

REFLEXIONES SOBRE EL MERCADO DE SUELOS

Como una aproximación a la informalidad urbana

Verónica Muñoz Sotomayor

vemunozso@uide.edu.ec



1. INFORMALIDAD

- Tenencia
 - Cuando no poseen **escrituras de propiedad** de los predios ocupados [1]

- Ocupación
 - Al margen de lo **establecido** legalmente por las autoridades encargadas del **ordenamiento territorial** [1]
 - Incumplimiento de la **normativa y planeamiento urbano** (Art. 74 LOOTUS)
 - Subdivisión no permitida de suelos [2]
 - Subdivisión sin servicios [4]
 - Construcción de vivienda “no autorizada”

1. INFORMALIDAD

- Tenencia

¿Por qué ocurre?

- Ocupación

- Bajos ingresos y pobreza
- Desigualdad
- Estancamiento de la actividad económica

- Mercado: “Una manera de especulación inmobiliaria” [6]

-
- Acceso al suelo urbano



- **Precios altos del suelo**

1. INFORMALIDAD

“Los precios del suelo servido en EEUU fluctúan entre 6 y 212 USD el m², mientras que en América Latina fluctúan entre 11 y 316 USD el m²”
(Oglietti, 2015)



Las tierras se venden en algunos de los barrios informales (140 \$/m² en Jipiro Alto) a precios similares al suelo urbano formal en España (160 €/m²), según los datos del Ministerio de Fomento, aunque la renta per cápita en España es cinco veces más alta que en Ecuador



Mercado Informal

2. MERCADO INFORMAL

- Principal mecanismo de acceso al suelo en América Latina

- Tenencia
 - Venta de suelo sin escrituras (certificado de compra-venta)
 - Venta de suelo a varios compradores

- Ocupación
 - Venta de suelo fragmentado al margen de lo permitido en la ordenanza municipal

Instituciones informales: extensiones, interpretaciones y modificaciones de **reglas formales**, normas de comportamiento social reconocidas [5]

CANTIDAD DE POBLACIÓN VIVIENDO EN LA INFORMALIDAD EN CIUDADES DE AMÉRICA LATINA Y CENTROAMÉRICA

Ciudad /País	Cantidad de población		Tipo de informalidad
	Número (en miles)	Porcentaje	
Argentina		16,70	De dominio
Área Metropolitana de Buenos Aires, Argentina	1.380	10	De dominio y urbana, en ocupación directa (villa y asentamiento)
Belo Horizonte, Brasil		20	Sólo en favela
Río de Janeiro, Brasil	1.400	20	Sólo en favela
San Pablo, Brasil	3.400 a 3.740	20 a 22	Sólo en favela
Salvador, Brasil		20 a 22	Sólo en favela
Fortaleza, Brasil		20 a 22	Sólo en favela
Bogotá, Colombia	1.400	24	Sólo en barrios "piratas"
Quito, Ecuador	750	50	Ocupaciones y mercado informal
Guayaquil, Ecuador		67,2	Mayormente ocupaciones
Guatemala, Guatemala		38	Ocupaciones y mercado informal
Tegucigalpa, Honduras	320	40	Ocupaciones y mercado informal
San Pedro Sula, Honduras		50	Ocupaciones y mercado informal
Lima, Perú	2.623 a 3.000	37 a 40 (según estimaciones)	Ocupaciones y mercado informal
México D.F., México	7.200	40	Mayormente mercado informal
Montevideo, Uruguay		8	Ocupaciones

Fuente: Elaboración propia en base a bibliografía referenciada.

Nota: Los datos de informalidad son aproximados, pues su característica, justamente es el enmascaramiento.

Fuente: Clichevsky, 2003

3. ¿POR QUÉ LOS PRECIOS SON ALTOS?

El suelo es un bien escaso y heterogéneo de gran valor

Renta de monopolio

El precio elevado del suelo formal influye directamente sobre el precio del suelo informal, debido a la limitada oferta de suelo cercana al centro y con condiciones básicas para habitar

Renta diferencial

- La retención del suelo (holdout problem) es una forma de poder de monopolio que está relacionada con la expansión urbana (urban sprawl) [5]

3. ¿POR QUÉ LOS PRECIOS SON ALTOS?

