

# LA INFORMALIDAD URBANA COMO DINÁMICA TERRITORIAL

El caso de la ciudad de Loja

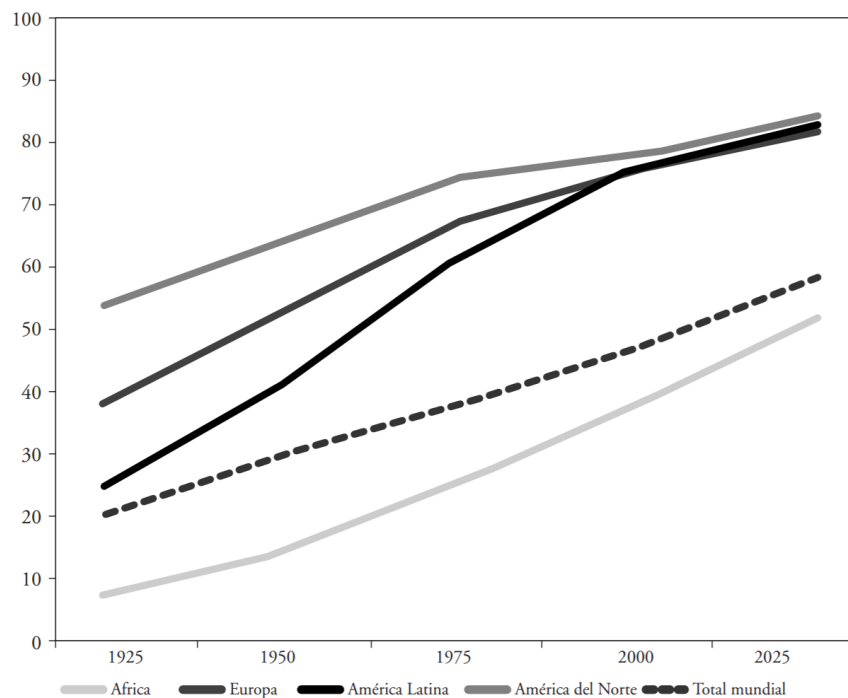
Verónica Muñoz Sotomayor

[vemunozso@uide.edu.ec](mailto:vemunozso@uide.edu.ec)



## ¿Por qué estudiar la informalidad?

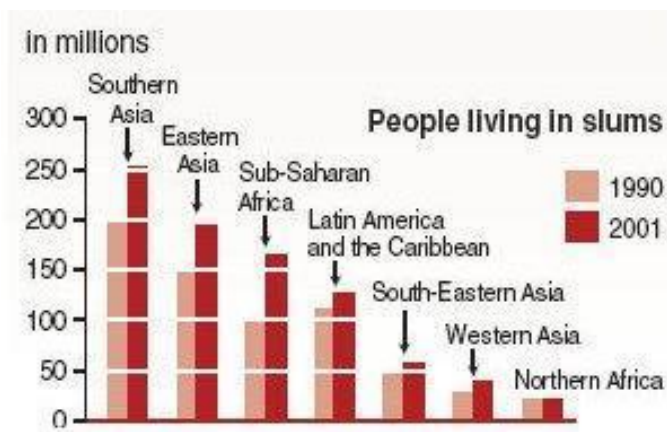
- La informalidad urbana es uno de los temas claves de la investigación de los países en desarrollo (Roy, 2005)



Fuente: Lattes, 2000



Transformaciones urbanas



Fuente: Taher, M. T. & Ibrahim (2014)

Evasión de aparato burocrático de planificación y control urbano (Hall & Pfeiffer, 2000)

Modo de urbanización con lógica organizacional (Roy, 2005)

Ocupación ilegal y subdivisión no permitida de suelos (Fenandes, 2011)

Ocupación de tierra no apta para urbanizar (Clichevsky, 2008, Duhau, 2002)



