



IV Conferencia RIGTIG

Conocimiento en acción para la gestión territorial

QUITO, 27 DE NOVIEMBRE DE 2018

Asentamientos informales en Quito: políticas públicas y persistencia del fenómeno

1. Antecedentes.
2. Políticas públicas en el DMQ en relación a los AI.
3. Rentabilidad del mercado informal.
4. Cierre.

Alexandra Mena S.
Escuela de Ciencias Geográficas - PUCE
amena001@puce.edu.ec

La informalidad en el acceso al suelo en el DMQ

- La demanda solvente tiene acceso al suelo urbano.
- Fuerte presencia de actores privados.
- Insatisfacción de la demanda: falta de mecanismos de financiamiento.
- Presencia de AI en zonas de riesgo.



Modelo de acceso informal



Autor: Salme, P., 2008

Políticas públicas implementadas en el MDMQ

Generación de políticas		Local		Nacional	
Número	Planteamiento	Período	Alcalde	Período	Presidente
Primera	Los asentamientos informales como un problema pasajero.	1978-1983	Álvaro Pérez	1980-1981	Jaime Roldós
				1981-1984	Osvaldo Hurtado
Segunda	La implementación de las primeras políticas públicas.	1983-1987	Gustavo Herdoíza	1984-1988	León Febres Cordero
Tercera	Las políticas de legalización como parte de la agenda del gobierno local.	1987-1992	Rodrigo Paz	1988-1992	Rodrigo Borja
		1992-1998	Jamil Mahuad	1992-1996	Sixto Durán Ballén
				1996-1997	Abdalá Bucaram
				1997-1998	Fabián Alarcón
		1998-2000	Roque Sevilla	1998-2000	Jamil Mahuad
Cuarta	Institucionalización de las políticas de legalización.	2000-2009	Paco Moncayo	2000-2002	Gustavo Noboa
				2002-2003	Lucio Gutiérrez
				2003-2006	Alfredo Palacio
		2009-2014	Augusto Barrera	2007-2017	Rafael Correa
		2014 - actualidad	Mauricio Rodas	2017	Lenin Moreno

USV - UERB



Dependencia	Año	Número de AI legalizados
USV	2001	24
	2002	28
	2003	31
	2004	39
	2005	28
	2006	27
	2007	6
	2008	10
	2009	8
	2010	32
UERB	2011	73
	2012	96
	2013	78
	2014	70
	2015	71