El suelo es un bien escaso y heterogéneo de gran valor

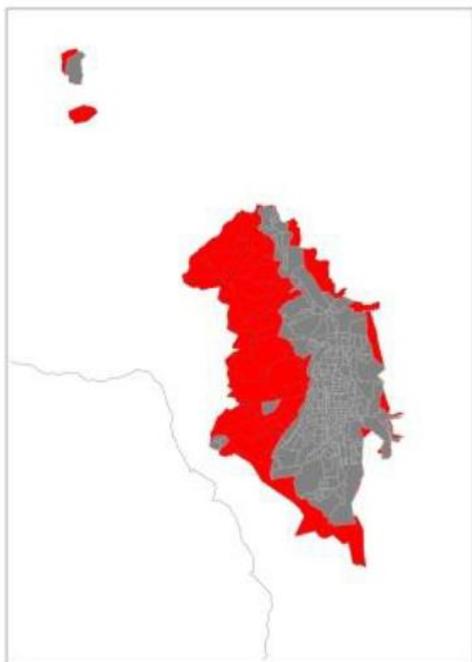
Renta de monopolio

El precio elevado del suelo formal influye directamente sobre el precio del suelo informal, debido a la limitada oferta de suelo cercana al centro y con condiciones básicas para habitar

Renta diferencial

- La retención del suelo (holdout problem) es una forma de poder de monopolio que está relacionada con la expansión urbana (urban sprawl) [5]

- ¿Es fácil la retención del suelo?
- La escasa producción de suelo urbano ¿intensifica esta retención?



- 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)