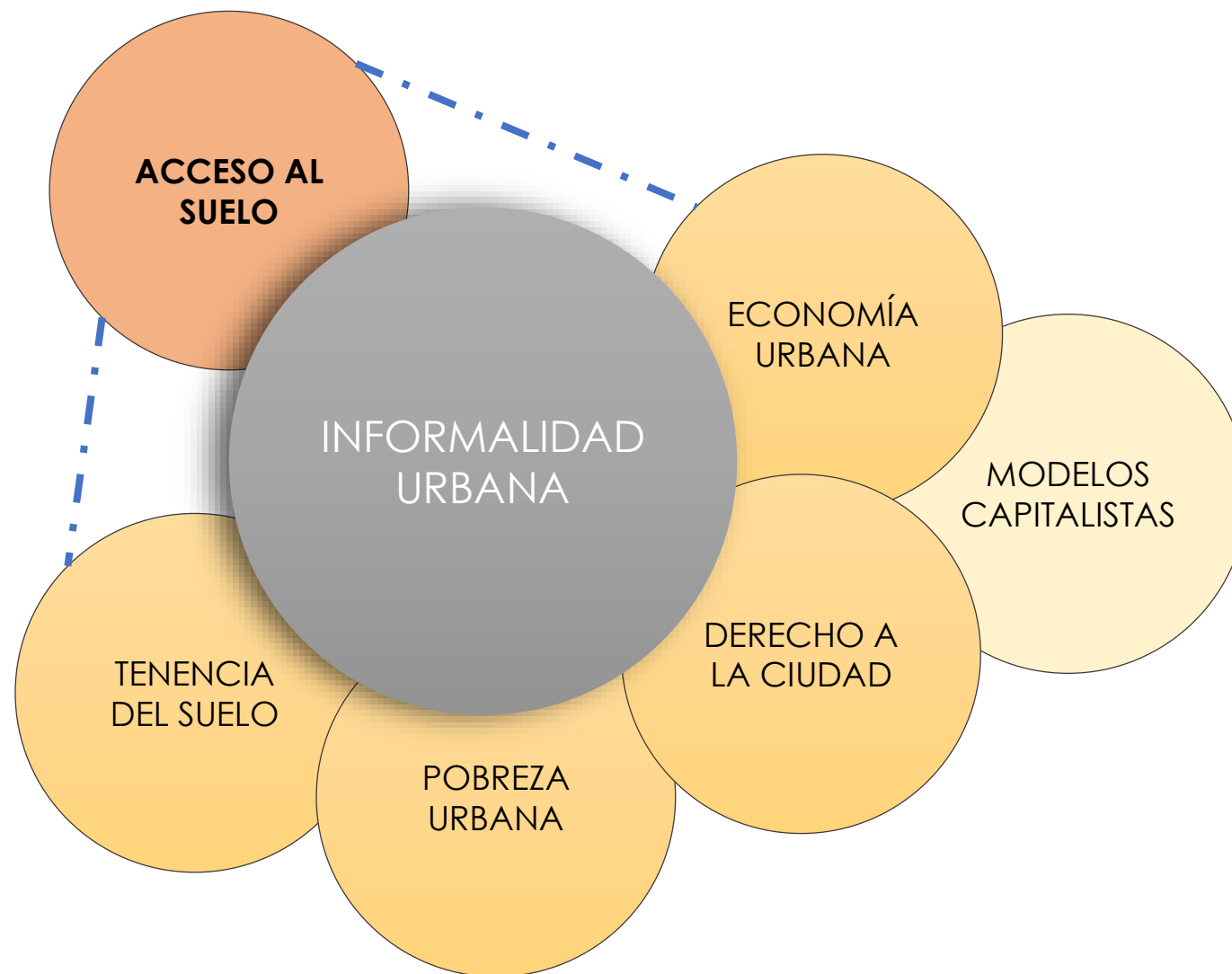
Hábitat producido bajo condiciones de acceso informal, en cuanto a incumplimiento de normativa y planeamiento urbano, con inseguridad en la tenencia o con precariedad en vivienda y servicios básicos (Art. 74, LOOTUS)

Tenencia y ocupación del suelo por invasión, urbanización informal, fraccionamiento, derechos y acciones (MIDUVI, 2012)

Área residencial donde los habitantes no ostentan derecho de tenencia, carecen de servicios básicos, las viviendas no cumplen la regulación edilicia. Una manera de especulación inmobiliaria (ONU HABITAT-2015)

¿Cómo se define?





¿El problema es el alto costo?

