

Asentamientos humanos irregulares, Sector “Una sola fuerza I” Cantón Durán: Visión jurídica, social y económica

Informal Human Settlements, “Una sola fuerza I” Sector, Durán Canton: A Legal, Social, and Economic Perspective

Martha Leonor Vera Moreno*

Brenda Amparito Reyes Tomalá*

ABSTRACT

The study addresses the phenomenon of irregular human settlements in the Durán canton, Una Sola Fuerza I sector, delving into its legal and social implications. The objective was to examine how the interaction between norms, doctrine, and empirical reality explains the consolidation of informal occupations and the state's failure to guarantee the right to housing. The study involves normative analysis and fieldwork, compiling the opinions of experts. The findings suggest that the lack of regulatory order is a problem that cannot be solved through sanctions, but rather through comprehensive, coordinated, and sustainable public policies that harmonize the social function of property with the guarantee of the right to housing.

Keywords: Settlements, irregular, property

RESUMEN

El estudio aborda el fenómeno de asentamientos humanos irregulares en el cantón Durán, sector Una Sola Fuerza I, profundizando sus implicaciones jurídicas y sociales, el objetivo fue examinar cómo la interacción norma, doctrina y realidad empírica explica la consolidación de ocupaciones informales y la insuficiencia del Estado en garantizar el

* Ab. Universidad Estatal Península de Santa Elena
martha.veramoreno9470@upse.edu.ec
ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0008-0160-9068>

* Mgrt. Universidad Estatal Península de Santa Elena
breyes@upse.edu.ec
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6815-8507>

REVISTA TECNOLÓGICA
ciencia y educación
Edwards Deming

ISSN: 2600-5867

Atribución/Reconocimiento-NoComercial- CompartirIgual 4.0 Licencia
Pública Internacional — CC

BY-NC-SA 4.0

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/legalcode.es>

Edited by: Tecnológico Superior Corporativo
Edwards Deming

July - December Vol. 10 - 2 - 2026

<https://revista-edwardsdeming.com/index.php/es>
e-ISSN: 2576-0971

Received: June 11, 2026

Approved: July 10, 2026

Page 53-70

derecho a la vivienda, el estudio compromete el análisis normativo y trabajo de campo recopilando la opinión de expertos. Los hallazgos sugieren que, la falta de orden normativo es una problemática no se resuelve mediante sanciones, sino con políticas públicas integrales, articuladas y sostenibles que armonicen la función social de la propiedad con la garantía del derecho a la vivienda.

Palabras clave: Asentamientos, irregulares, propiedad

INTRODUCCIÓN

El derecho a una vivienda adecuada y a un hábitat seguro constituye uno de los pilares de protección dentro del sistema constitucional ecuatoriano. El artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce que todas las personas tienen derecho a, una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. Sin embargo, esta garantía, aunque sólida en términos normativos, enfrenta profundas dificultades en su materialización práctica, especialmente en territorios caracterizados por la pobreza urbana, la falta de planificación y la expansión demográfica acelerada.

El caso de los asentamientos humanos irregulares en el sector “Una Sola Fuerza I”, ubicado en el cantón Durán, constituye la muestra de esta brecha entre el derecho y la realidad. La tesis que orienta este ensayo afirma que el crecimiento de estos asentamientos no responde únicamente a factores socioeconómicos, sino que es consecuencia directa de la insuficiente aplicación de la normativa vigente sobre suelo, vivienda y ordenamiento territorial, así como de la débil capacidad estatal para garantizar los derechos fundamentales involucrados.

El objetivo principal de este trabajo es analizar jurídica y doctrinariamente el fenómeno de los asentamientos humanos irregulares en “Una Sola Fuerza I”, determinando sus causas estructurales, las implicaciones jurídicas derivadas de la ocupación informal del suelo y las posibles soluciones normativas y de política pública que permitan enfrentar este problema desde un enfoque garantista y de derechos humanos.

