

# Los dueños de los fundos y los cambios del uso de suelo en el periurbano cajamarquino: ¿procesos espontáneos?

Claudia Vanessa Siesquén Deza\*  
Bryan Dale Arispe\*\*

## RESUMEN

La presente investigación se enfoca en analizar los cambios de uso que vienen ocurriendo en el territorio periurbano de la ciudad de Cajamarca partiendo de la mirada de los dueños de los fundos y sus interacciones con los ocupantes urbanos y con la municipalidad provincial. La relación observada entre estos actores es conflictiva por los cambios en las condiciones de vida que los dueños de fundos experimentan, donde los problemas radican en los hábitos urbanos de los nuevos propietarios y en las nuevas reglas que la municipalidad impone para la gestión de sus terrenos. Así, las nuevas políticas establecidas serían uno de los factores explicativos de acciones como la parcelación del fundo para la venta o alquiler con fines agrarios y/o ganaderos, o la venta parcial o total del fundo.

## PALABRAS CLAVE

Periurbano, territorialidad, uso del suelo, expansión urbana.

\* Socióloga por la Pontificia Universidad Católica del Perú. [claudia.siesquen@pucp.edu.pe](mailto:claudia.siesquen@pucp.edu.pe)

\*\* Sociólogo por la Pontificia Universidad Católica del Perú. [b.dale@pucp.edu.pe](mailto:b.dale@pucp.edu.pe)

## INTRODUCCIÓN

Durante los últimos 30 años, la ciudad de Cajamarca ha atravesado por un proceso de expansión urbana debido al crecimiento económico y poblacional, provocado en buena parte por la llegada de grandes inversiones en minería desde el año 1993 (Cabrera, 2017). En el censo de aquel año, el distrito de Cajamarca contaba con una población total de 117.509 personas (INEI, 1993). En 2007, esta cifra se incrementó en un 60,3%, con un total de 188.363 habitantes (INEI, 2007). Para 2017, el incremento fue del 16,1%, con una población total de 218.741 personas (INEI, 2017).

Con el paso del tiempo, la zona central de la ciudad perdió la capacidad de albergar a aquellas personas que llegaban en busca de oportunidades laborales, por lo que los nuevos habitantes encontraron oportunidades de vivienda en las zonas rurales próximas a esta ciudad (Cabrera, 2017).

Como se observa en el mapa 1, a partir del año 2003, la urbe se expandió hacia la zona nordeste. Este crecimiento no fue regulado por la Municipalidad Provincial de Cajamarca, por lo que ha sido desordenado y difuso. Buena parte de este crecimiento se desarrolló en torno a la avenida Hoyos Rubio, una de las principales de la ciudad, que conecta su centro original con el aeropuerto.

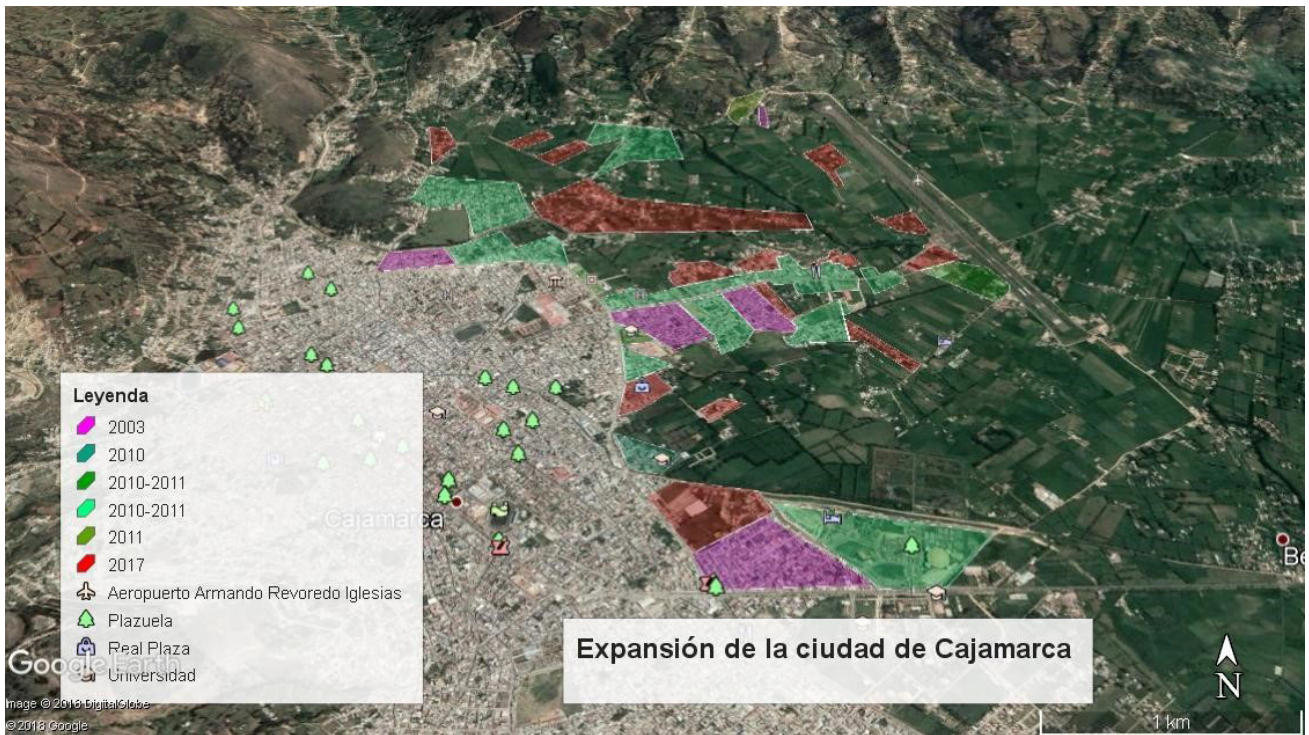
En torno a esta avenida se puede observar el mayor crecimiento urbano de la zona. A lo