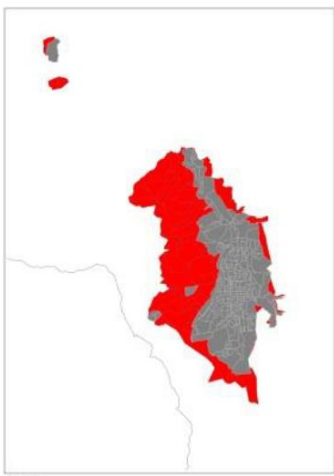
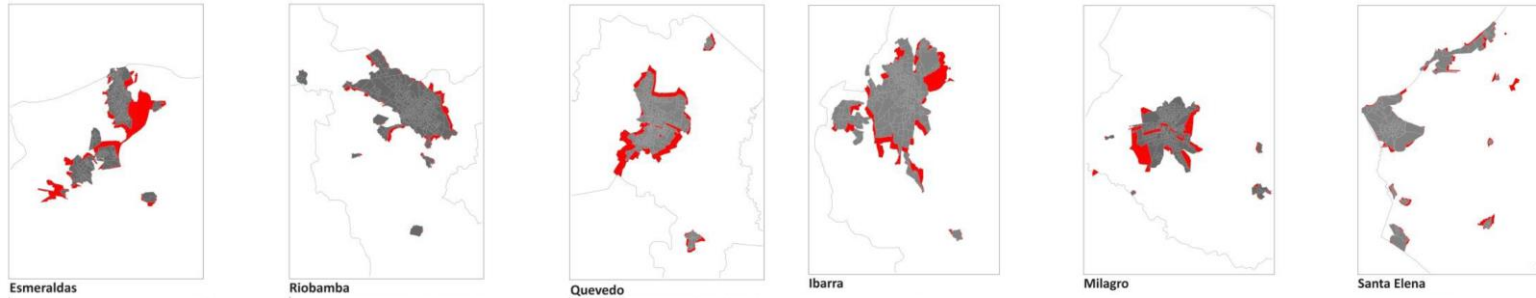


Desigualdad territorial  
(CEPAL, 2016)

Escases de suelo servido  
(Smolka, 2002)

“Los precios del suelo servido en EEUU fluctúan entre 6 y 212 USD el m<sup>2</sup>, mientras que en América Latina fluctúan entre 11 y 316 USD el m<sup>2</sup>”  
(Oglietti, 2015)