Para el desarrollo de la investigación se aborda tanto el marco constitucional como el marco legal, contenido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS, 2016), el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y los mandatos relativos a la función social de la propiedad recogidos en los artículos 321 y 323 de la Constitución, así como los fundamentos doctrinarios que explican la relación entre formalidad jurídica, vulnerabilidad social y ocupación del suelo urbano.

El alcance de la investigación se concentra en examinar el asentamiento “Una Sola Fuerza I” del cantón Durán como caso de estudio, sin perder de vista su carácter

representativo de un fenómeno nacional más amplio: la proliferación de asentamientos irregulares en ciudades intermedias vinculadas económicamente a grandes centros urbanos, como Guayaquil.

Esta relación funcional ha sido estudiada por autores como Salcedo García (2014), quien señala que la posición estratégica de Durán, y su condición de “ciudad dormitorio”, ha generado presiones demográficas significativas sobre un territorio que carece de la capacidad institucional necesaria para controlar su expansión urbana. Dichas consideraciones permiten comprender por qué la ocupación informal se convierte en la única alternativa viable para familias que, pese a la normativa vigente, no encuentran soluciones habitacionales accesibles.

Este trabajo se sostiene sobre una base doctrinaria que reconoce que los derechos fundamentales solo alcanzan plena eficacia cuando están acompañados de garantías institucionales. Luigi Ferrajoli (2001) advierte que “un derecho sin garantía no es más que una promesa vacía”, planteamiento que resulta especialmente pertinente en el análisis del derecho a la vivienda en Ecuador.

Bajo este enfoque, resulta fundamental evaluar cómo la ausencia de coordinación interinstitucional, la débil fiscalización del uso del suelo, la ineficiencia en la implementación de los Planes de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y la falta de políticas efectivas de vivienda social, generan un entorno que facilita la consolidación de asentamientos irregulares y vulnera los derechos fundamentales de sus habitantes.

Desde la perspectiva profesional y jurídica, el análisis permite comprender los desafíos que enfrentan los operadores del derecho, las autoridades municipales y los organismos encargados de la planificación territorial al intentar resolver un conflicto que involucra derechos constitucionales, propiedad privada, función social del suelo y políticas públicas. En el plano científico y académico, el estudio aporta a la reflexión sobre la eficacia normativa y la interpretación garantista en contextos de desigualdad y urbanización acelerada.

Este trabajo también es pertinente porque permite observar cómo la ausencia de planificación urbana y la deficiente aplicación de la normativa de ordenamiento territorial generan impactos socioeconómicos significativos, deterioran la convivencia y profundizan la exclusión social en sectores vulnerables. Desde esta realidad la investigación busca someter a valoración nuevas líneas de acción orientadas a fortalecer la capacidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GADs), así promover perspectivas dinámicas de vivienda accesible, articular intervenciones interinstitucionales y aplicar mecanismos legales de regularización que respeten la función social de la propiedad, tal como lo dispone el artículo 321 de la Constitución.

Finalmente, la estructura del ensayo se organiza en tres partes principales. La introducción presenta el problema, los objetivos, la tesis jurídica y la relevancia del estudio, por su parte, en el desarrollo se analizan los fundamentos normativos,

doctrinarios y fácticos que explican la expansión de los asentamientos irregulares en “Una Sola Fuerza I”, así como los desafíos institucionales que enfrenta el Estado para garantizar el derecho a la vivienda y el ordenamiento territorial; esta sección incluye además un examen crítico de la LOOTUGS, el COOTAD y otros instrumentos legales aplicables, así como del rol de los GADs y de las dinámicas socioeconómicas locales, del objeto de estudio, para finalmente, en las conclusiones se sintetizan los hallazgos, se reafirma la tesis planteada y se proponen alternativas jurídicas y de política pública para abordar la problemática de manera integral y sostenible.

