

RuralEstudio è una ricerca comparata sui caratteri e sui problemi di due distinti territori rurali contemporanei, di cui si indaga il difforme intreccio tra economie, ecologie e pratiche dell'abitare, prefigurandone alcune strategie di trasformazione. I saggi narrano le vicende di due luoghi molto diversi fra loro: da un lato gli spazi rurali dell'Adriatico italiano, territori attraversati da intensi processi di dispersione insediativa, frammentazione ecologica, abbandono; dall'altro i territori rurali andini dell'Ecuador, spazi quasi sempre disponibili a ospitare processi di urbanizzazione, ma popolati da gruppi sociali residuali.

RuralEstudio es una investigación sobre los caracteres y problemas de algunos territorios rurales contemporáneos analizados observando el entrelazamiento entre economías, ecologías y prácticas del habitar, prefigurando algunas estrategias de modificación. Los ensayos cuentan la historia de dos lugares muy diferentes entre ellos: por un lado los espacios rurales del Adriático italiano, territorios atravesados por procesos de dispersión urbana, fragmentación ecológica, abandono; por otro lado los territorios rurales andinos ecuatorianos, espacios considerados, casi siempre como lugares donde albergar procesos de urbanización y poblados por grupos sociales residuales.

ISBN 978-88-229-0269-6



9 788822 902696
Euro 22,00

Luigi Coccia, architetto, è professore ordinario di Progettazione architettonica e urbana presso la Scuola di Architettura e Design di Ascoli Piceno. Tra le sue pubblicazioni ricordiamo *Oltre la spiaggia* (Quodlibet, 2012).

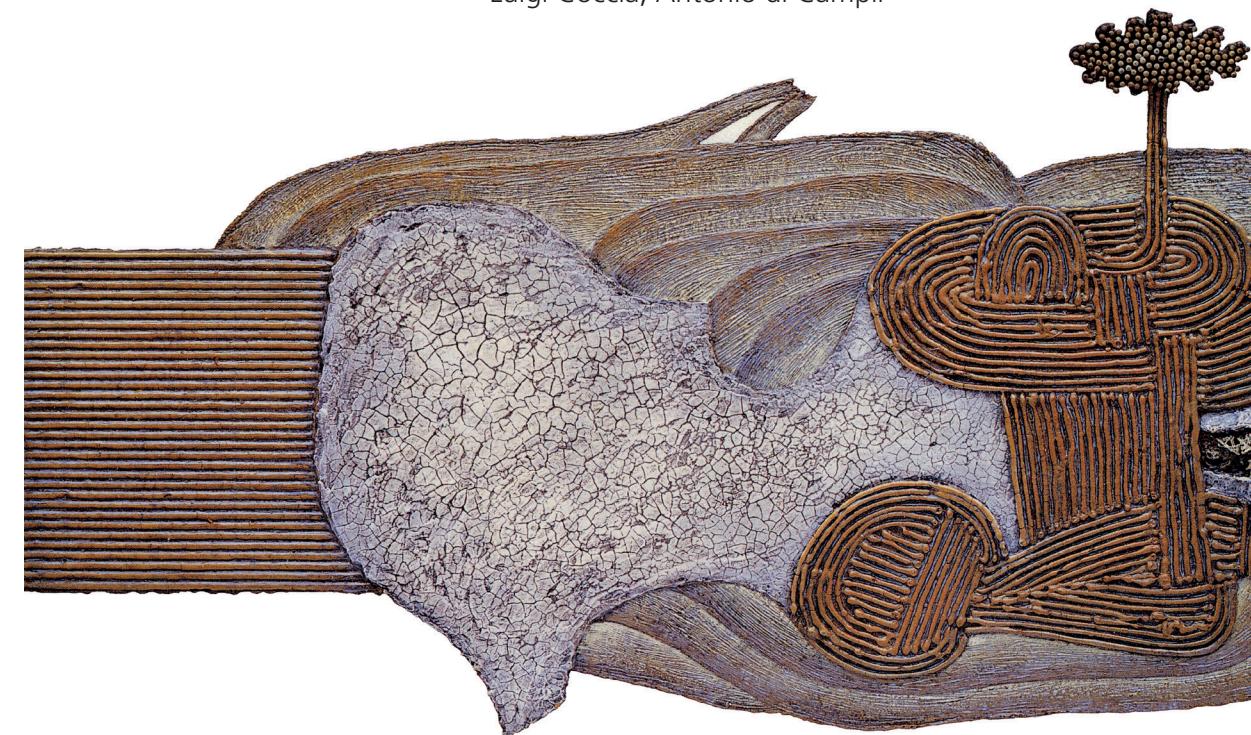
Luigi Coccia, arquitecto, es profesor titular de Diseño Arquitectónico y Urbano en la Scuola di Architettura e Design de Ascoli Piceno. Entre sus publicaciones, mencionamos *Oltre la spiaggia* (Quodlibet, 2012).

Antonio di Campli, architetto, è ricercatore in Urbanistica presso il Politecnico di Torino, inoltre svolge attività di ricerca presso alcune università latinoamericane. Tra le sue pubblicazioni ricordiamo *La ricostruzione del Crystal Palace* (Quodlibet, 2011). Antonio di Campli, arquitecto, es docente investigador en el Politécnico de Turín, también realiza investigaciones en algunas universidades de América Latina. Entre sus publicaciones, mencionamos *La ricostruzione del Crystal Palace* (Quodlibet, 2011).