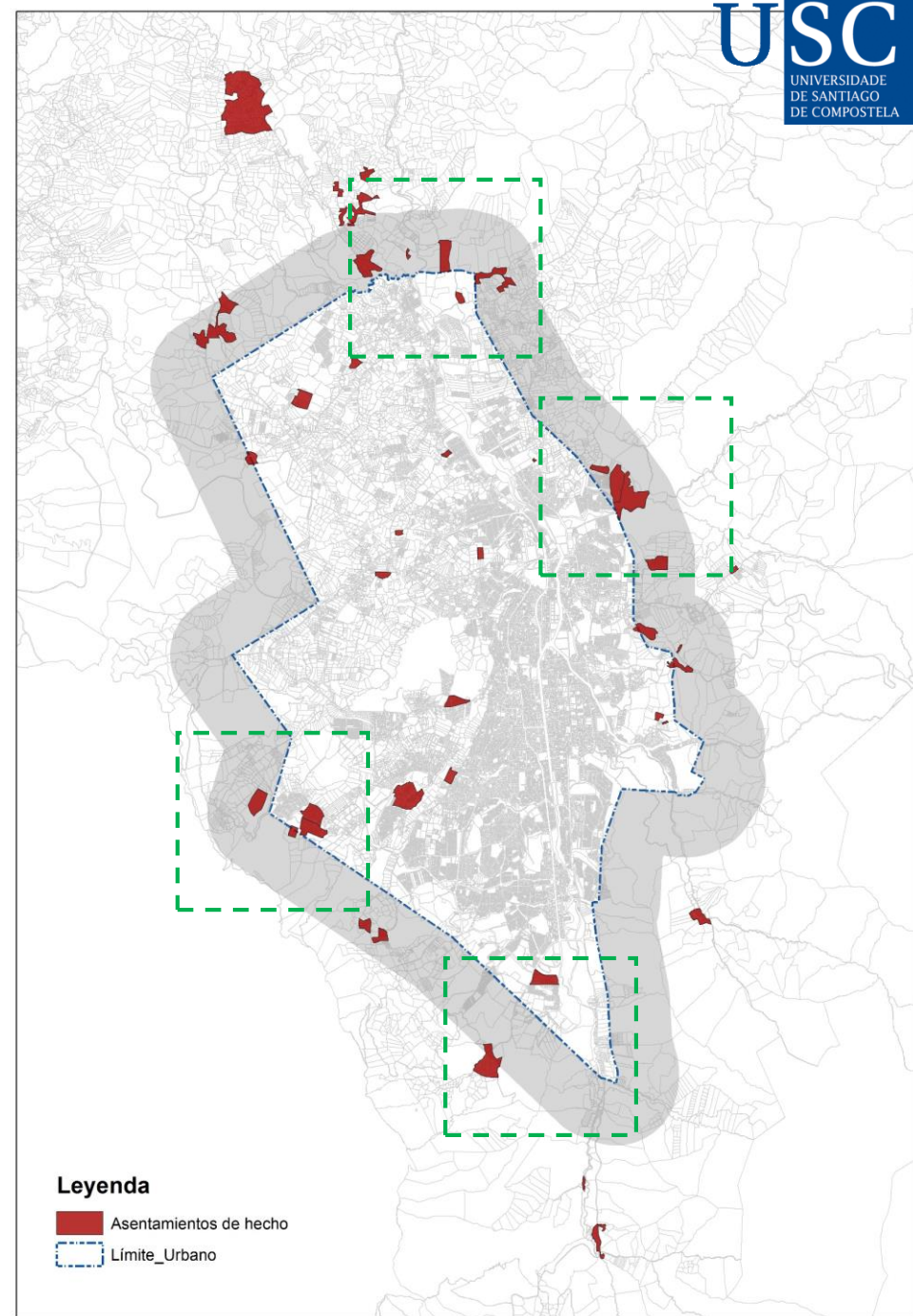
# El caso de Loja



- Mancha urbana al año 2001
- Mancha urbana al año 2010
- Población Amanzanada (2010)
- Densidad Poblacional hab/Ha (2010)
- % Crecimiento Poblacional (2001 - 2010)
- % Crecimiento Área (2001-2010)