DESARROLLO

El estudio del fenómeno de los asentamientos humanos irregulares exige, en primer lugar, comprender las tensiones estructurales entre aquello que el ordenamiento jurídico ecuatoriano establece como modelo ideal como: vivienda digna, ordenamiento territorial planificado, función social del suelo y protección de derechos fundamentales; y, la realidad cotidiana que experimentan miles de familias que terminan ocupando espacios urbanos sin autorización. Este contraste entre lo normado y lo fáctico constituye el punto de partida indispensable para analizar jurídicamente el caso “Una Sola Fuerza I” en Durán, el abordaje de estos aspectos requieren profundizaciones específicas en torno a aquellos indicadores sustanciales que dan sostenimiento doctrinario, normativo y fáctico a la dinámica del problema, tal como consta a consituación:

Tensiones entre el modelo jurídico ideal y la realidad territorial en el caso “Una Sola Fuerza I”

El Ecuador, un Estado que históricamente no logra solventar eficientemente el derecho a la vivienda para sus ciudadanos, sin embargo, en su marco normativo pone de manifiesto una forma de cuidar el derecho a tener vivienda. Esto sigue la idea de proteger este derecho en la misma medida que otros derechos como el trabajo, seguridad social, entre otros. Es así que “el derecho al hábitat hace parte del avance constitucional latinoamericano, siendo la Constitución de la República del Ecuador la primera de la región en reconocerlo y normarlo, consagrándolo dentro de los derechos de cuarta generación” (Velasco, 2016, pág. 38). Sin embargo, esta declaratoria de avanzada aún no logra materializarse en la promoción efectiva del nivel de vida de los ciudadanos.

Este derecho, acompañado por la función social y ambiental de la propiedad, proclamada en los artículos 321 y 323 de la Constitución de la República del Ecuador (2008), configura un marco jurídico que, en teoría, debería prevenir la existencia y expansión de asentamientos irregulares en zonas urbanas del país. Sin embargo, esta arquitectura constitucional contrasta profundamente con la realidad observada en el sector “Una

Sola Fuerza I”, ubicado en el cantón Durán, donde la población ha debido recurrir a la ocupación informal ante la imposibilidad de acceder a soluciones habitacionales formales, planificadas y económicamente viables. Esta contradicción entre lo que dicta la Constitución y lo que realmente sucede en el territorio, evidencia una brecha profunda que no se debe únicamente al no cumplimiento de la ley, más bien, muestra la falta de condiciones y mecanismos que permitan operativizar el ejercicio del derecho a la vivienda.

Luigi Ferrajoli (2001) plantea una perspectiva garantista que resulta especialmente útil, para este autor, los derechos fundamentales no se sostienen solo en su proclamación formal, sino en la existencia de garantías institucionales, procedimientos claros y mecanismos jurídicos que aseguren su cumplimiento real, afirma que “un derecho sin garantías no es más que una promesa vacía”, una frase que describe con precisión la situación habitacional de miles de familias en Durán. Aunque el derecho a la vivienda se encuentra consagrado en la Constitución, la falta de políticas públicas robustas, la debilidad institucional en la planificación territorial y la limitada capacidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados para controlar el uso del suelo han convertido ese derecho en una declaración formal sin capacidad real de transformación social.

A nivel sociológico y jurídico, esta distancia entre lo normado y la realidad, produce un fenómeno de disociación entre la norma y la conducta social. En la práctica, para las familias que habitan en “Una Sola Fuerza I”, la ocupación informal del suelo no constituye un acto orientado a vulnerar la ley, sino una estrategia de supervivencia ante la ausencia de mecanismos institucionales efectivos que garanticen su acceso a una vivienda digna.

Desde el punto de vista de la conciencia jurídica práctica de Peces-Barba (1999), las personas obran guiadas por su vivencia y las opciones que les brinda su medio, en lugar de guiarse por conceptos legales idealizados. La gente menos favorecida no considera la toma de terrenos como algo malo desde el punto de vista legal, sino como una reacción válida ante un Gobierno que, a pesar de tener buenas leyes, no ha podido asegurar suficientes viviendas.