RuralEstudio

Indagini sul territorio rurale
tra Italia ed Ecuador
*Investigaciones sobre el territorio rural
entre Italia y Ecuador*

a cura di editado por
Luigi Coccia, Antonio di Campli



RuralEstudio

Indagini sul territorio rurale
tra Italia ed Ecuador

*Investigaciones sobre el territorio rural
entre Italia y Ecuador*

a cura di
editado por
Luigi Coccia, Antonio di Campli

Quodlibet | SAAD

Indice

Comitato scientifico

Federico Bellini, Pippo Ciorra, Marco d'Annuntiis, Graziano Leoni,
Giuseppe Losco, Maria Federica Ottone, Massimo Perriccioli,
Lucia Pietroni, Salvatore Santuccio, Michele Talia

Direttore SAAD

Giuseppe Losco

Responsabile editoria

Marco d'Annuntiis

SAAD

Scuola di Architettura e Design – Università di Camerino
Colle dell'Annunziata – viale della Rimembranza
63100 – Ascoli Piceno

Tel. 0737 404221

e-mail: saadprint@unicam.it



Progetto grafico

Nicolò Sardo

Impaginazione

Marta Ortolani

In copertina: Tullio Pericoli, *Frammento di faglia*, 1972, tecnica mista,
particolare. Per gentile concessione dell'autore.

Prima edizione: dicembre 2018

ISBN 978-88-229-0269-6

© 2018 Quodlibet srl

via Giuseppe e Bartolomeo Mozzi, 23
62100 Macerata
www.quodlibet.it

Stampa: Digitech srl, Recanati (MC)

- 7 RuralEstudio. Ragioni ed esiti di una ricerca sul territorio e sul progetto rurale contemporaneo
Luigi Coccia, Antonio di Campli

- 17 Tra l'Adriatico e le Ande
Luigi Coccia, Antonio di Campli

TERRITORI ADRIATICI

- 29 Terre basse. Azioni di bonifica nelle valli del Medio Adriatico
Luigi Coccia
- 51 Spazi agriurbani nella città adriatica
Alessandro Gabbianelli, Marta Ortolani
- 69 Tracce della mezzadria nelle colline del Medio Adriatico
Sara Cipolletti
- 89 Terre alte. Forme dell'abitare nell'entroterra adriatico
Marco d'Annuntiis
- 99 Reinventare l'agricoltura. Incursioni del progetto architettonico nel settore agricolo
Paola Misino

- 107 L'insostenibile consumo di suolo lungo la costa medio-adriatica
Michele Manigrasso
- 117 Riforma agraria e *fooodscape*. Politiche e progetti nel territorio materano
Mariavaleria Mininni, Vittoria Santarsiero
- 129 L'uso quotidiano diventa patrimonio di tutti
Claudia Marcon, Adriano Venudo

**Luigi Coccia,
Antonio di Campli**

RuralEstudio

Ragioni ed esiti di una ricerca
sul territorio e sul progetto rurale
contemporaneo