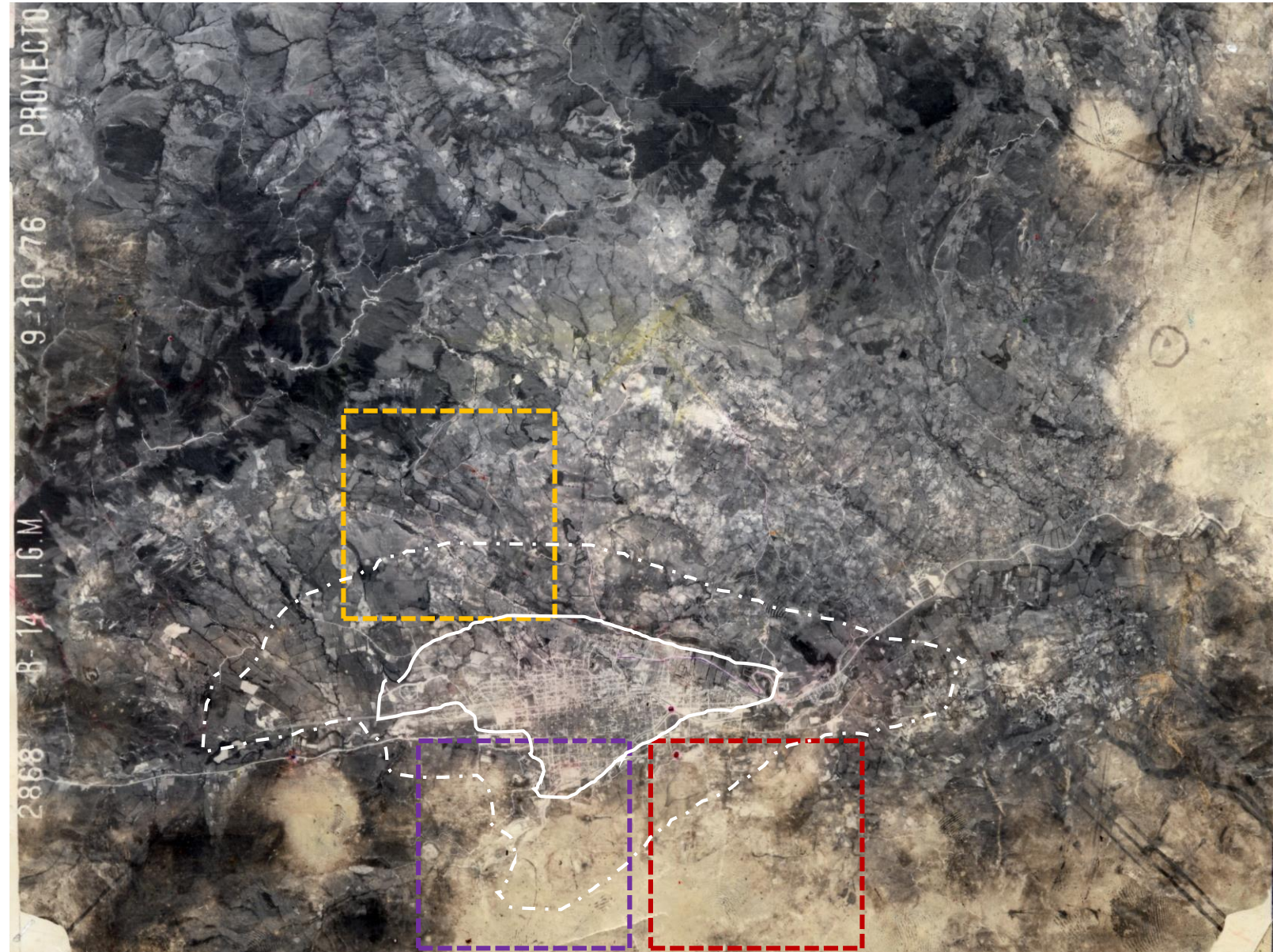


Crecimiento de la mancha urbana  
Fuente: MIDUVI, 2015



## ¿QUIÉN OFERTA EL SUELO?

- América Latina es la región con mayor concentración de tierra en el mundo (Martínez, et al., 2009)
- La concentración de tierra en Ecuador tiene sus orígenes en el tiempo de la colonia
- El mayor oferente de suelo es el sector privado