Esta forma particular en que los ciudadanos ven lo legal, se acentúa en lugares como Durán, donde confluyen situaciones urbanas complicadas: pobreza arraigada, ciudadanos que llegan de otras provincias e incluso de otros países con una gran necesidad de espacio para vivir, lo que debilita la planificación del suelo, estas necesidades, al margen de la ley suelen ser cubiertas por la presencia de bandas que cubren lo que las autoridades no hicieron.

Como indica Salcedo García (2014), Durán creció a lo largo del tiempo bajo la sombra de Guayaquil, transformándose en una ciudad donde la gente vive, pero trabaja en la urbe principal para poder subsistir. Esta situación provocó que el suelo urbano creciera muy rápido, a menudo sin supervisión técnica, lo que mermó la habilidad del

ayuntamiento para asegurar que el terreno se use correctamente según lo planeado en la LOOTUGS.

En estas circunstancias, se denota un estado ineficiente en dos aspectos: Por un lado, no pudo evitar que se ocuparan terrenos urbanos sin permiso, aunque la LOOTUGS exige mecanismos obligatorios para organizar el territorio, tales como los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y los Planes de Uso y Gestión del Suelo (PUGS); y, por otro lado, tampoco implementó políticas suficientes para garantizar el acceso a vivienda social, provocando que miles de familias se vieran obligadas a elegir entre la informalidad y la falta absoluta de vivienda. De esta forma, la ocupación ilegal de terrenos privados y públicos se convierte no en una opción deseada, sino en el único camino disponible.

La falta de planificación urbana, sumada a la limitada capacidad institucional de los GADs para fiscalizar el uso del suelo, facilita la aparición y consolidación de asentamientos irregulares. Para Mena “los asentamientos informales son la alternativa más asequible – no necesariamente la más adecuada para la obtención de un sitio de residencia” (Mena, 2010). Esto crea un círculo vicioso de lo no oficial, duro de soltar: propietarios que no tienen papeles de dueños, situación de pobreza que limita el acceso a créditos o prestado legal para arreglar sus casas, la construcción floja que complica la provisión de servicios básicos, ante ello y la indiferencia de los gobiernos de turno, aparecen grupos delictivos atendiendo ilegítimamente e ilícitamente aquello que los entes del estado tendrían que hacer.

El caso “Una Sola Fuerza I” ilustra esta problemática con claridad, la falta de intervención temprana, la ausencia de alternativas habitacionales y la debilidad de los mecanismos de prevención previstos en la LOOTUGS permitieron que la ocupación avanzara hasta consolidar un asentamiento de grandes dimensiones, carente de servicios básicos, con inseguridad permanente, expuesta a riesgos ambientales y sin poder exigir de manera efectiva la garantía de derechos consagrados constitucionalmente, denotando una vez más, como ya se anunció previamente, que hay reglas, pero las protecciones de las instituciones fallan.

Análisis doctrinario y normativo: fundamentos jurídicos del conflicto territorial y sus refutaciones.

El fenómeno de los asentamientos humanos irregulares no puede comprenderse únicamente desde la óptica del incumplimiento de normas urbanísticas. Se trata de un conflicto jurídico complejo que articula derechos fundamentales, principios constitucionales, políticas públicas insuficientes y tensiones estructurales entre necesidad social y propiedad privada. Por ello, el análisis doctrinario y normativo resulta indispensable para explicar por qué los asentamientos como “Una Sola Fuerza I” emergen y se consolidan pese a la existencia de un marco jurídico robusto.

La Constitución de la República del Ecuador reconoce de manera expresa el derecho a la vivienda en su artículo 30, que establece: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna. El Estado adoptará, como política permanente, planes y programas de vivienda que aseguren la realización progresiva de este derecho” (Constitución de la República del Ecuador, 2008, art. 30).

A ello se suma el artículo 321, que consagra la función social y ambiental de la propiedad, al disponer que “la propiedad... estará sometida a las limitaciones que establezca la ley con miras a garantizar su función social y ambiental” (Constitución, 2008). Ambos preceptos determinan que la propiedad privada no es un derecho absoluto y que su uso debe armonizarse con el interés colectivo, especialmente en materia de vivienda.