largo de sus 18 cuadras, se encuentran diferentes tipos de usos urbanos, como negocios, restaurantes, bodegas, discotecas, establecimientos automotrices, así como construcciones destinadas a vivienda. Debido a esto, se considera a la avenida Hoyos Rubio como uno de los ejes urbanizadores más importantes de Cajamarca.

Entre 2003 y 2017, la expansión de la ciudad fue ocupando paulatinamente zonas rurales. En estas, aún se encuentran terrenos dedicados a la actividad agrícola y ganadera, y los fundos son las principales propiedades dedicadas a esta actividad. Se trata de terrenos de propiedad privada cuyas extensiones se han ido reduciendo conforme avanza la expansión urbana.

Ante esta situación, interesó explorar lo que ocurría en específico en una de estas zonas de expansión. Así, la pregunta principal de la presente investigación es: ¿de qué manera se da el proceso de cambios en el uso de suelo de los fundos en la zona nordeste de la ciudad de Cajamarca?

El objetivo principal del estudio es describir y analizar el proceso de cambios en el uso del suelo de las antiguas propiedades agropecuarias de la zona nordeste de la ciudad de Cajamarca. Los objetivos específicos son: (i) identificar y caracterizar a los principales actores en el proceso de cambios del uso del suelo de los fundos alrededor



de la avenida Hoyos Rubio; (ii) describir y analizar los roles de los actores y las relaciones entre ellos; y (iii) describir y analizar las acciones de los dueños de los fundos y los cambios en el uso del suelo. Por último, interés ofrecer una primera aproximación a las relaciones entre actores que suscita el desarrollo urbano cajamarquino en zonas históricamente rurales.

En este sentido, se encontrará que, en el proceso de expansión de la ciudad, los dueños de los fundos han ido transformando su forma de ocupación, llegando a parcelar sus tierras para su venta o alquiler. Estos cambios han sido determinados por las dinámicas de poder entre los diferentes actores identificados.

#### MARCO DE REFERENCIA

El proceso en el cual se enmarca la situación de los fundos es el de la periurbanización de Cajamarca. Varios autores han estudiado este fenómeno: hay una mirada del proceso y su efecto en el territorio físico y, por otro lado, una mirada enfocada en una perspectiva social y económica (Hernández, 2016). En este sentido, se entiende la expansión periurbana como un “crecimiento urbano descoordinado o no planificado” (Batty, Besussi, & Chin, 2003), y que “la influencia de la ciudad sobre el mundo rural va más allá de los límites que establecen las estadísticas demográficas al espacio periurbano” (Ávila, 2001).