## MERCADO FORMAL

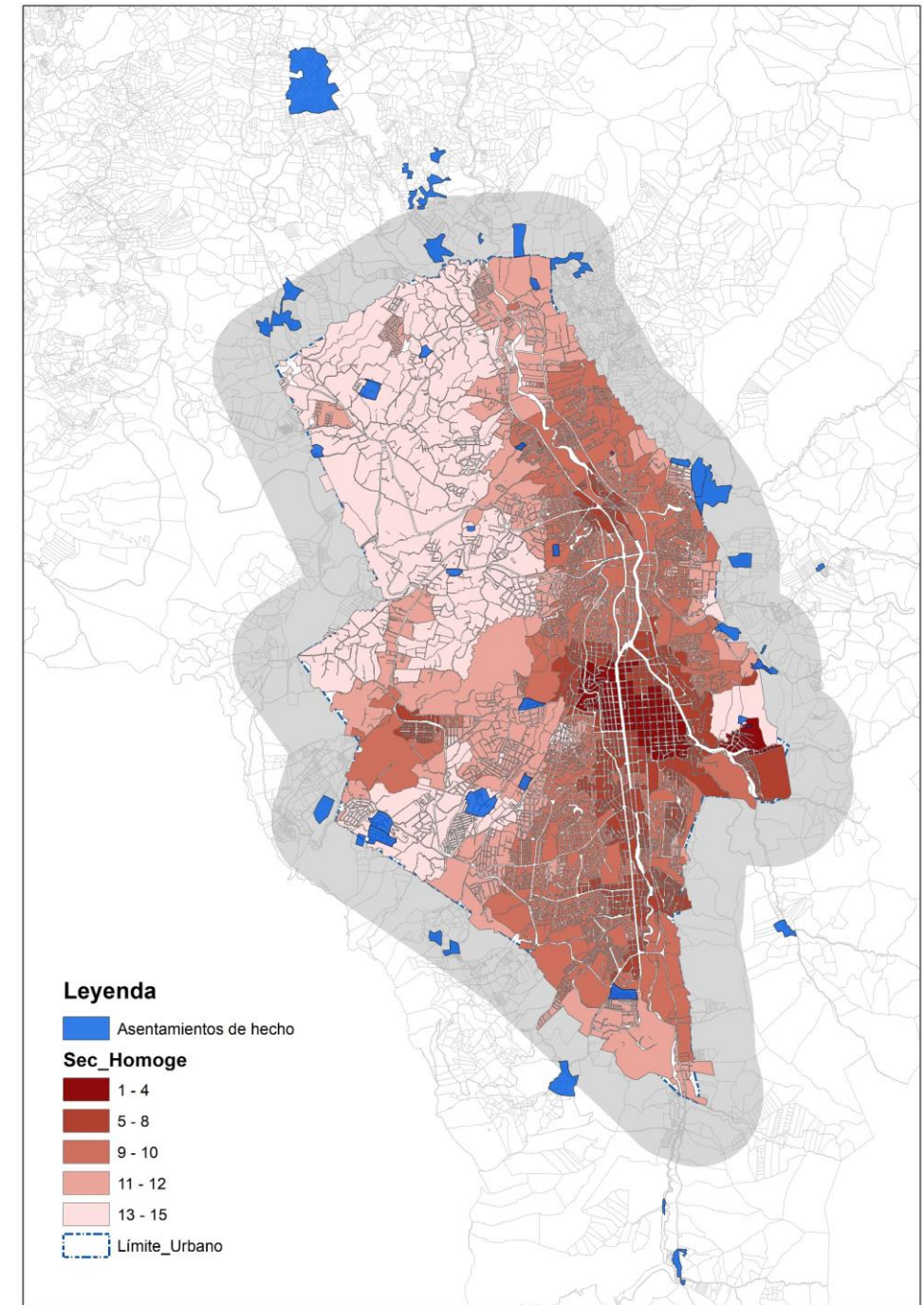


Áreas verdes  
Infraestructura  
Vías  
Proyecto

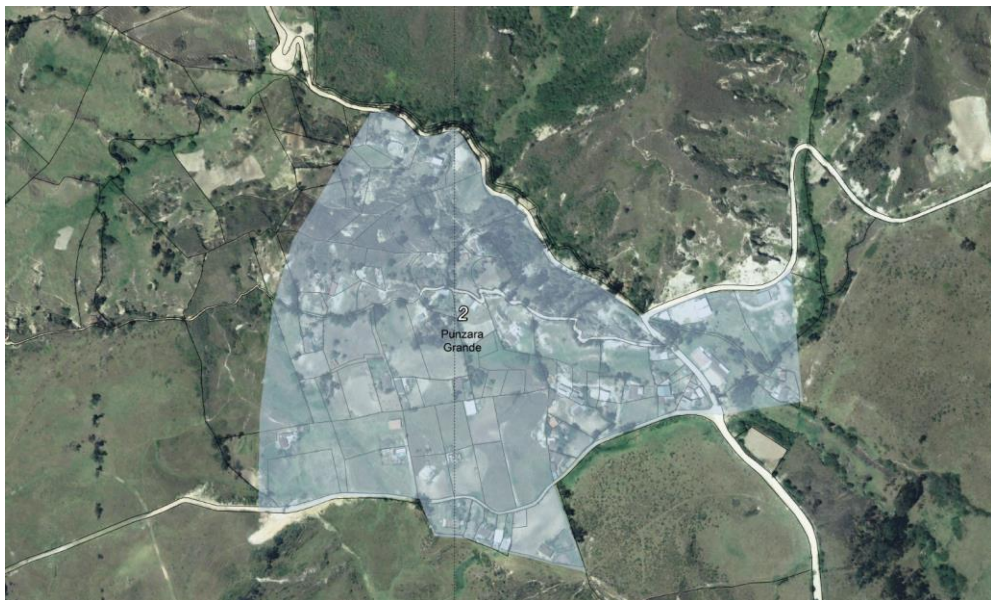
- Privado
- Público



## MERCADO INFORMAL





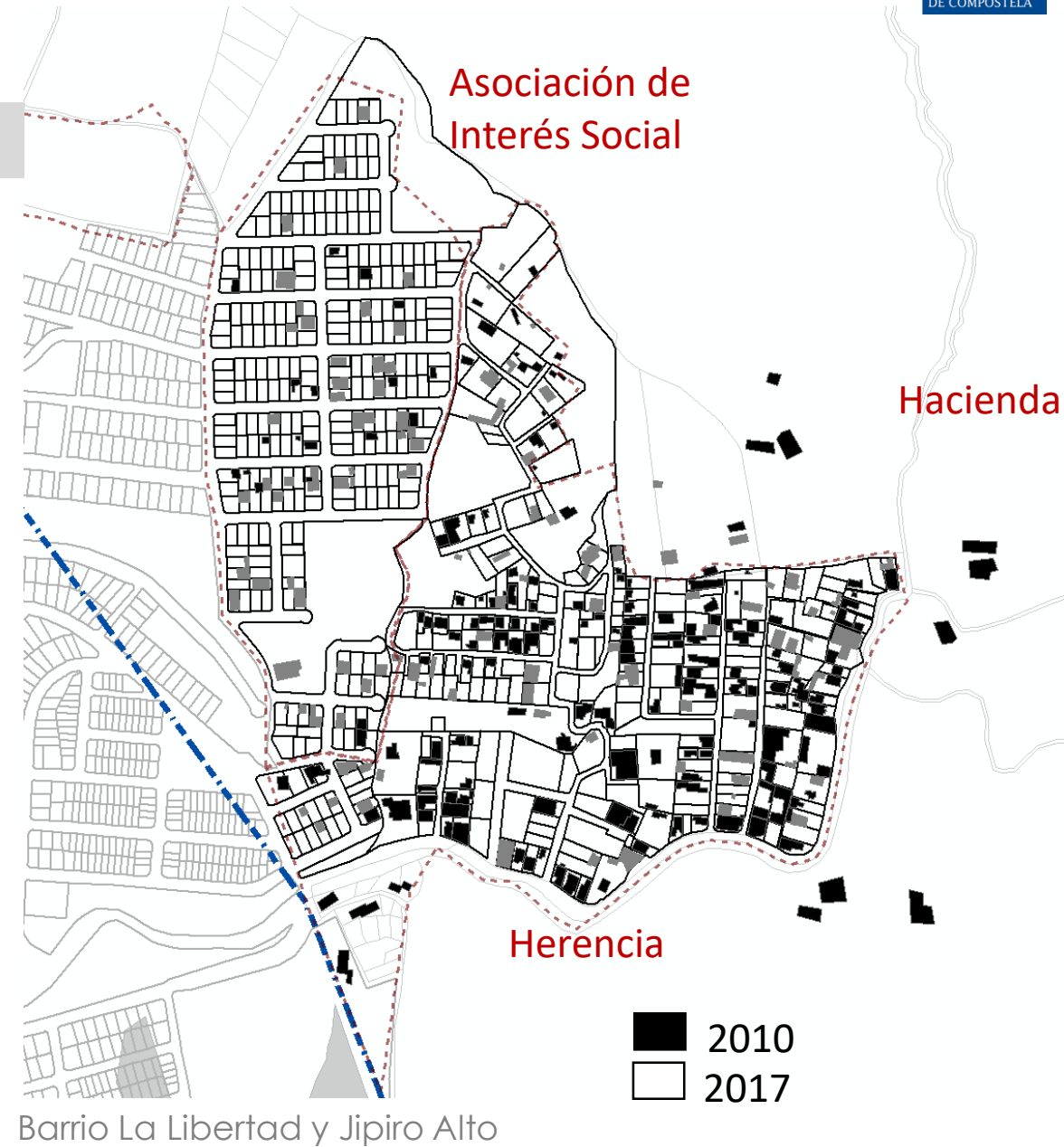


Asentamientos de Hecho identificados en Loja  
Fuente: Municipio de Loja, 2016

- Entrevistas en 6 barrios informales
- Análisis de oferta de suelo
- Particularidades históricas
- Dinámicas de acceso al suelo