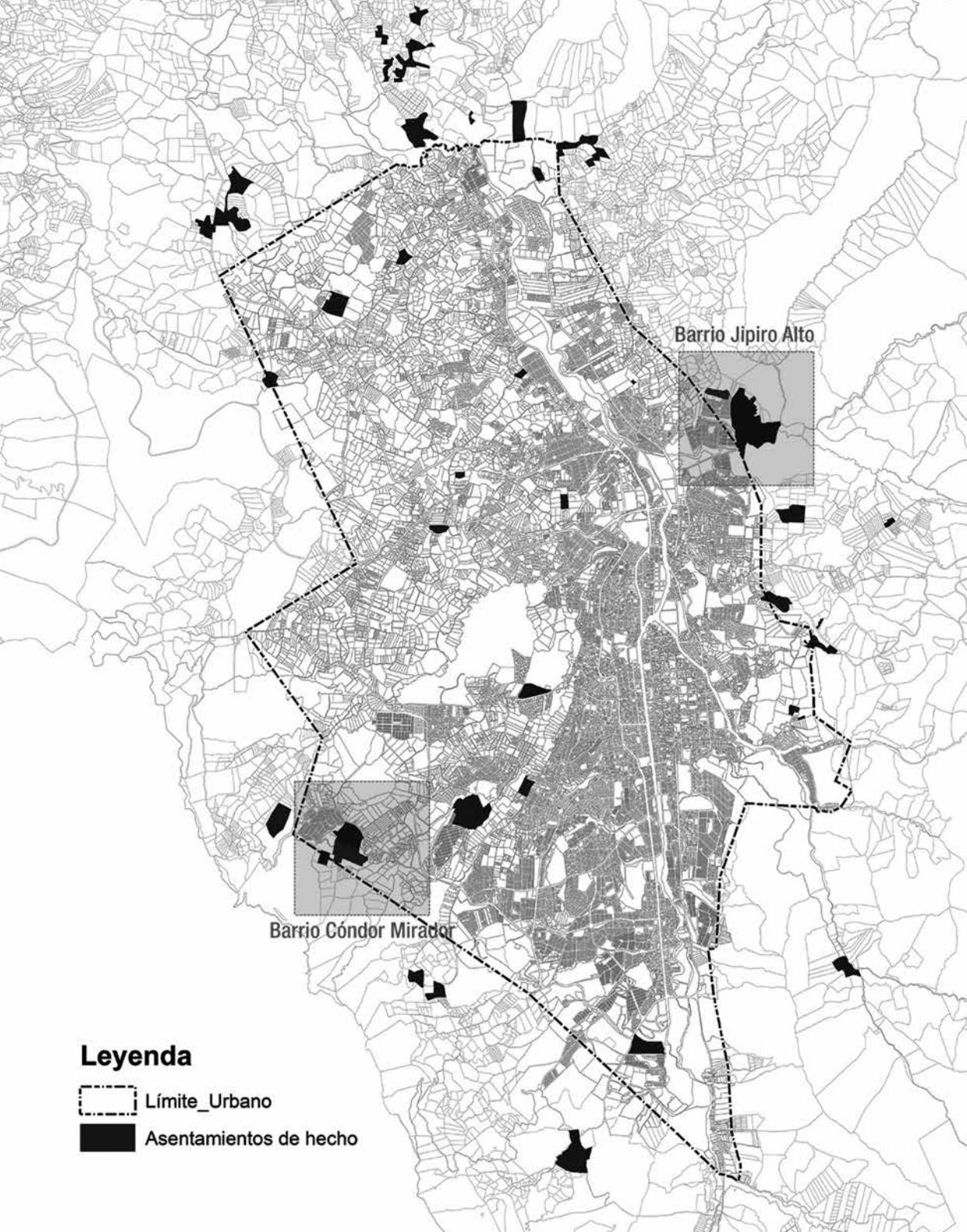
TERRITORI ANDINI

- 145 *Off the grid*. La fragmentación come estrategia en territorios de transición
Giovany Marcelo Albarracín-Vélez, Christian Hernán Contreras Escandón
- 159 Prácticas sobre el territorio rural patrimonial. El caso de Chuquiribamba, patrimonio cultural del Ecuador
Karina Monteros Cueva, Katherine Haydee Soto Toledo
- 171 La periferia de la ciudad de Loja como territorio rural en transformación
Claudia González Roldán, Galina Segarra Morales
- 185 Caracteres y cuestiones de los procesos de explotación capitalista en el territorio rural andino
Fernanda Luzuriaga Torres
- 199 Mercados de suelo informal en las fronteras urbano-rurales.
El caso de Loja
Verónica Muñoz Sotomayor, José María Tubío-Sánchez, Verónica Morales-Ramos
- 213 Vilcabamba *Calling*
Antonio di Campli, María de los Ángeles Cuenca Rosillo, Holger Patricio Cuadrado Torres
- 233 Profilo degli autori

RuralEstudio è un termine composto che restituisce una azione, quella dello studio (dal lat. *studium*, derivato di *stūdēre*: «aspirare a qualcosa, applicarsi attivamente»), associata a un ambito spaziale, quello rurale (dal lat. tardo *rūrālis*, derivato di *rūs rūris*: «campagna»).

Nella sua duplice radice etimologica, il termine dichiara in modo esplicito l'intenzione di attivare una ricerca sul territorio rurale segnata da un preciso carattere progettuale. L'azione, così come l'ambito di applicazione, rimanda a una condizione operativa al tempo stesso circoscritta e «in tensione». Il campo d'indagine, il territorio rurale, solitamente associato a immagini di vaste estensioni dai margini sfocati, è tradizionalmente oggetto di discorsi e prefigurazioni progettuali spesso prive della ricchezza, intensità riflessiva e operativa in genere dedicata al territorio urbano. Una sconfinatezza a cui corrisponde una sostanziale povertà interpretativa circoscritta a poche, ripetute, parole e azioni, che hanno quasi sempre a che fare con i temi della tutela ambientale o patrimoniale, dell'infrastrutturazione, o della colonizzazione. Lo Studio applicato al territorio rurale intende superare i limiti delle conoscenze acquisite ed esplorare nuove categorie interpretative dei fenomeni in atto.

Per tali fini lo Studio apre al confronto tra ricerche, interessi, atteggiamenti, predilige la contrapposizione, in alcuni casi anche la conflittualità, piuttosto che l'accostamento o la composizione armoniosa tra differenti declinazioni associate alla procedura d'indagine. Tutto ciò conduce a un incastro tra saperi, competenze, biografie che influisce nella determinazione di un contesto cultu-



Verónica Muñoz
Sotomayor,
José María
Tubío-Sánchez,
Verónica
Morales-Ramos

Mercados de suelo informal en las fronteras urbano-rurales

El caso de Loja

Principales ideas sobre las dificultades de acceso al suelo en América Latina

Las oportunidades de acceso al suelo en América Latina están estrechamente relacionadas con la pobreza y la desigualdad económica y territorial. En un contexto donde las ciudades han concentrado el 80% de la población debido a la acelerada urbanización de los últimos 50 años¹, la producción del hábitat urbano sigue estando dominada por la informalidad².

Se entiende la informalidad desde varias perspectivas, tanto en la academia como en las políticas públicas. Los asentamientos pueden ser informales si incumplen la norma urbana, si presentan inseguridad de la tenencia por la carencia de títulos de propiedad, si han accedido al suelo por mecanismos informales o si presentan características de precariedad. El presente estudio no busca conceptualizar la informalidad, sino evaluar los mecanismos de acceso al suelo en los asentamientos que la municipalidad ha identificado como informales en la ciudad de Loja. En este caso, el principal criterio aplicado por la municipalidad para definirlos como informales fue la carencia de título de propiedad.