Debido al contexto en el que se ubica el espacio periurbano, es importante plantear la relación entre “lo urbano” y “lo rural”. Así, los cambios en el uso del suelo son observables empíricamente mediante los efectos sobre el espacio físico y en las personas que lo ocupan. Entrena (2005) propone los siguientes efectos negativos en el suelo:

los choques que surgen entre los usos urbanos y rurales del suelo, las fuertes transformaciones del paisaje y los perjudiciales impactos ambientales (especialmente, los relacionados con el aumento de la contaminación), las necesidades de dotar de servicios públicos apropiados a los nuevos territorios sometidos a urbanización difusa, las dificultades de tipo administrativo y fiscal que plantea la gestión de esos territorios, el aumento de los costes en infraestructuras [...]. (2005, p. 76).

Ahora bien, no basta con proponer una sola forma de leer la realidad de la expansión urbana hacia zonas rurales, ya que esta queda limitada a cómo es que la ciudad llega a ocupar cierto territorio que le era ajeno dentro de sus propias lógicas y repertorios de acción. Por ende, ante esta limitación, se utilizó el enfoque territorial para observar el proceso no solo desde la ciudad, sino partiendo de

Mapa 1. Expansión de la ciudad de Cajamarca. Fuente: elaboración propia con base en Google Earth, 2018.

la perspectiva de los ocupantes de la zona rural que está siendo ocupada. En este sentido, entenderemos el enfoque de territorialidad como “un modo de acción que valora los atributos políticos y culturales de las comunidades y de los actores sociales allí existentes” (Schneider & Peyré, 2006, p. 89).

Asimismo, entendemos este territorio, en la perspectiva de Schneider y Peyré, “como un espacio determinado por relaciones de poder, determinando, así, límites ora de fácil delimitación (evidentes), ora no explícitos (no manifiestos) y que posee como referencia el lugar; es decir, el espacio de la vivencia, de la convivencia, de la co-presencia de cada persona” (2006, pp. 84-85). En este sentido, es importante rescatar la comprensión del territorio a partir del individuo y su cotidiano (Sposito, 2004); en particular, la vivencia y convivencia de estos en un lugar determinado (Schneider & Peyré, 2006, p. 83).

#### **METODOLOGÍA**

En la primera etapa de nuestra exploración, se realizó un recorrido y mapeo general de la zona a lo largo de la avenida Hoyos Rubio, donde se observó la presencia de bodegas, restaurantes y demás establecimientos comerciales, y, en sus alrededores, fundos y chacras. Asimismo, a partir de conversaciones informales con los transeúntes, ocupantes de los diferentes negocios a lo largo de la avenida y trabajadores de las chacras y fundos, se identificó a los actores principales (municipalidad, dueños de fundos y ocupantes urbanos).

A partir de este proceso, se construyeron las guías de entrevistas semiestructuradas.

Asimismo, se realizaron entrevistas a distintos actores: de fundos, funcionarios de gerencias municipales (Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial y Gerencia de Desarrollo Ambiental) y al Serenazgo ubicado en la avenida Hoyos Rubios.

#### **IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS ACTORES PRINCIPALES**

En la investigación, se identificaron tres tipos de actores en la zona periurbana, estos son: (a) ocupantes urbanos: los propietarios, arrendatarios y/o ocupantes en las zonas urbanas; (b) dueños de los fundos: los propietarios de tierras de explotación agrícola y/o agropecuaria; y (c) la Municipalidad Provincial, que se usará como referencia para hablar de las diferentes gerencias municipales que están a cargo de la gestión y fiscalización de las zonas urbanas y rurales de la ciudad de Cajamarca y del equipo de Serenazgo.

A partir de la expansión urbana en esta zona antiguamente rural, la presencia de los nuevos ocupantes urbanos implica nuevas formas de convivencia en el uso del territorio. Tendremos en cuenta dos grupos: aquellos que tienen comercios y aquellos que residen en la zona. Los primeros son propietarios o arrendatarios de bodegas, discotecas, restaurantes, hoteles, ferias automotrices, lugares de eventos, entre otros; los segundos, dueños o arrendatarios de casas o departamentos. Estos ocupantes se caracterizan por

estar inmersos en necesidades económicas y sociales propias de la vida urbana, por lo que precisan de intensa conectividad con la ciudad y la posibilidad de recibir un gran flujo de visitantes en el caso de los que detentan alguna actividad comercial.