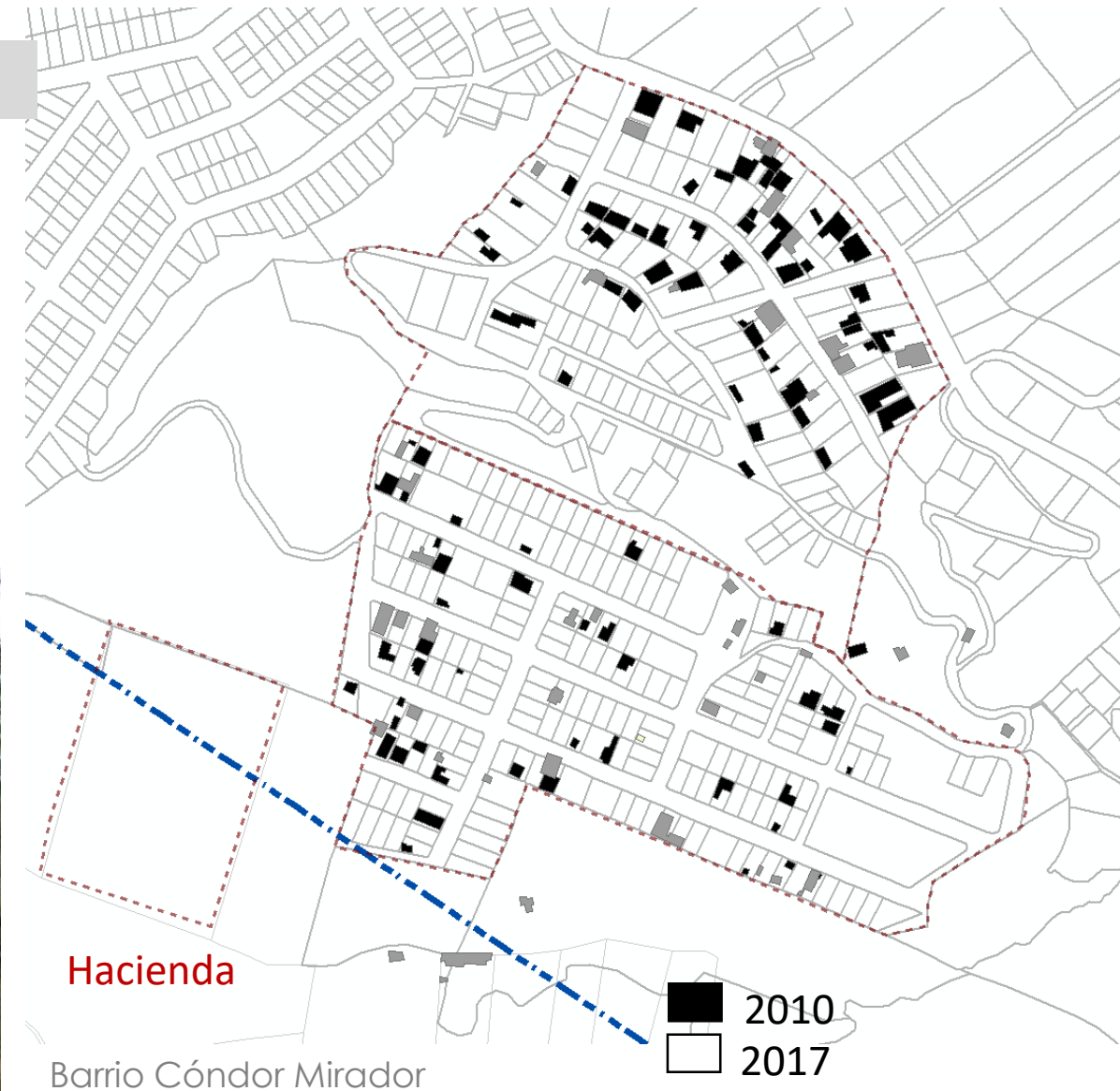
## DINÁMICAS DE ACCESO AL SUELO

- El 87% de los entrevistados han declarado haber comprado el terreno
- El 50% tiene escrituras
- 5 de los 6 asentamientos tienen relación con una hacienda



## DINÁMICAS DE ACCESO AL SUELO

- La fragmentación la hace un propietario
- Existen personas que tienen más de 5 terrenos en el asentamiento
- Morfología regular es relativa a la edad del asentamiento



- Los habitantes entrevistados declararon estar conformes donde viven por que este sitio les da tranquilidad, oportunidad de crianza de animales y cultivos para autoconsumo. El 70% de entrevistados rechazó la posibilidad de intercambiar su terreno por uno ubicado en un barrio más central
- El 80% de los entrevistados tiene familiares viviendo en el barrio.
- Deseo de legalizar: servicios, reconocimiento de derechos



Barrio La Libertad

	% espacio público (vías)	Dimensión promedio de terreno	Servicios básicos	Costo promedio sin escritura (por metro cuadrado) <sup>1</sup>	Costo promedio suelo formal a 1 km. <sup>2</sup>
Cóndor Mirador	25	200 m2	Agua entubada Energía eléctrica Alumbrado público	\$25,00	80 - 100
Jipiro Alto	17 (20 asociación de interés social)	200 m2	Agua potable Alcantarillado Energía eléctrica Alumbrado público	\$75.00	150 - 180

<sup>1</sup>Cotización de costos a través de entrevista con los vendedores.

<sup>2</sup>Fuente: Castastos, Municipio de Loja.





Los verdaderos problemas de acceso al suelo aún no han sido comprendidos y dada la heterogeneidad urbana, creemos que no debe generalizarse la informalidad, poniendo atención a la caracterización de las distintas dinámicas de acceso al suelo.

GRACIAS POR SU ATENCIÓN

#### REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS EN ESTE DOCUMENTO:

- MARTÍNEZ, L., BERRY, A., KAY, C. y NORTH, L. (2014). La concentración de la tierra. Un problema prioritario en el Ecuador contemporáneo.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (2015). Informe Nacional de Ecuador para la III Conferencia de NNUU sobre vivienda y desarrollo sostenible. Quito
- Roy, A. (2002). Urban Informality. *Journal of the American Planning Association*, (July), 147–158. <https://doi.org/issn.0194-4363>
- Smolka, M. O. (2002). Regularización de la ocupación del suelo urbano: El problema que es parte de la solución, la solución que es parte del problema. "A Lei E a Ilegalidade Na Produção Do Espaço Urbano, 1–21.
- Villacís B., Carrillo D. (2011). Estadística Demográfica en el Ecuador: Diagnóstico y Propuesta. Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). Quito