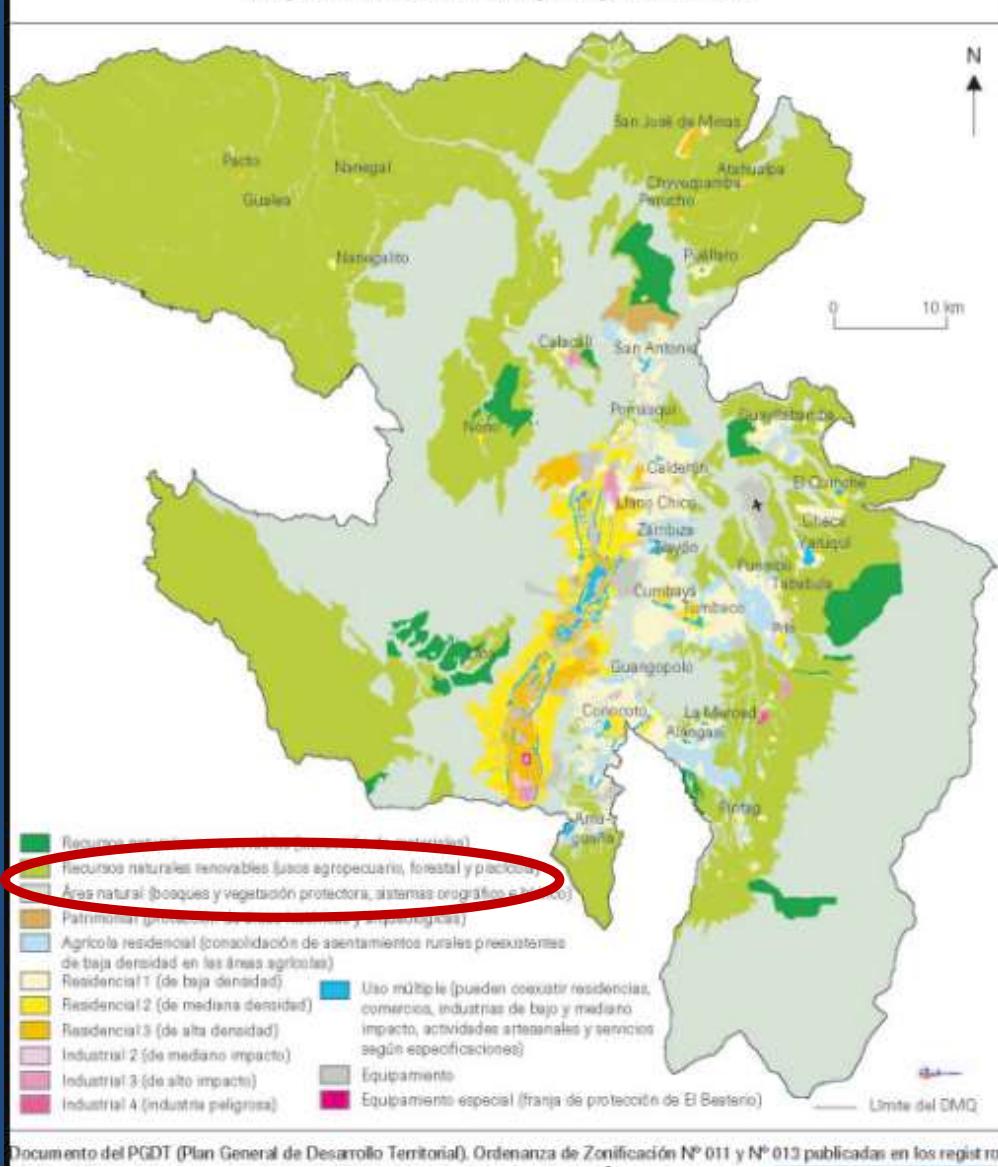
Fuente: Vélez, 2016; Mena, 2010

Cambios en la superficie de los usos de suelo 2008 - 2015

CATEGORIAS DEL PUOS EN EL DMQ					CAMBIO	
PUOS	2008	%	2015	%	HA	%
Agrícola Residencial	8503.82	2.010	11115.14	2.627	2611.32	0.617
Área promoción	468.19	0.111	1050.12	0.248	581.92	0.138
Equipamiento	7078.87	1.673	6776.89	1.602	-301.98	-0.071
Industrial 2	644.06	0.152	589.44	0.139	-54.62	-0.013
Industrial 3	633.81	0.150	884.40	0.209	250.59	0.059
Industrial 4	446.92	0.106	392.10	0.093	-54.82	-0.013
Multiple	2795.89	0.661	2938.80	0.695	142.91	0.034
Patrimonial	85.22	0.020	81.35	0.019	-3.87	-0.001
Protección Ecológica	181462.96	42.893	201774.09	47.694	20311.13	4.801
Protección Beaterio	24.04	0.006	25.71	0.006	1.67	0.000
Residencial 1	13310.57	3.146	12553.27	2.967	-757.30	-0.179
Residencial 2	10698.20	2.529	10987.93	2.597	289.73	0.068
Residencial 3	4918.47	1.163	4940.54	1.168	22.07	0.005
RNNR	13532.67	3.199	13193.69	3.119	-338.98	-0.080
RNR	178451.75	42.182	155751.96	36.816	-22699.79	-5.366
TOTAL	423055.43	100.00	423055.43	100.000		

Fuente: Vélez, 2016

Mapa 14-1: Uso de suelo principal en el DMQ



¿La política de regularización es efectiva?

Documento del PGDT (Plan General de Desarrollo Territorial), Ordenanza de Zonificación N° 011 y N° 013 publicadas en los registros

■ Recursos naturales renovables (usos agropecuario, forestal y piscícola)

■ Área natural (bosques y vegetación protectora, sistemas orográfico e hídrico)

Mercado formal vs. Mercado informal

Valores de terrenos (USD)	
Formal	25 - 60
Informal	3 - 20

Fuente: Clichevsky, 1999

Tamaño del lote	Tipo de mercado	Valor AIVAS (USD)	Valor total (USD)	Cuotas mínimas (USD)	Meses a pagar
200 m ²	Formal	25	5000	50	100
	Informal	3	600	50	12

Fuente: Encuestas en Al. Mena, 2008



Autor: Salme, P., 2007



Autor: Salme, P., 2010

Rentabilidad del mercado informal

Valor promedio por metro cuadrado de áreas no urbanas = \$10

Inversión en abrir calles = \$2

Total = \$12

Lote de 200 m² en el DMQ: $200 * 12 = 2.400$



Costo referencial (suelo y urbanización)

Precio al que vende el lotizador = \$4.000

Rentabilidad

$$R = \frac{(PV - CT) * 100}{CT}$$

R = Rentabilidad

PV = Precio de venta = 4.000

CT = Costo referencial = 2.400

$$R = \frac{(4.000 - 2.400) * 100}{2.400} = 66.7$$

- Por cada \$100 invertidos se gana -por lo menos- \$66,7.

- El lotizador invirtió en cada terreno \$2.400
\$2.400 en relación a los \$100

$$\$2.400 / \$100 = 240$$

$$\$240 * 66,7 \text{ (ganancia)} = \$1.600$$

- Cada terreno vendido tiene una rentabilidad de \$1.600.
- Lotización de 20 terrenos: ganancia de \$32.000.



Autor: Salme, P., 2009



- Código Orgánico Integral Penal (2014)

Artículo 201.- Ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras.- La persona que para obtener provecho propio o de terceros, promueva u organice la ocupación o asentamiento ilegal en terrenos ajenos, será sancionada con pena privativa de libertad de cinco a siete años.

El máximo de la pena se impondrá a la persona que sin contar con las autorizaciones administrativas necesarias de fraccionamiento de un predio urbano o rural ofrezca en venta lotes o parcelas de terreno del predio y reciba del público, directa o indirectamente, dinero o cualquier otro bien de su patrimonio.

Si se determina responsabilidad penal de la persona jurídica, será sancionada con la extinción y multa de cien a doscientos salarios básicos unificados del trabajador en general.

Acciones
internacionales

Políticas
nacionales

Políticas
locales



Permanencia en el tiempo
Diferentes características:

- Legales
- Poblacionales

Finalmente

- Los asentamientos informales es un fenómeno permanente dentro de los estudios urbanos.
- Manejo técnico y político.
- ¿Hay un mercado eficiente?



Autor: Salme, P., 2009