El segundo actor lo constituyen los dueños de los fundos. Ellos son los propietarios de estos espacios de tierra, ubicados en las periferias de la zona nordeste de la ciudad, que son utilizados para actividades agrícolas y/o ganaderas. Los fundos son pequeños en comparación con las “haciendas”, y, en realidad, se asemejan más a “minifundios”, pero son conocidos como “fundos” en la ciudad de Cajamarca. Con la expansión urbana de la ciudad, estas tierras han sufrido muchos cambios en sus usos; por un lado, con la parcelación o venta de las tierras a terceros, y, por otro, con la venta de estas para la continuación de la expansión urbana de la ciudad.

Los dueños de estas tierras tienen entre 60 y 80 años aproximadamente, viven en sus propios fundos junto a sus cónyuges, el personal de servicio y el personal de trabajo de las tierras. La mayoría de sus hijos e hijas mayores de edad no viven con ellos: lo hacen en otras ciudades del país, y algunos incluso en el extranjero. Es muy común que los hijos e hijas no sean parte del manejo de los fundos, ya que no han desarrollado carreras profesionales ligadas a la agricultura o ganadería.

Como tercer actor está la Municipalidad Provincial de Cajamarca, que, como se mencionó líneas arriba, está a cargo de la gestión

y fiscalización del territorio a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial; la Subgerencia de Saneamiento Básico, Recursos Naturales y Cambio Climático; la Subgerencia de Protección y Control Ambiental; y el equipo de Serenazgo encargado de la seguridad y el orden de la zona.

La Municipalidad Provincial se encuentra en un trabajo constante de fiscalización y de actividades que comprometen el orden y seguridad de la población. Se reconocen a sí mismos como actores importantes para la gestión y promoción de la buena convivencia dentro del territorio. Asimismo, cuentan con proyectos de formalización y de implementación urbana, lo que indicaría una política favorable a la consolidación de actores urbanos en desmedro de usos agropecuarios en zonas periurbanas.

#### **CONVIVENCIA EN EL TERRITORIO: UNA CUESTIÓN DE CONFLICTOS Y RELACIONES DE PODER**

Entre los dueños de los fundos, la Municipalidad Provincial y los ocupantes urbanos existen relaciones de poder que afectan las formas originales de ocupación del territorio de los primeros. Estas relaciones generan cambios en las condiciones de vida de los dueños de los fundos, cambios que a su vez involucran a los tres actores, por ejemplo, en lo referido a la aspiración de calidad de vida y a la calidad de los recursos naturales.

Sobre la calidad de vida, los dueños de los fundos entienden que su tranquilidad ha

sido interrumpida debido al crecimiento urbano tanto de viviendas como de establecimientos comerciales; a esto se suma la poca o nula regulación de la Municipalidad. A continuación, presentamos el testimonio de un dueño de fundo:

Aquí el problema es que los vecinos de Hoyos Rubio colocaron cantinas. Hacían un corralón cercado y hacían fiestas. Se amanecían, era recontra perturbador. [...] Fui a hablar con ellos; les dije: “No es posible pues. Son las 4 de la mañana”. “No, pero yo tengo mi licencia”; y yo les digo que es imposible que tengan licencia hasta esta hora con ese volumen [...]. (Dueño de fundo 1, 85 años)

Otro dueño de fundo entrevistado añade que “ya no tenemos la privacidad que antes teníamos. Lo que más me incomoda es que los vecinos ya no respetan. Por abajo hay gente que se pasa porque ya no está cercado” (dueño de fundo 2, 63 años). Así pues, es posible observar cómo la expansión urbana ha afectado la vivencia del propio territorio de las personas que lo habitan desde hace varias décadas, imponiendo prácticas y ritmos urbanos sin ninguna negociación previa de convivencia.

En este sentido, esta suerte de irrupción puede encontrar sentido en el momento de observar la percepción que tienen los dueños de fundos de la Municipalidad Provincial. Tal y como menciona otro testimonio:

Esta es una zona rural, y para vivir acá, no sé, bueno, ya lo han llenado de casas

y, qué puedo decir, no puedo impedir que sigan viviendo, y que sigan construyendo. De esto no toman responsabilidad las autoridades, una forma de orientar o algo a las personas que realmente quieren construir. Ordenar sería lo más dable. (Dueño de fundo 2, 63 años)

La segunda condición se refiere a la seguridad. Los propietarios de los fundos perciben que con el crecimiento de la ciudad se ha incrementado la inseguridad alrededor de su territorio:

[...] por esta zona han aparecido un montón de gente. Bueno, sobre todo las mototaxis, que vienen y se estacionan, llevan animales y ven a los vecinos que suelen salir de sus casas y entran y sacan animales. Las mototaxis llevan a los animales. (Dueño de fundo 1, 85 años)

Así, los dueños de los fundos perciben que, con la llegada de nuevos habitantes a su entorno, también llegan nuevas amenazas que comprometen su propia seguridad y la de sus tierras. Perciben que se encuentran en una situación en la que no cuentan con presencia efectiva del serenazgo municipal para su protección.