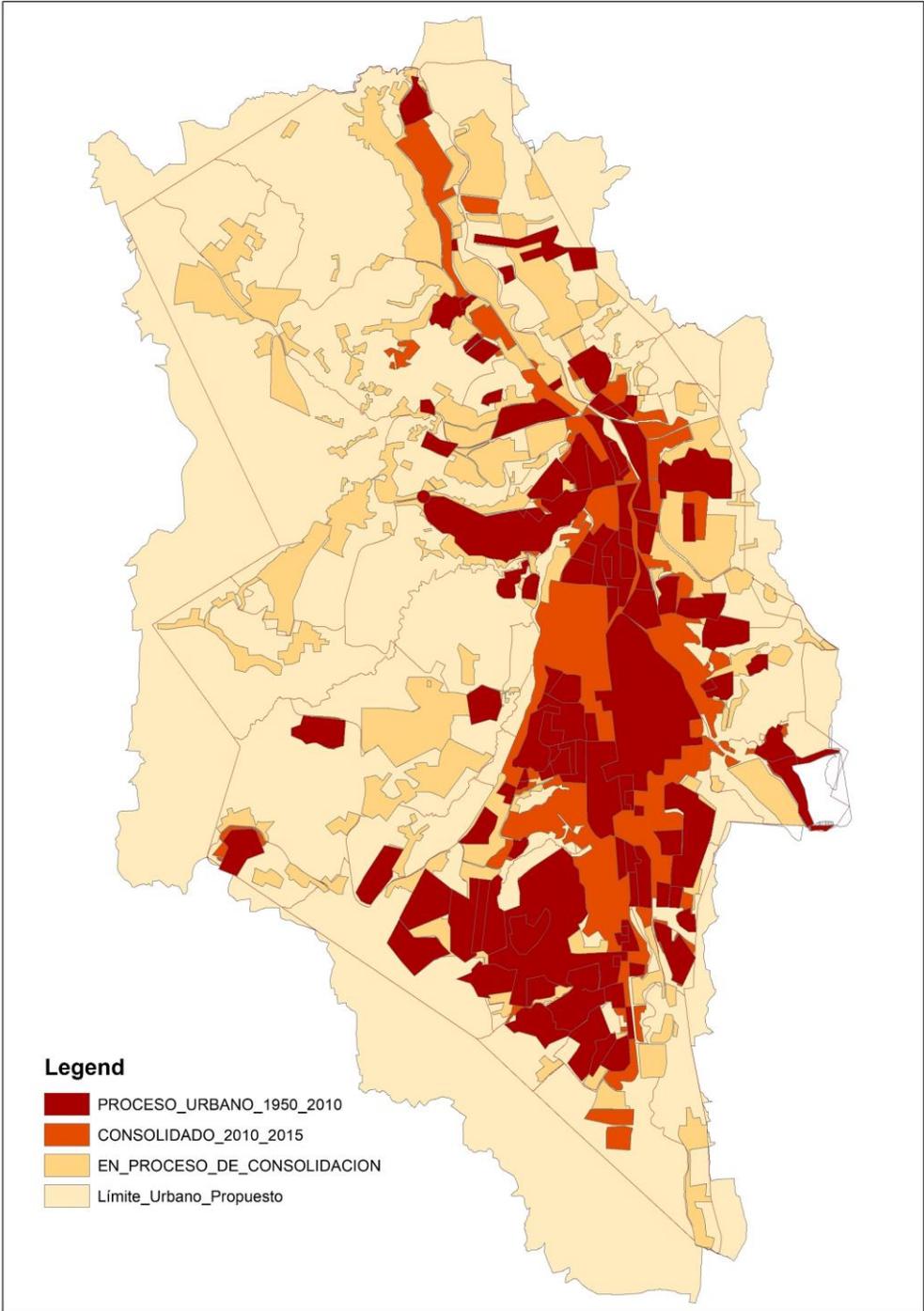
Loja



Crecimiento de la mancha urbana
Fuente: MIDUVI, 2015