Una de las causas más discutidas de la informalidad, es el costo elevado del suelo³ ante la carencia de instrumentos que tengan

¹ NU. CEPAL, *La matriz de la desigualdad social en América Latina*, Naciones Unidas/ Cepal, Santo Domingo 2016, pp. 1-96.

² Ananya Roy, *Urban Informality: Toward an Epistemology of Planning*, «Journal of the American Planning Association», 71, 2, 2005, pp. 147-158.

³ Martin Smolka, *Regularización de la ocupación del suelo urbano: El problema que es parte de la solución, la solución que es parte del problema*, en

Leyenda

[Dashed Line] Límite_Urbano

[Solid Black Shape] Asentamientos de hecho

1

Loja. Límite urbano. Fuente:
las autoras.

incidencias en el precio de los lotes, el mercado de tierras se maneja en libre función de la oferta y demanda. Frente a los costos inasequibles del suelo formal, se desarrollan mecanismos informales que otorgan a las familias menos solventes, las facilidades de acceso al suelo que no lo hace el mercado formal, manejada generalmente por traficantes de tierras que ven en el mercado informal una gran rentabilidad.

En América Latina el suelo formal es altamente costoso. Sin embargo, según Smolka⁴ el precio por metro cuadrado de suelo informal es más costoso que la tierra rústica, no solo por el precio inicial del terreno, sino también por otros costos de servicios e infraestructura que los propietarios deben asumir por largo tiempo⁵.

En Ecuador el costo de suelo es altamente elevado si se considera que el ingreso per cápita es 6 o 10 veces menor que otros países desarrollados⁶. Paolinelli sostienen que una de las causas de los altos costos es la carencia de mecanismos de control de la especulación inmobiliaria y las obras públicas que operan como externalidades positivas alimentando plusvalía y por ende la retención del suelo⁷; sostienen que una de las causas de los altos costos es la carencia de mecanismos de control de la especulación inmobiliaria y las obras públicas que operan como externalidades positivas alimentando plusvalía y por ende la retención del suelo.

Edesio Fernandes, Betania Alfonsin (eds.), *A Lei E a Illegalidade Na Produção Do Espaço Urbano*, Del Rey, San Paolo 2002, pp. 255-291; Nora Clichevsky, *Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunas interrogantes sobre las políticas de regularización en América Latina*, Naciones Unidas-Cepal, Santiago de Chile, 2003; DavidHarvey, *Seventeen Contradictions and the End of Capitalism*, Profile Books, London 2014; trad. esp. *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*, IAEN, Quito 2014.

⁴ Edésio Fernandes, *Regularización de los Asentamientos Informales en América Latina. Informe sobre Enfoque en Políticas de Suelo*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge Mass. 2011, https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/regularizacion-asentamientos-informales-full_0.pdf (consultado el noviembre de 2018).

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid.*

⁷ Jorge Paolinelli, Tomás Guevara, Guillermo Celso Oglietti, *Impuesto a los bienes urbanos ociosos (IBUO). Una herramienta tributaria contra la especulación inmobiliaria y al servicio de la planificación*, Universidad Nacional de Río Negro, Viedma 2014.

Las periferias urbanas son los escenarios más comunes de los asentamientos informales, pues tienden a ser zonas asequibles para la población. Estos barrios se caracterizan por la precariedad de la vivienda, acceso restringido a servicios básicos, emplazamiento en zonas de riesgo o protección ambiental e inseguridad de la tenencia⁸, además de grandes desequilibrios sociales.

Según Roy⁹, las interfaces urbanas/rurales están formadas por distintos tipos de informalidad, donde se localizan no sólo las familias de escasos recursos, sino también la clase media y grupos de élite; sin embargo, es la normativa de planeamiento urbano la que determina qué es y qué no es formal.

Comprender las diversas dinámicas de emplazamiento y posesión, es entender entre otros factores económicos y sociales, las formas de construcción de la ciudad, que acarrean consigo problemas de sostenibilidad y calidad de espacio público. Al margen de nuevas políticas ¿es correcto señalar a todos los asentamientos informales bajo las mismas causas de producción?

El papel del estado en las dinámicas de acceso al suelo. El caso de Ecuador

Se considera que el acceso a la vivienda y servicios urbanos es parte de los factores estructurales de la pobreza que se vincula a la gestión y política urbana¹⁰. Sin embargo la actuación del estado en el mercado de suelo para enfrentar estos problemas ha sido mínima¹¹.

La Constitución ecuatoriana establece entre las garantías del Estado, el acceso a la vivienda digna. Las competencias de la gestión territorial para la vivienda están a cargo de los municipios, regidos desde macro políticas dictadas por el Ministerio de la Vivienda.

⁸ ONU-HABITAT, *Estado de las ciudades de América Latina y El Caribe 2012. Rumbo a una nueva transición urbana*, Naciones Unidas-CEPAL, Nairobi 2012.

⁹ Roy, *Urban Informality: Toward an Epistemology of Planning* cit., pp. 147-158.

¹⁰ Jordán Fuchs Ricardo, Daniela Simioni (eds.), *Gestión urbana para el desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe*, CEPAL, Santiago de Chile 2003.