Este marco constitucional se desarrolla en leyes específicas como la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), que establece las herramientas de planificación urbana y los deberes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD).

En teoría, esta ley permite prevenir la formación de asentamientos irregulares mediante instrumentos como el catastro, las declaratorias de zonas de interés, los planes de uso del suelo y los mecanismos de gestión asociada. Sin embargo, como lo demuestra el caso de Durán, la falta de capacidad técnica, recursos y gobernanza territorial afecta la implementación práctica de estas disposiciones, generando brechas entre el modelo normativo y la realidad.

A esta insuficiencia institucional se suma lo establecido en el artículo 375 de la Constitución, que obliga al Estado a “planificar, regular y controlar el desarrollo territorial” de manera articulada entre los distintos niveles de gobierno (Constitución, 2008). Si bien este mandato pretende asegurar un uso racional y justo del suelo, la falta de implementación efectiva ha reforzado las desigualdades territoriales ya existentes.

En el caso de Durán, los instrumentos de planificación [como el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)] presentan inconsistencias entre su diseño técnico y su ejecución, lo que refleja lo que la doctrina denomina un déficit normativo operativo: normas válidas que carecen de condiciones materiales para aplicarse (Zagrebel'sky, 2011).

El análisis doctrinario permite profundizar esta contradicción. Ferrajoli (2001) sostiene que “un derecho sin garantías es solo una promesa vacía” (p. 31), afirmación que resulta especialmente pertinente para el derecho a la vivienda en Ecuador: aunque formalmente reconocido, carece de garantías institucionales materiales que permitan su ejercicio real. Desde esta visión garantista, el problema no radica en la ausencia de normas, sino en la falta de mecanismos que las hagan operativas.

Desde esta óptica, la teoría del garantismo jurídico desarrollada por Ferrajoli adquiere una importancia aún mayor. Para el autor, la validez formal de un derecho no basta para

considerarlo protegido; requiere adicionalmente de garantías de tipo organizativo, procesal y sustantivo que aseguren su cumplimiento real en la vida social (Ferrajoli, 2001).

Esta distinción entre “derechos proclamados” y “derechos garantizados” permite comprender por qué, a pesar de contar con un marco constitucional robusto, la vivienda digna sigue siendo un derecho inalcanzable para miles de familias. En “Una Sola Fuerza I”, la ausencia de garantías sustantivas [programas de suelo, vivienda social, urbanización progresiva] demuestra que la proclamación constitucional no se ha traducido en mecanismos de efectividad.

Por su parte, Peces-Barba (1999) explica que la efectividad de un derecho depende también de su conciencia jurídica social, es decir, de la manera en que las personas lo comprenden, valoran y viven. En los contextos de precariedad urbana, la ocupación informal es percibida como una respuesta legítima a la exclusión estructural del mercado de vivienda, no como un acto dirigido a vulnerar el orden jurídico.

Peces-Barba también advierte que la comprensión social del derecho se construye desde la experiencia cotidiana y no únicamente desde los textos legales. En territorios caracterizados por el déficit habitacional histórico, la ocupación informal se interpreta como un acto legítimo de reivindicación de necesidades básicas, lo que evidencia un fenómeno jurídico fundamental: la disociación entre validez normativa y eficacia social.

Esta idea, desarrollada también por Norberto Bobbio (1995), sostiene que las normas jurídicas solo alcanzan eficacia cuando logran incidir en la conducta colectiva, algo que no ocurre cuando las instituciones carecen de presencia territorial o capacidad resolutoria. De allí que los habitantes se organicen al margen de la ley, no por rechazo a la norma, sino por ausencia de un Estado capaz de garantizar alternativas reales.

Asimismo, Robert Alexy (2002) aporta una perspectiva relevante al considerar que los derechos constitucionales son principios que exigen ponderación. El conflicto entre propiedad privada y derecho a la vivienda no puede resolverse mediante afirmaciones absolutas, sino mediante un examen de proporcionalidad que valore cuál derecho pesa más en el caso concreto. En asentamientos consolidados donde existen familias vulnerables, el principio de dignidad humana adquiere especial relevancia.