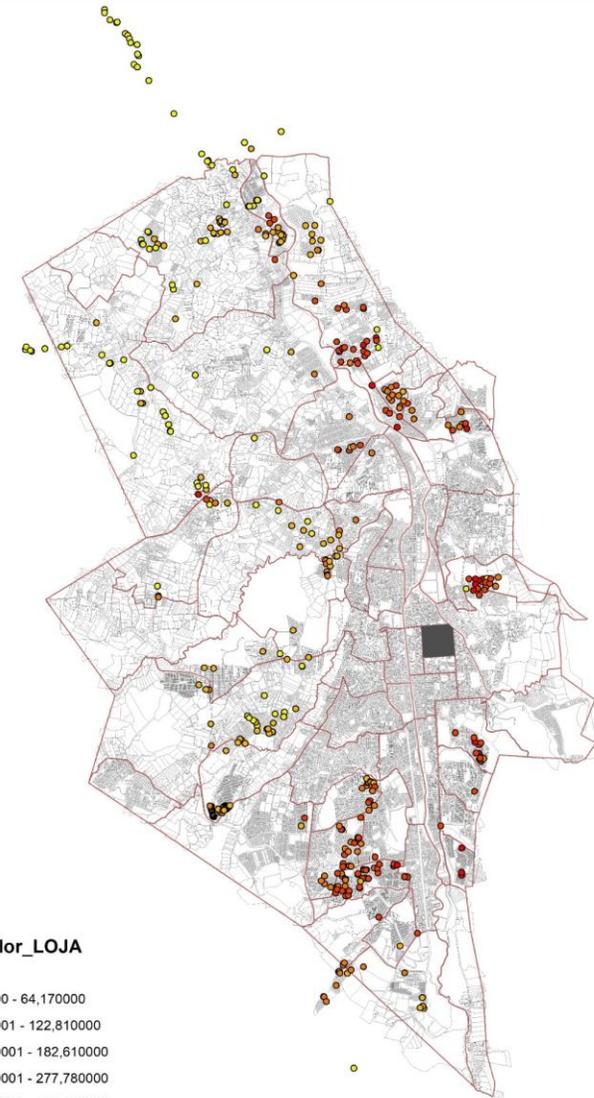
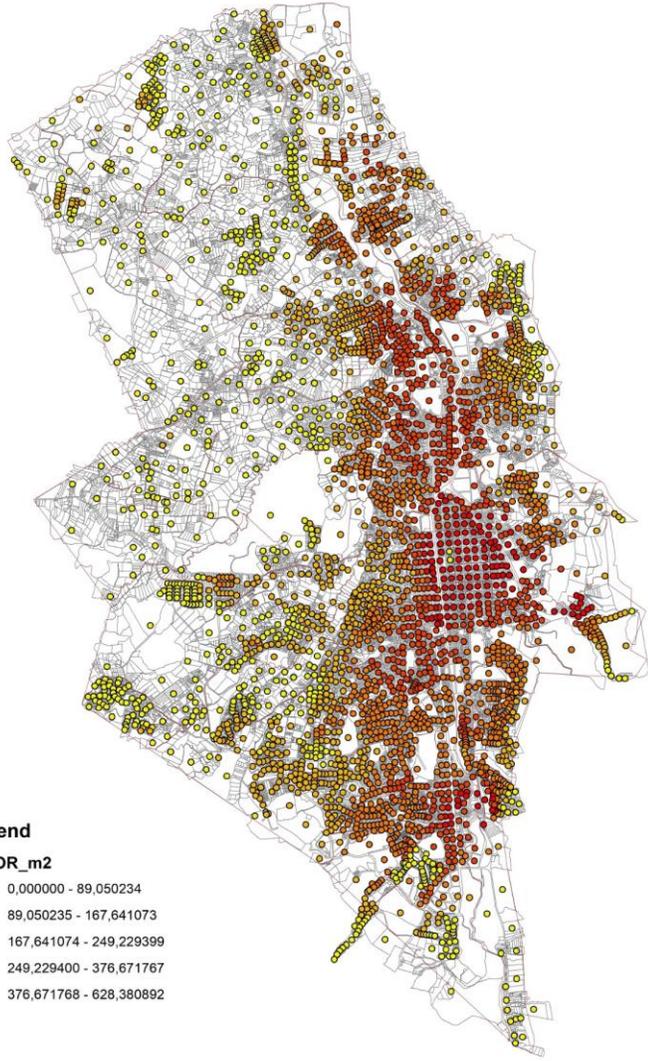