¹¹ Alain Durand-Lasserve, *Informal Settlements and the Millennium Development Goals: Global Policy Debates on Property Ownership and Security of Tenure*, «Global Urban Development», 2 (1), 2006, pp. 1-15.

da y la LOOTUS¹². Cada municipio crea sus ordenanzas en cuanto a la oferta de vivienda a través de programas.

Dos de los mecanismos más aplicados en América Latina para luchar contra la informalidad son la legalización y la regularización del suelo informal. Por su parte la legalización, basada en la teoría de la reactivación del capital de Hernando de Soto, aunque fue vista como la solución de la pobreza, los estudios no aportan suficientes evidencias de que la titulación es una garantía para acceder al crédito¹³. Por lo tanto, no ha reducido las ocupaciones ilegales y puede influir en el incremento del valor del suelo.

Por otra parte, la regularización es un proceso de reconocimiento del asentamiento informal y por lo tanto de la tenencia. A diferencia de la sola legalización, la regularización comprende una respuesta municipal de carácter urbanístico. Bajo convenios con los pobladores se dotan servicios e infraestructura. Pero la regularización también genera especulación, incrementando el precio de la tierra¹⁴.

Ambas políticas, han sido aplicadas no solo en América Latina, sino también a nivel global bajo iniciativas como *Cities Without Slums*, en cooperación con el banco mundial, pero son criticadas como medidas curativas que tratan la ciudad por fragmentos y no de manera integral¹⁵.

Es evidente que las políticas no están funcionando y actualmente la legislación ecuatoriana vuelve a proponerlas como mecanismos de gestión territorial.

¹² Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, vigente en Ecuador desde mayo del 2016.

¹³ Nora Clichevsky, *Algunas reflexiones sobre informalidad y regularización del suelo urbano*, «Bitácora Urbano Territorial», 14 (1), 2009, pp. 63-88; Bromley Daniel, *Formalising Property Relations in the Developing World: The Wrong Prescription for the Wrong Malady*, «Land Use Policy», 26 (1), 2009, pp. 20-27; Edésio Fernandes, *Regularización de los Asentamientos Informales en América Latina* cit., pp. 4-10.

¹⁴ Nora Clichevsky, *Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunas interrogantes sobre las políticas de regularización en América Latina* cit.

¹⁵ Nora Clichevsky, *Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación*, Naciones Unidas, Santiago de Chile 2000.

¿Por qué emergen los asentamientos informales en las periferias urbanas?

Algunos autores¹⁶ han incluido en las causas de la informalidad, la tradición histórica de desigualdad y concentración de la tierra en América Latina. Uno de los factores que condiciona las oportunidades de acceso al suelo es la disponibilidad de la oferta y quién está en la capacidad de transferirlo, es decir, quien posee tierra para poder hacerlo.

América Latina es una región con alta concentración de tierra¹⁷, y dado que el espacio territorial ha sido visto como una mercadería que se compra y se vende, para las sociedades capitalistas la vivienda tiene un fin especulativo como mercadería¹⁸ lo que intensifica y perpetúa la acumulación de tierras.

La concentración de tierra en Ecuador tiene sus orígenes en el tiempo de la colonia, en donde la tierra era distribuida bajo dos modalidades: las encomiendas y las haciendas, que nacen de las ventas y/o donaciones de la Corona Española a familias de españoles ricas, criollos y congregaciones religiosas de la sierra ecuatoriana¹⁹.

El sistema de haciendas, tanto en la Sierra como en la Costa, prevaleció hasta la segunda mitad del siglo XX donde grandes latifundios eran propiedad de unos pocos, explotadas bajo las modalidades pre capitalistas que quedaron como rezago de la colonia española, y para los campesinos o minifundistas quedaban pequeñas áreas de territorio destinadas para el autoconsumo, y generalmente de mala calidad.

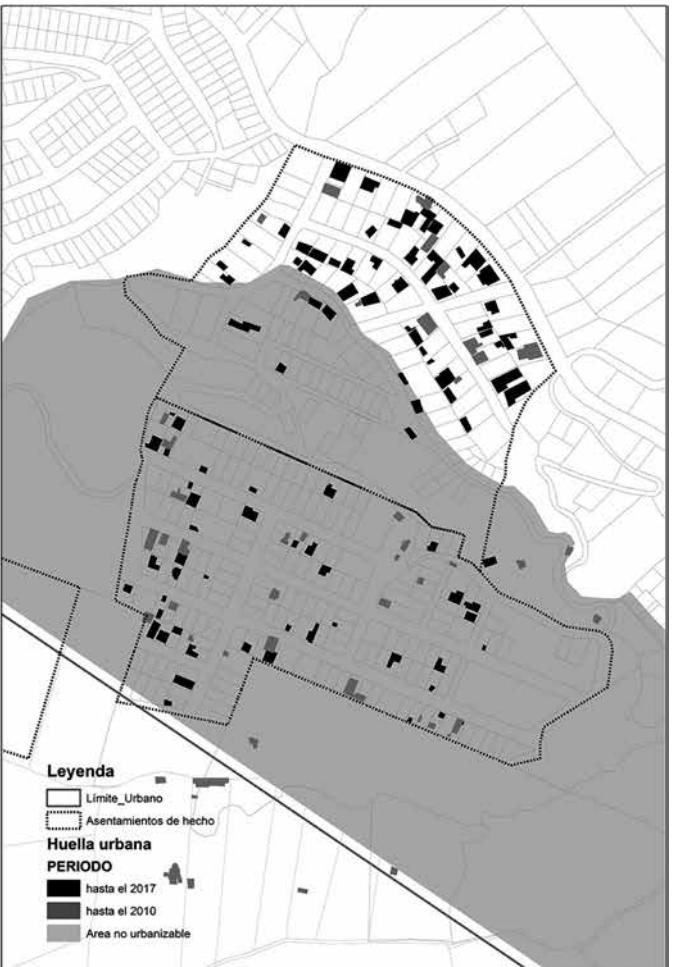
En las tierras rurales aledañas a las ciudades, fracciones de haciendas fueron donadas a trabajadores bajo las políticas de la reforma agraria de los años 60 y 70, pero otras grandes fracciones se han subdividido por sus propietarios para la venta que, al estar