Desde la perspectiva del neoconstitucionalismo, autores como Luigi Ferrajoli, Robert Alexy y Gustavo Zagrebelsky coinciden en que los derechos fundamentales, especialmente los derechos sociales, deben interpretarse a la luz del principio de dignidad humana y de la justicia material. Zagrebelsky (2011) sostiene que los derechos sociales poseen un carácter expansivo, lo que implica que el Estado debe adoptar medidas progresivas para ampliarlos y hacerlos efectivos. En este enfoque, el conflicto entre propiedad privada y vivienda digna no puede resolverse únicamente desde el texto normativo, sino mediante una lectura integral que considere el impacto humano, el contexto estructural y la vulnerabilidad de los sujetos.

La jurisprudencia constitucional ecuatoriana ha desarrollado estándares que confirman esta visión. En la sentencia 003-18-SIN-CC, la Corte Constitucional sostuvo que los desalojos deben ser medidas excepcionales y que el Estado debe garantizar alternativas habitacionales reales antes de ordenar la desposesión. En la sentencia 114-17-SEP-CC, el Tribunal reiteró que la intervención estatal debe observar los principios de proporcionalidad, razonabilidad y prevención del riesgo, priorizando siempre la dignidad de la población afectada.

Este razonamiento se alinea con estándares internacionales como la Observación General N.º 7 del Comité DESC (1997), que establece que los desalojos sin garantías adecuadas constituyen una violación del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

El COOTAD, en sus artículos 55 y 67, asigna a los GAD municipales la responsabilidad de controlar el uso y ocupación del suelo. Sin embargo, la falta de instrumentos técnicos y recursos presupuestarios en municipios como Durán limita la capacidad de aplicar la normativa, permitiendo que la informalidad avance más rápido que la planificación urbana formal.

La LOOTUGS, en su artículo 142, reconoce mecanismos de regularización integral de asentamientos, siempre que no se encuentren en zonas de riesgo no mitigable. Este enfoque legislativo refleja que, en ciertos casos, la regularización constituye la alternativa más razonable para garantizar derechos fundamentales y evitar daños sociales mayores.

La Corte Constitucional ha reforzado esta posición en fallos posteriores, como la sentencia 001-10-PJO-CC, donde indicó que el derecho a la vivienda adecuada no puede analizarse aislado de otros derechos conexos como salud, educación, seguridad y movilidad. Además, sostuvo que los gobiernos locales tienen la responsabilidad de implementar medidas diferenciadas cuando se trata de grupos vulnerables, lo que incluye procesos de regularización progresiva cuando sea viable. Así, la jurisprudencia ecuatoriana no solo reconoce la primacía de la dignidad humana, sino que exige una acción estatal coherente y coordinada para materializarla.

No obstante, en “Una Sola Fuerza I”, los conflictos de propiedad, la precariedad ambiental y la presencia de grupos delictivos complican los procesos de regularización, poniendo en evidencia nuevamente la brecha entre la norma y la realidad. Una refutación frecuente frente a la postura garantista sostiene que permitir la permanencia o regularización de asentamientos irregulares podría incentivar nuevas ocupaciones y afectar la seguridad jurídica.

Ahora, si bien este argumento protege el valor constitucional de la propiedad, resulta insuficiente cuando se analiza bajo el principio de proporcionalidad. De acuerdo con Alexy (2002), la defensa de un derecho patrimonial no puede prevalecer de manera automática sobre derechos fundamentales cuando estos se encuentran en situación de vulnerabilidad severa.

Por ello, tanto Ferrajoli como la Corte Constitucional coinciden en que el Estado tiene la obligación de actuar preventivamente, brindando alternativas habitacionales y políticas de suelo adecuadas, antes que recurrir a medidas punitivas como desalojos forzosos. La inacción estatal, por tanto, constituye una vulneración directa del contenido esencial del derecho a la vivienda.