Barrio La Libertad



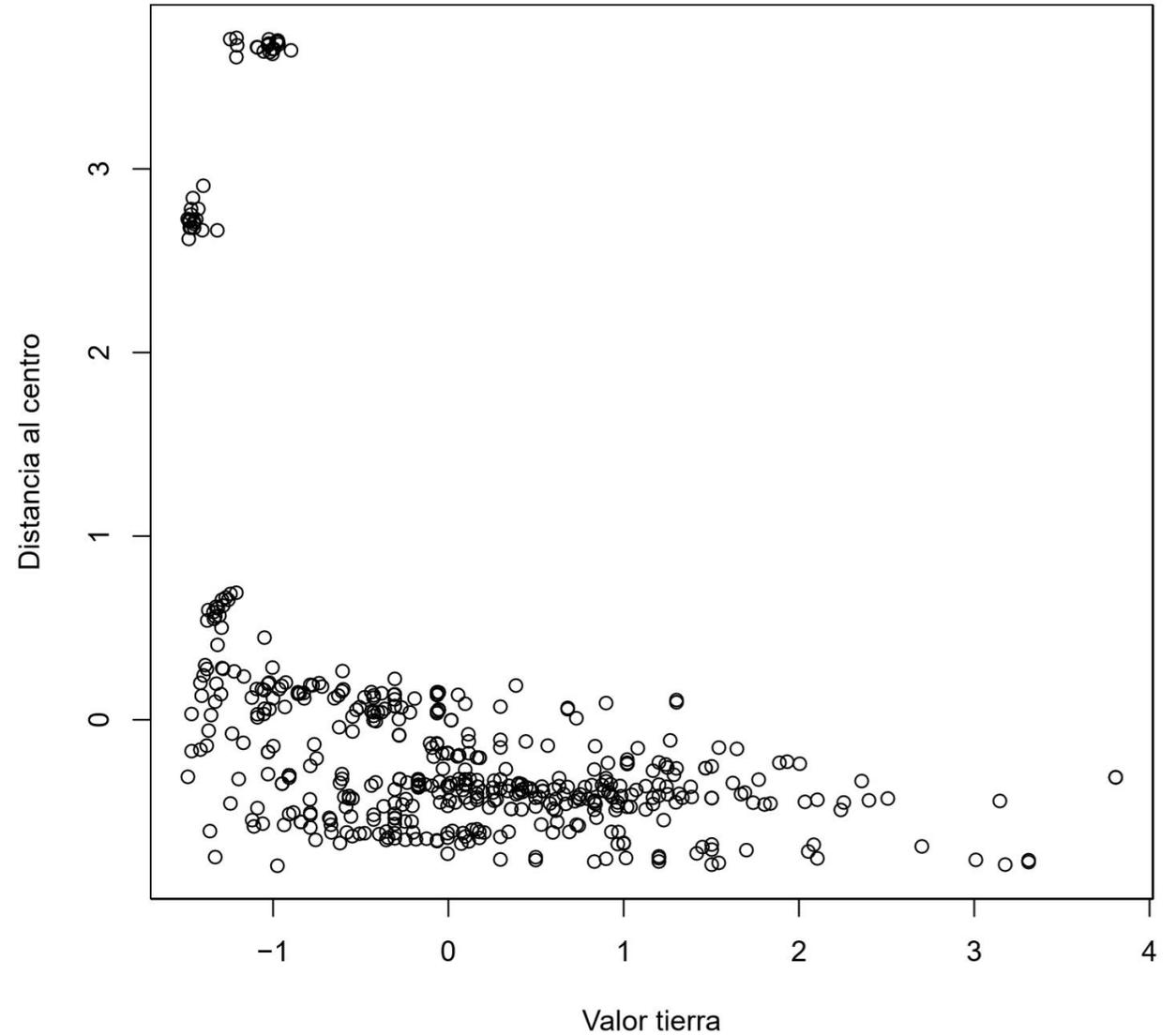
Legend

- PROCESO_URBANO_1950_2010
- CONSOLIDADO_2010_2015
- EN_PROCESO_DE_CONSOLIDACION
- Límite_Urbano_Propuesto