¹⁶ Sean Fox, *The Political Economy of Slums: Theory and Evidence from Sub-Saharan Africa*, «World Development», 54, 2014, pp. 191-203; Fernandes Edésio, *Regularización de asentamientos informales en América Latina* cit.

¹⁷ George Martine, Gordon McGranahan, Mark Fernández-Castilla, Rogelio Fernández-Castilla, *The New Global Frontier: Urbanization, Poverty and Environment in the 21st Century*, Earthscan, London 2009.

¹⁸ David Harvey, *Seventeen Contradictions and the End of Capitalism* cit.

¹⁹ Dino Francescutti, *Regularización de la tenencia de tierras: Evolución, costos, beneficios y lecciones*, «FAO Investment Centre Occasional Paper Series», 13, 2002, pp. 1-59.



2

Barrio Condor Mirador. Mapa.
Fuente: las autoras, 2018.



3

Barrio Condor Mirador.
Imagen Satelital. Fuente: las autoras, 2018.

en suelo rural, bastaba con inscribir la subdivisión en el registro de la propiedad para vender.

Por lo tanto, la oferta de suelo, para muchas ciudades del Ecuador, especialmente de la Sierra, proviene del sector “terraniente” de las antiguas haciendas que abarcaban gran cantidad de suelo rural que en la actualidad es urbano. Estos rezagos históricos de la tenencia de la tierra han influido no sólo en la distribución actual del suelo, sino también en los patrones de desarrollo urbano²⁰.

Dinámicas de acceso al suelo en la periferia de Loja

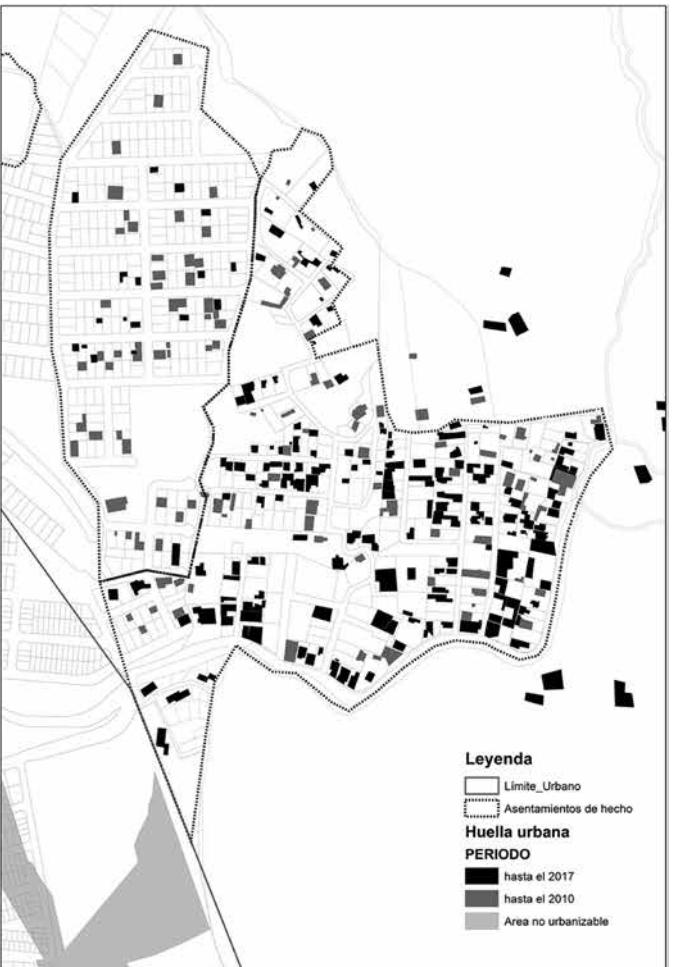
Loja es una ciudad intermedia andina de origen español, ubicada al sur del Ecuador. En los últimos 20 años ha tenido un gran crecimiento urbano. Entre el 2001 y el 2010, la mancha urbana creció en un 82%, y se prevé que, con el nuevo plan urbano, el límite urbano se expanda en un 25% del territorio actual. El 60% de asentamientos informales se encuentran ubicados en suelo periurbano, actualmente muchos de ellos han entrado en proceso de regularización o legalización.

Bajo la definición de “asentamiento de hecho” la legislación ecuatoriana define al tipo de hábitat que es 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). Cada uno de estos factores podría manifestarse en un gran porcentaje de la ciudad, generando al menos 7 tipos de informalidad si se parte de la combinación de estas características (Tabla 1). Sin embargo, el factor de peso para la identificación de asentamientos de hecho, para efectos de regulación municipal, se centra en la carencia de títulos de propiedad.