En síntesis, el análisis doctrinario y normativo demuestra que el conflicto territorial de “Una Sola Fuerza I” no se origina en una falta de normas, sino en la ausencia de garantías materiales, la débil coordinación interinstitucional y la limitada capacidad institucional para hacer efectiva la Constitución.

De esta forma, tanto la teoría garantista como el análisis constitucional y jurisprudencial demuestran que la defensa irrestricta de la propiedad privada no constituye una refutación sólida frente a la necesidad de garantizar derechos sociales básicos. Como explica Alexy (2002), un derecho patrimonial no puede prevalecer de manera automática sobre un derecho fundamental, especialmente cuando se trata de condiciones mínimas de existencia. Las objeciones basadas en la seguridad jurídica pierden fuerza cuando el Estado no ha cumplido su obligación primaria de planificación, control territorial y provisión de programas habitacionales. La verdadera inseguridad jurídica proviene, en este contexto, de la omisión estatal y no de las prácticas de subsistencia de la población.

Esta evidencia debilita las refutaciones basadas en la defensa irrestricta de la propiedad privada y refuerza la tesis central del presente ensayo: la irregularidad territorial es consecuencia directa de fallas estructurales del Estado en la garantía del derecho a una vivienda digna.

Metodología jurídica aplicada y resultados: articulación entre hechos, normas y doctrina

La investigación jurídica, cuando se enfrenta a fenómenos sociales tan complejos como los asentamientos humanos irregulares, no puede quedarse únicamente en el análisis abstracto de las normas. Necesita combinar lo que plantea la doctrina con lo que realmente sucede en el territorio y con la forma en que las personas interpretan sus derechos y obligaciones. Por eso, la metodología empleada en este ensayo se construye a partir de tres enfoques que se complementan entre sí: el análisis normativo, la revisión doctrinaria y una exploración empírica del caso “Una Sola Fuerza I”.

Desde el plano normativo, se revisaron los principales instrumentos jurídicos relacionados con el derecho a la vivienda, el ordenamiento territorial y la función social del suelo. Entre ellos figuran la Constitución de la República del Ecuador, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la normativa del MIDUVI sobre vivienda social, así como estándares internacionales, entre ellos la Observación General N° 7 del Comité DESC sobre desalojos forzosos. Este

examen permitió reconocer que, si bien existe un marco jurídico amplio y coherente, orientado a proteger derechos fundamentales, su aplicación práctica todavía es limitada por parte de las instituciones responsables.

En el estudio doctrinario se recurrió a autores especializados en derecho constitucional, derechos fundamentales, garantismo y filosofía jurídica. Las ideas de Luigi Ferrajoli resultaron fundamentales para sostener que un derecho no basta con ser reconocido: necesita garantías reales para materializarse. Por su parte, Peces-Barba ofreció herramientas para entender la cultura jurídica de los habitantes, mientras que la doctrina sobre la función social de la propiedad ayudó a analizar la tensión permanente entre la propiedad privada y los derechos de carácter social. Este sustento teórico aportó un marco sólido para interpretar la normativa y orientó el análisis hacia una lectura crítica del rol del Estado en la garantía efectiva del derecho a la vivienda.

La aplicación de esta metodología responde a lo que Manuel Atienza (1999) denomina la “dimensión práctica del Derecho”, según la cual el análisis jurídico no puede limitarse a la mera interpretación normativa, sino que debe incorporar los hechos y el contexto social donde las normas operan.

Esta aproximación pragmática permite entender el fenómeno de los asentamientos informales no solo como un problema de legalidad, sino como un reflejo de déficits estructurales que afectan la eficacia real del Derecho. En línea con esta postura, Taruffo (2010) sostiene que todo estudio jurídico que involucra conflictos sociales requiere un método capaz de reconstruir los hechos y evaluar cómo estos interactúan con el marco normativo y doctrinario.