Este aumento de la inseguridad, por la aparición de nuevos actores, deriva en nuevas acciones para asegurar sus propiedades, como cercar sus casas, fundos y terrenos. Tal y como lo menciona uno de los dueños, “[...] acá en las urbanizaciones me han dicho que es terrible. No pueden dejar sus casas porque

hay bastantes ladrones. Inclusive yo he visto estos complejos con seguridad y si el señor hizo eso es también por seguridad. Yo hablando con mi esposo, le digo: “Al final, vamos a tener que cercar” (dueña de fundo 3, 65 años)

La tercera condición es la calidad de los recursos naturales. Para los dueños de los fundos, la transformación de los usos del territorio ha conllevado la escasez y contaminación del agua, un recurso esencial para ellos, pues lo utilizan para los animales y el riego de sus tierras.

En esta zona, el agua del riego que viene, viene muy contaminada pues, eso tendríamos realmente que concientizar a la gente, a que no bote los desperdicios y contamine el agua de río que es para los pastos [...]. Se contaminan los animales, y se llenan de parásitos y enfermedades intestinales que les hace daño. (Dueño de fundo 1, 85 años)

Entonces, la contaminación y escasez del agua afectan de manera económica y social a los dueños de los fundos, ya que comprometen los recursos que utilizan para obtener sus ingresos.

En ese sentido, para los fundos existe una ausencia de servicios municipales elementales, como el recojo de basura, que acelera el proceso de contaminación de sus terrenos. Si bien la Municipalidad ofrece ciertos servicios de recojo de basura durante días determinados, este no involucra a los fundos debido a la ausencia de normativas sobre el tratamiento y tipo de servicios que deben darse a dicha

zona. Esto se hace evidente con lo que señala una funcionaria municipal de la Gerencia de Desarrollo Ambiental en referencia a la avenida Hoyos Rubio:

Entonces, si nosotros queremos organizar los servicios ahí no tenemos cómo porque no está delimitado, solamente atendemos demandas específicas [...]. (Funcionaria municipal, Dirección de Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial)

Por último, se observa que los dueños de los fundos reaccionan de manera negativa frente a las disposiciones municipales referentes a la zonificación y el cobro de impuestos, pues habrían decidido asignar un uso urbano a toda la zona periurbana:

[...] La municipalidad lo único que hace es cobrar los impuestos, yo no he cambiado el rango de mi negocio, sigue siendo el fundo ganadero [...] y ellos dicen que no, que esto ya es urbano y te quieren cobrar el terreno como urbano, es un abuso. Entonces para de todas formas cobrar más, me han declarado isla rústica [...]. (Dueño de fundo 1, 85 años)

Por otro lado, frente al crecimiento urbano informal, se observa la incapacidad de la Municipalidad de tomar acciones. Una de las funcionarias municipales afirma lo siguiente al respecto:

Los planes urbanos no van de la mano con el crecimiento que se viene dando

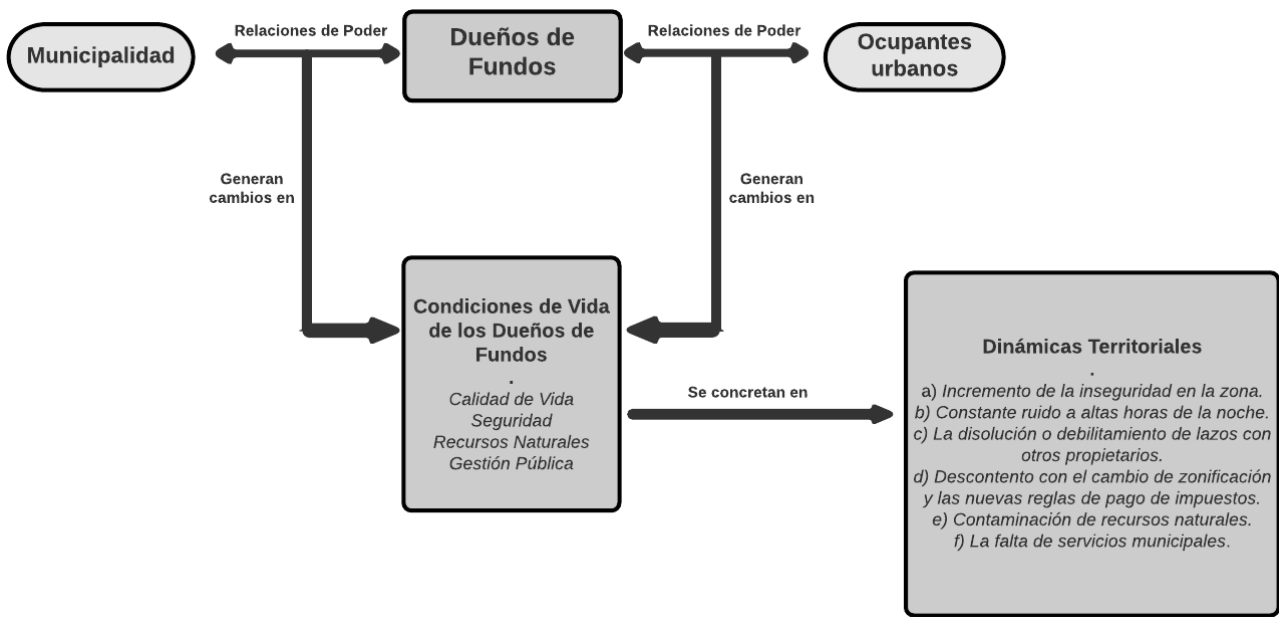


Figura 1. Síntesis de la convivencia en el territorio. Fuente: elaboración propia.

porque hay mucha gente que construye sobre lo informal, entonces lo informal no nos permite a nosotros, como municipalidad, poder estructurar una ciudad ordenada [...]. (Funcionaria municipal, Dirección de Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial)

En este sentido, las diferentes decisiones de la Municipalidad generan un gran disgusto a los dueños de los fundos, ya que ellos consideran que están aprovechándose de su situación. De otro lado, debido a la falta de regulación y sanción a formas irregulares de desarrollo urbano, la Municipalidad se enfrenta al crecimiento desordenado de esta zona de la ciudad.

Los cambios en las condiciones de vida de los dueños de los fundos se concretan en nuevas dinámicas territoriales que los afectan. Entre ellas, las dinámicas más relevantes serían las siguientes: (a) el incremento de la inseguridad en la zona; (b) el ruido constante a altas horas de la noche; (c) la disolución o debilitamiento de lazos con otros propietarios; (d) descontento con el cambio de zonificación y las nuevas reglas de pago de impuestos; (e) contaminación de recursos naturales; y (f) la falta de servicios municipales. Estas se pueden observar en la figura 1:

**CAMBIOS EN EL USO DE SUELO**

Los cambios en el uso del suelo rural de la zona nordeste de Cajamarca se derivan di-

rectamente de los cambios en la cotidianidad de los dueños de los fundos. Su estilo de vida está en una constante alteración como resultado de nuevas dinámicas territoriales que irrumpen en el territorio.

Los dueños de los fundos se resisten a las nuevas dinámicas, pero finalmente se adaptan al proceso de urbanización ya establecido por los ocupantes urbanos y la Municipalidad por medio de dos estrategias: la parcelación de sus fundos para el alquiler y la parcelación para la venta.

Algunos dueños de fundos que se resisten a las nuevas dinámicas están rodeados de pares que sí se han adaptado al proceso de urbanización, establecido por los ocupantes urbanos y la Municipalidad, por medio de dos estrategias: la parcelación de sus fundos para el alquiler y la parcelación para la venta. Ante esta situación de incertidumbre y cambios, la probabilidad de seguir sus pasos es muy alta:

Nosotros no hemos pensado en venderlo porque ya nos hemos acostumbrado. Tal vez cuando muramos el hijo piense diferente (risas), igual que pasa acá, pasa al otro lado. Por eso es que mi cuñado dice un letrado de “se vende”; como ya no tiene agua, ya no tiene nada, lo va a vender. Él quiere vender todo o nada. Él podría hacer cosas hermosas en sus tres hectáreas, pero si hubiera agua, si



no, ¿qué puede hacer? Tener un terreno sin sembrar, eso no es. (Dueña de fundo 3, 65 años)

También es posible que alquilen o vendan solo parte de sus tierras. Ambas estrategias representan cambios en el uso del suelo que por años ha sido de tipo familiar y comercial, relacionado con actividades agrícolas y/o ganaderas.