El presente estudio expone la situación actual y de origen de dos asentamientos de hecho, con el fin de analizar cómo las dinámicas de acceso al suelo se ajustan a las características que, de acuerdo con la LOOTUS, definen su informalidad, y por lo tanto a las políticas, que pretenden hacer frente a esta forma de acceso al suelo.

Para dicho propósito, se realizaron entrevistas en cada barrio y a algunos funcionarios municipales. Se analizó además la carto-

²⁰ Sean Fox, *The Political Economy of Slums: Theory and Evidence from Sub-Saharan Africa* cit., pp. 191-203.



4

Barrio Jipiro alto. Mapa.
Fuente: las autoras, 2018.



206 Verónica Muñoz S., José M. Tubío-Sánchez, Verónica Morales-Ramos



5

Barrio Jipiro alto.
Imagen Satelital. Fuente: las autoras, 2018.

grafía catastral, y un sondeo de mercado de los terrenos actualmente en venta en esos barrios.

a. Barrio Condor Mirador

Este asentamiento se encuentra en la zona periférica del suroccidente de la ciudad de Loja, de acuerdo con el municipio, la urbanización es informal porque se ubica en zonas no urbanizables y de riesgo, los habitantes no cuentan con escrituras y se encuentra sobre la cota de abastecimiento de agua potable. Según la cartografía catastral, la urbanización cuenta con 345 predios y 29 viviendas.

– Origen del asentamiento: Todo lo que hoy es "Condor Mirador" perteneció a un solo propietario quien adquirió el terreno de una familia terrateniente lojana. Aproximadamente en el año 2000 este sector se subdividió en terrenos de 10 por 20 metros para la venta. En aquel tiempo, Ecuador atravesaba la dolarización, por lo tanto, algunos terrenos fueron vendidos en sures y otros en dólares, entre el 2002 y 2003 los terrenos fueron vendidos a \$10 el m².

Muchos compradores vieron en esta transición económica una oportunidad de acumulación inmobiliaria con fines especulativos, eso explicaría el hecho de que el asentamiento no empezó a consolidarse sino hasta años más tarde.

– Situación actual: El registro catastral muestra que existen propietarios que poseen hasta 8 terrenos. Existe una gran oferta de suelo en el sector, sin embargo, los terrenos que se venden con título de propiedad son 2 veces más costosos que aquellos que se venden con documento de compraventa, con un costo de \$50 el m² frente a \$25 el m² respectivamente.

Para los primeros vecinos que habitaron el barrio, el bajo costo fue una de las razones por las que el sector se volvió atractivo. Poco a poco los terrenos se han revendido entre familiares y nuevos vecinos. En cuanto a la tenencia, sólo pocos poseedores cuentan con escritura, en el caso de los terrenos conformados por más de título de propiedad son 2 veces más costosos que aquellos que se venden con documento de compraventa, con un costo de \$50 el m² frente a \$25 el m² respectivamente.

Por otra parte, quienes no cuentan con título de propiedad admiten su interés por legalizarse bajo la idea de que esto les otorgará servicios que actualmente no tienen, aunque algunos perciben seguridad en el hecho de pagar el impuesto predial que para este asentamiento es de \$5 dólares anuales.

Los terrenos tienen iguales dimensiones y la traza urbana es regular. El 100% de producción de vivienda es realizada por autoconstrucción.

b. Barrio Jipiro Alto

Ubicado al nororiente de la ciudad, la informalidad de este barrio, según autoridades municipales, responde a la ausencia de título de propiedad y al incumplimiento de las normativas de planificación, pues se encuentra dentro de la zona de protección del río "Jipiro" adyacente a la vía de ingreso al sector. Según el plano catastral, se registran 571 predios y en base a fotointerpretación existen 150 viviendas.

– Origen del asentamiento: El área de suelo que comprende Jipiro Alto era parte de una hacienda que se extendía sobre la zona, en base a testimonios del sector los herederos del propietario de la hacienda comenzaron a fragmentar y vender sus parcelas. Hace más de 50 años, el sector empezó a consolidarse paulatinamente. De las entrevistas realizadas en el sector se puede deducir que casi la totalidad de los habitantes tienen familiares viviendo allí, los más ancianos tenían algún vínculo laboral con la hacienda.

– Situación actual: Jipiro Alto es un barrio que ha ido consolidándose a partir de relaciones familiares, son pocos los casos en que más de 3 predios pertenezcan al mismo propietario, no obstante, el plano catastral muestra un gran porcentaje de lotes con propietarios desconocidos. Las entrevistas indican que muchos de los habitantes han accedido al suelo a través de compra a los propietarios o trabajadores de la hacienda.

El mercado de suelo es más pasivo en este sector, siendo pocos los terrenos o viviendas que se encuentran a la venta. Junto al barrio se encuentra una urbanización informal organizada por una asociación de interés social. El costo por metro cuadrado para ambos barrios es de \$75 (precio de venta sin escritura), precio elevado inclusive para un barrio periférico formal.

Aunque este barrio cuenta con servicios de agua potable y alcantarillado, la gente espera con la legalización obtener también servicios comunales y el mejoramiento de las vías. Dicha gestión se encuentra en marcha actualmente, sin embargo, muchos moradores se ven afectados en este proceso, ya que la regularización del barrio exige el retiro de la zona de protección del río, y con ello, la demolición de viviendas que se encuentran allí.