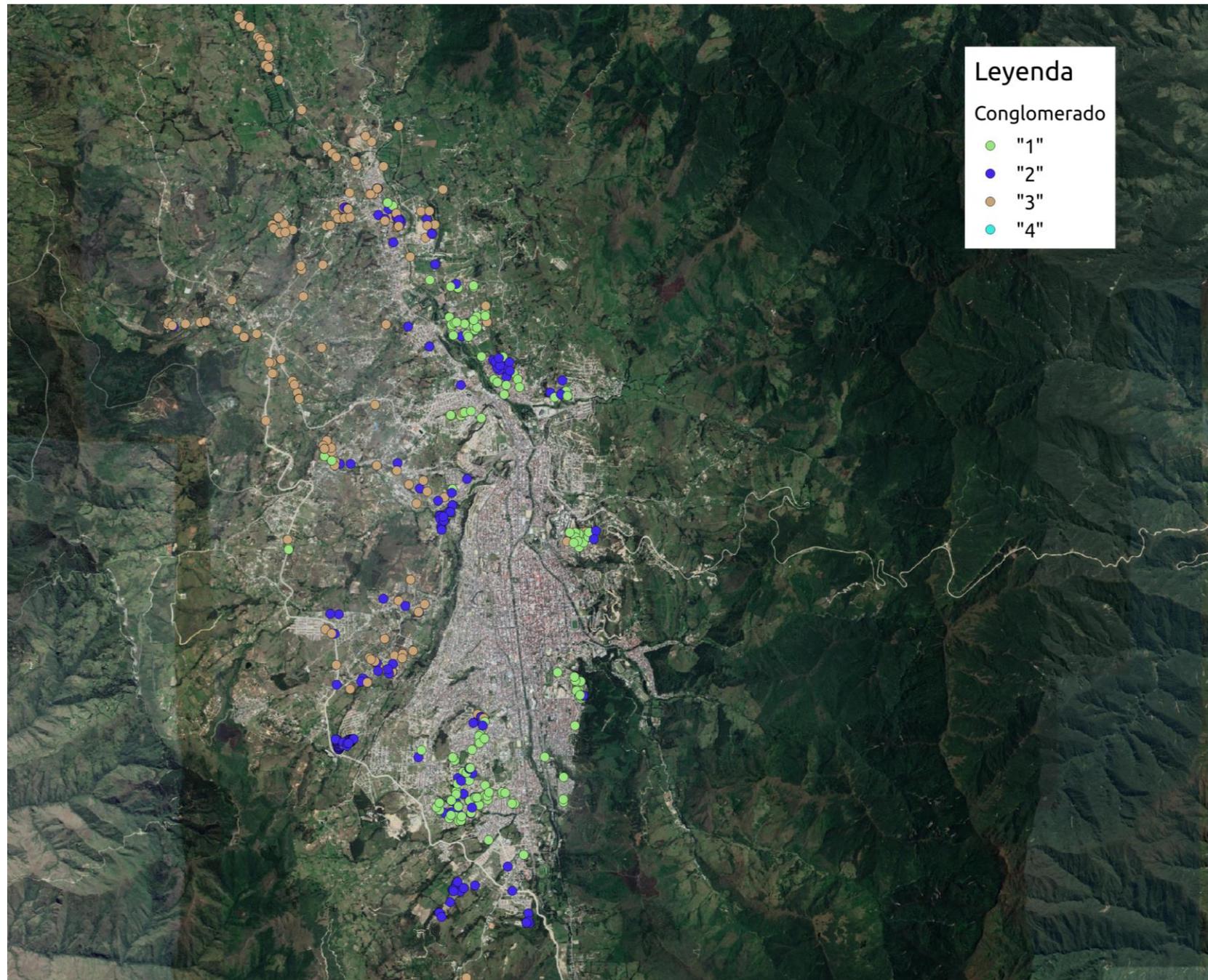
Variables conglomerado escaladas

- Misma distancia al centro (distancia euclidiana)
- Valores similares
- Servicios de infraestructura similares (agua, capa de rodadura, electricidad)



- Analizar sub mercados y diferencias en los bienes que se ofertan

- Los mercados que se mueven en la informalidad utilizan el incremento de la renta para ir formalizando la tierra



4. SUELOS URBANOS EN ZONAS DE RIESGO

Si el suelo tiene precios muy elevados ¿qué sucede con las zonas de riesgo, que aparentemente tienen menos valor si están en zonas cercanas al centro?

“El estado ha sido más proclive a aceptar la ocupación de tierras de escaso valor comercial y malas condiciones físico-ambientales. Pero casi todos los gobiernos asumen el compromiso jurídico y político de proteger la propiedad privada, aunque sus titulares mantengan la tierra desocupada” [3]



5. ¿CÓMO ENCONTRAR UNA EXPLICACIÓN A LA PERSISTENCIA DE ESTE CONFLICTO?

- Políticas que posibilitan la retención del suelo y cuánto se aplican
- ¿Cómo influyen los instrumentos de gestión?
- Medición de suelo urbanizado en relación de la demanda poblacional
- Análisis de la variación de precios, factores que duplican y triplican la inversión
- Que zonas se están urbanizando y ¿qué bienes producen?



GRACIAS POR SU ATENCIÓN

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS EN ESTE DOCUMENTO:

- [1] Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2012. COSTO : REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS. Informe de análisis
- [2] Fernandez, 2011.
- [3] Clichevksy, 2008a
- [4] Azulea, 1989
- [5] Miceli, T. J., & Sirmans, C. F. (2006). The Holdout Problem, Urban Sprawl, and Eminent Domain. SSRN Electronic Journal.
- [6] ONU-HABITAT, 2015