De manera que, en la primera estrategia, las tierras, o parte de ellas, pasan a ser usadas para realizar actividades con fines completamente comerciales pero que siguen relacionados con la agricultura y ganadería. Por otro lado, en la segunda estrategia, los fundos, o parte de ellos, se convierten en construcciones para vivienda o comercio, cambiando totalmente de uso.

## CONCLUSIONES

En el proceso de expansión urbana hacia el nordeste, se han identificado tres tipos de actores involucrados en el cambio de uso de suelo: los dueños de los fundos, la Municipalidad Provincial y los ocupantes urbanos. A partir de las relaciones entre estos actores, surgen cambios en las condiciones de vida de los dueños de los fundos que aún viven de dicha actividad, cambios que influirán en las decisiones que tomen sobre el futuro de sus terrenos.

Esos cambios se observan en dinámicas territoriales relacionadas con la inseguridad, escasez y contaminación de recursos naturales, la contaminación auditiva, así como el rol adoptado por las autoridades municipales. A partir de ellas, algunos dueños de fundos ponen en marcha dos estrategias: parcelación de tierras para la venta y parcelación de tierras para el alquiler. De manera que existe un encuentro de actores con intereses y visiones de desarrollo diferentes a pesar de estar en el mismo suelo. Así como otros dueños de fundos deciden optar por conservar sus terrenos y buscar diferentes estrategias para su conservación.

En suma, se pudo comprobar que los procesos de cambio no se dan por interés particular de los propietarios de fundos, usuarios originales del suelo periurbano, sino principalmente por una suerte de acción conjunta entre iniciativas de ocupación urbana facilitadas por la política municipal que alienta la expansión urbana de Cajamarca.

Ya sea que los dueños de los fundos hayan utilizado las estrategias planteadas o se encuentren aún en incertidumbre sobre el futuro de sus tierras, es importante reconocer que el contexto de contaminación ambiental, inseguridad y cambios de estilo de vida motivan a que esta conversación se plantee de manera seria y que lleve a la acción a las y los dueños de fundos.

## REFERENCIAS

- Ávila, H. (2001). Ideas y planteamientos teóricos sobre los territorios periurbanos. Las relaciones campo-ciudad en algunos países de Europa y América. *Boletín del Instituto de Geografía, UNAM*, 45, 108-127.
- Batty, M., Besussi, E., & Chin, N. (2003). *Traffic, urban growth and suburban sprawl*. Centre for Advanced Spatial Analysis.
- Cabrera, C. (2017). *Conga. Cuando Humala y Heredia paralizaron el desarrollo del cinturón de cobre del norte del Perú*. Lima: Centro de Investigación de Minería, Ambiente y Desarrollo (Cimade).
- Cerda, J. (2007). *La expansión urbana discontinua analizada desde el enfoque de accesibilidad territorial. Aplicación a Santiago de Chile*. Universidad Politécnica de Cataluña.
- Entrena, F. (2005). Procesos de periurbanización y cambios en los modelos de ciudad. Un estudio europeo de casos sobre sus causas y consecuencias. *Papers*, 78, 59-88.
- Hernández Puig, S. (2016). El periurbano, un espacio estratégico de oportunidad. *Biblio 3W*, 21(1160). Recuperado de: <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1160.pdf>
- INEI (Instituto Nacional de Estadística e Informática). (1993). Censo Nacional de Población y Vivienda. Lima: INEI.
- INEI (Instituto Nacional de Estadística e Informática). (2007). Censo Nacional de Población y Vivienda. Lima: INEI.
- INEI (Instituto Nacional de Estadística e Informática). (2017). Censo Nacional de Población y Vivienda. Lima: INEI.
- Schneider, S., & Peyré, I. (2006). Territorio y enfoque territorial: de las referencias cognitivas a los aportes aplicados en el análisis de los procesos sociales rurales. En M. Manzanal, G. Nelman & M. Lattuada (Eds.), *Desarrollo rural. Organizaciones, instituciones y territorios*. 1.ª ed. Buenos Aires: Ciccus.
- Sposito, E. (2004). *Geografia e filosofia: contribuição para o ensino do pensamento geográfico*. São Paulo: Unesp.