La morfología de este barrio es bastante heterogénea, los predios y vías son de distintas dimensiones, la subdivisión se ha

produciendo conforme herencias, subventas o transferencias de suelo entre familiares. En cuanto a la tenencia, aunque algunos propuen escrituras, muchos tienen un contrato de compraventa, especialmente quienes poseen propiedades en la asociación de interés social.

c. Dinámicas identificadas.

Las franjas periurbanas son zonas de informalidad originada por fraccionamiento ilegal que incumple las ordenanzas de área mínima de terreno y todas las obras previas que son requisito para habilitar la venta de predios con fines residenciales. Otros asentamientos se han ido fraccionando paulatinamente desde la reforma agraria a mediados del siglo XIX, su consolidación se ha realizado de una forma más intuitiva, por traspasos y herencias familiares. Por lo tanto, su morfología es más heterogénea.

La subdivisión del territorio por loteadores privados, que incumplen las normativas municipales, es una de las dinámicas más comunes de acceso al suelo. Se debe resaltar en este ámbito la figura de "asociación" y "cooperativa" de vivienda, que funcionan como inmobiliarias que venden terrenos "en proceso" de legalización.

Los precios de oferta del suelo para ambos barrios estudiados evidencian una marcada diferencia. Los terrenos informales con escritura son dos veces más caros que los terrenos sin escritura, pero tienen un valor cercano al precio de suelo formal a 1 kilómetro con dirección al centro. Los demandantes de estos suelos no solo buscan un precio menor, sino también un entorno que les permita esquivar los reglamentos de uso y ocupación del suelo, para poder tener los beneficios del espacio urbano, sin perder las ventajas del uso de suelo de los contextos rurales. Por lo tanto, el precio elevado del suelo formal influye directamente sobre el precio del suelo informal con y sin escritura.

El estudio ratifica el cuestionamiento sobre la relación entre pobreza e informalidad²¹. En el barrio "Cóndor Mirador" se evidencia un esquema piramidal de transacciones, cuya cabeza es el terrateniente del siglo XVIII, seguido por el heredero o el adju-

²¹ Martin Smolka, *Regularización de la ocupación del suelo urbano: El problema que es parte de la solución, la solución que es parte del problema*, en Edésio Fernandes, Betania Alfonsin (eds.), *A Lei E a Ilegalidade Na Produção Do Espaço Urbano* cit., pp. 255-291.

dicatario, y finalmente una serie de compradores de uno, cinco u ocho lotes.

Conclusiones

En Ecuador, el mercado de tierras no solo tiene especificidades históricas y geográficas, sino también políticas, que han definido precisamente lo formal. Aunque la municipalidad ha definido la informalidad principalmente por la carencia de título, en los barrios estudiados se evidenció que el 50% de casos tenía una escritura de propiedad. Por lo tanto, su condición de informalidad queda definida por otros factores que se presentan también en otros asentamientos "formales". Así, la línea que divide lo formal y lo informal es aún bastante "borrosa"²².

En el límite urbano, la informalidad se manifiesta en la subdivisión y venta de parcelas por parte de los mismos propietarios. No se trata de invasiones, sino de un mercado ilegal de tierras. Aunque se trate de un mercado ilegal de tierras, esto no significa que sea a precios bajos. Las tierras se venden en algunos de los barrios informales ($140 \text{ \$/m}^2$ en Jipiro Alto) a precios similares al suelo urbano formal en España ($160 \text{ \textcent/m}^2$), según los datos del Ministerio de Fomento, aunque la renta per cápita en España es cinco veces más alta que en Ecuador.

Otros barrios informales tienen su origen en la subdivisión paulatina de terrenos otorgados y vendidos por terratenientes. La consecuencia de esta fragmentación es la disminución de tierras agrícolas y precariedad de servicios, respaldados en muchos de los casos por la existencia de testaferros y coyunturas políticas para "urbanizar" la tierra rural.

Ya que el porcentaje de suelo municipal para garantizar el acceso al suelo a la población de escasos recursos es poquísimo, las políticas deberían participar más de la regulación del mercado del suelo, pues la única oferta que va estructurando la ciudad por el momento es aquella que nace de voluntad privada, derivada de los altos precios que tiene el suelo informal por la carestía del suelo formal. Esto ha llevado a que las franjas periurbanas muestren un paisaje de vivienda precaria, edificada bajo autoconstrucción, pero combinado casi siempre con huertos familiares y cría de ani-

²² Alain Durand-Lasserve, *Informal Settlements and the Millennium Development Goals: Global Policy Debates on Property Ownership and Security of Tenure*, «Global Urban Development», 2 (1), 2006, pp. 1-15.

males, esta oportunidad de poder dedicarse a la agricultura es una de las principales razones por las que los habitantes en estos barrios han decidido asentarse allí.

El desafío está en fortalecer el marco que regula el desarrollo territorial y urbano²³, de la mano con mecanismos que controlen el negocio inmobiliario y garanticen el acceso al suelo de los potenciales clientes del mercado informal.

²³ NU. CEPAL, *La matriz de la desigualdad social en América Latina*, Naciones Unidas-Cepal, Santo Domingo 2016, pp. 1-96.