner un negocio, una ferretería, aquí falta por construir bastante.
- 6 HH5. Con mi marido hemos querido ponernos un taller de cerrajería, pero todavía nos falta para comprar una soldadora son caras, pero con eso ya podemos hacer puertas o ventanas.
- 7 HH1. Mas para criar animales, la siembra ya no da, para fábricas, no creo que haya mucho, pero si hay unos terrenos que están con galpones.
- 7 HH2. Puede ser para hacer conjuntos de vivienda, o condominios.
- 7 HH3. Un taller de carpintería puede ser
- 7 HH4. Criar chanchos, pero ya de manera más grande, con un lugar que tenga las cosas para poder trabajar bien.
- 7 HH5. Con los galpones del fondo, creo que van a poner como bodegas o fábricas.
- 8 HH1. Por el momento no, prefiero esperar a ver que dicen mis hijos, pueda ser que a ellos les sirva, para invertir no, tal vez para una propiedad.
- 8 HH2. No pagan mucho, por los terrenos, ya con las calles pueden tener mejor precio.
- 8 HH3. Estaba vendiendo, pero no me compraron, ahora ya esperemos a ver qué pasa con las obras que están haciendo. Puede ser pero eso ya es de pensar cuando se tenga el dinero.
- 8 HH4. Podría vender pero solo una parte, sería de ver cuando quieren pagar, sino es mejor quedarse con el terreno completo. Si hay como comprar en otro lugar sería bueno.
- 8 HH5. Cuando este mejor el sector con el adoquinado, alcantarillado, y los trabajos que faltan, el precio va a subir, es mejor esperar hasta que se termine todo. No se lo mejor es tener una propiedad, si hay oportunidad compraría en otro lado.

## TRANSCRIPCIONES Y CODIFICACIÓN ENTREVISTAS INFORMANTE CLAVE

1. Es la **actividad** que puede desempeñarse en el **inmueble**, cumpliendo los usos permitidos en el mismo, estos usos u ocupaciones están reglamentados por el **Municipio**.

Cultivos de maíz, fréjol, arveja, existen en los predios, además la **crianza de cerdos** tiene mayor relevancia que la **agricultura**, una buena parte están vacíos.

La actividad laboral en la zona **no permite el pleno empleo**, la **economía** de las familias es ajustada.

La actividad predominante en el sector es la **cría de cerdos**, un número importante de personas también se dedican **al transporte**, las camionetas circulan con mucha frecuencia, existe algo de cultivos, maíz, frejol, arveja.

Existen las **personas jóvenes**, que en su mayoría han encontrado plazas de **trabajo en Quito**, son personas de edad, y las mujeres que tienen algún tipo de trabajo en el sector.

2. Si debido a que el empleo necesita ir acompañado de facilidades, que permitan desarrollar **empleos, las fábricas, bodegas, la industria** puede ser un motor que genere empleos en el sector, deberían estudiarse si los **usos de suelo** actuales son los más indicados en el sector.

Por supuesto es imposible **trabajar un terreno** con fines de producción **agrícola** con una parcela de tierra **limitada**.

3. La **crianza de cerdos** y el **transporte** son las principales actividades.

Las propiedades son **trabajadas por los dueños y vecinos**, que se **colaboran mutuamente**.

Tienen la costumbre de realizar las mingas, cuando siembran, generalmente lo hacen los fines de semana.

4. Por supuesto, **el uso de suelo tiene mucho que ver para que pueda desarrollarse** el sector, puede ser que con mayor densificación, o con un uso de suelo que requiera la ciudad podría beneficiarse el sector.

Si el uso de suelo permitido sería industrial bajo impacto por ejemplo, los moradores tendrían una **oportunidad de empleo**, e incluso si se inician programas de vivienda.

Si se estudian cuáles son las necesidades de crecimiento de la ciudad, podría encajarse estos requerimientos en el sector, previamente estudiando la factibilidad e **impactos del cambio de uso de suelo**.

5. En la actualidad si usted se remite a los **valores catastrales**, podrá darse cuenta que en los últimos 3 o 4 años el precio de los terrenos en el sector **se ha triplicado**, y la gente está muy atenta, entonces para **proteger su terreno, siembran**, incluso el problema del **agua no les permite desarrollar** esta actividad, lo hacen con **agua potable**, conectándose ilegalmente de las tomas de terrenos cercanos, en las noches puede ver mangueras tendidas en los terrenos, son perforadas para que estén regando los sembríos, en la madrugada las retiran.

Hay propietarios que lo hacen **por ancestro, costumbre**, sin embargo también lo hacen para **cuidar el terreno** de invasiones, apropiaciones; hace algunos años, vinieron invasores de tierras, la comunidad se encargó de cuidar los terrenos.

A mi parecer lo que ellos **cuidan** más es el defender y hacer sentir que son propietarios, las ordenanzas de uso de suelo son importantes, pero pensaría que eso ellos lo consideran como secundario, lo principal es tener la **posesión y dominio del inmueble**.

6. Tomando en cuenta que la vía Gualo Aeropuerto pasa por aquí, se puede proponer desde residencial mediana densidad, **industrial** mediano impacto, o algún uso de suelo que sea compatible con **bodegas y almacenamiento**.

Si el uso de suelo permitido sería industrial bajo impacto por ejemplo, los moradores tendrían una **oportunidad de empleo**, e incluso si se inician **programas de vivienda**.

7. Si se desea dar un **impulso económico** a la zona, definitivamente **la industria**, es lo que conviene, sin embargo no todo tipo de industria, una que permita acoger la mano de obra que no requiera mayor preparación, que no sea una complicación ambiental en el sector.

8. Todos los moradores conocen los trabajos que están ejecutándose en el sector, también saben que la vía Gualo – Aeropuerto, pasa por aquí, es difícil que vendan, estarían perdiendo, ellos saben que falta poco para que las propiedades alcancen un precio más alto.