Sin embargo, para captar la magnitud de lo que ocurre en Durán, fue necesario incorporar un componente empírico que permitiera vincular las normas y la teoría con la realidad cotidiana del territorio. Se revisaron informes periodísticos [entre ellos los de Primicias (2023), que evidencian la inseguridad y el abandono estatal en zonas conflictivas de Durán] y estudios académicos como el de Salcedo García (2014), que explican cómo ha crecido la informalidad en el cantón y su estrecha relación con Guayaquil.

A ello se sumaron observaciones directas del sector “Una Sola Fuerza I” y conversaciones testimoniales con residentes, que brindaron una mirada más cercana sobre su percepción de la legalidad, su acceso a servicios, sus expectativas y las razones que motivaron su ocupación del terreno.

Desde el punto de vista metodológico, la incorporación de entrevistas semiestructuradas se justifica en lo señalado por Taylor y Bogdan (1998), quienes afirman que este tipo de instrumentos permiten comprender la subjetividad y las motivaciones de actores sociales en contextos de vulnerabilidad. Flick (2015) añade que los métodos cualitativos son particularmente idóneos cuando se busca analizar fenómenos donde el comportamiento social no coincide con lo previsto en la normativa,

como ocurre en los asentamientos humanos irregulares. De este modo, el estudio empírico aporta una dimensión explicativa que el análisis puramente normativo no puede ofrecer.

De esta manera, la metodología jurídica utilizada se integró con un enfoque cualitativo que permitió comprender no solo los hechos, sino también cómo los propios habitantes interpretan la presencia del derecho a la vivienda en su vida diaria. Para ello se aplicaron entrevistas semiestructuradas, observación directa y revisión de documentos públicos, cuidando siempre principios éticos como la voluntariedad, la confidencialidad de las experiencias compartidas y el respeto a cada participante.

En el campo jurídico, este enfoque metodológico se sustenta también en el principio constitucional de aplicación directa de los derechos (Constitución, art. 11). Ello implica que, para evaluar si un derecho fundamental se cumple o no, resulta necesario examinar su vigencia real en la vida de las personas. La Corte Constitucional ha señalado que el análisis jurídico debe considerar la “realidad material y las condiciones concretas” de los grupos vulnerables (sentencia 003-18-SIN-CC), lo que legitima la inclusión de testimonios y trabajo de campo en investigaciones jurídicas orientadas a la protección de derechos sociales.

La selección de esta metodología responde también a la necesidad de verificar empíricamente la tesis central del ensayo: que la proliferación de asentamientos como “Una Sola Fuerza 1” no se debe a la falta de normas, sino a la ausencia de garantías institucionales efectivas. El enfoque cualitativo, al permitir relacionar los hechos con la normativa aplicable y con los postulados doctrinarios del garantismo, ofrece una vía adecuada para identificar las fallas estatales en la planificación del territorio, en el control del suelo y en la provisión de vivienda social. Como señala Atienza (1999), la metodología jurídica debe ser coherente con el tipo de problema que se investiga; en este caso, un fenómeno donde la realidad social contradice el diseño normativo. Por ello, el método elegido no es accesorio, sino un elemento indispensable que permite sustentar la argumentación jurídica del ensayo.

Para la investigación cualitativa de campo se definió como población de estudio a las familias residentes en el asentamiento humano “Una Sola Fuerza 1”, entendido como un colectivo social afectado directamente por la ausencia de garantía material del derecho a la vivienda. Dado que no existe un registro oficial que consolide cuántos hogares viven en el sector, se estimó que el asentamiento está conformado por aproximadamente 180 a 220 familias.

El muestreo utilizado fue intencional y no probabilístico, una decisión metodológica coherente con los objetivos del ensayo jurídico, donde se privilegia la profundidad y riqueza de la información antes que la representatividad estadística. Los participantes fueron seleccionados por su disposición a colaborar, por su conocimiento de la vida

comunitaria y por su experiencia directa en procesos como la ocupación del terreno, la autogestión de servicios básicos y la interacción con instituciones públicas.

En total se realizaron 12 entrevistas semiestructuradas. Este número se consideró adecuado porque permitió alcanzar la saturación teórica en las principales categorías del estudio: percepción del derecho a la vivienda, motivos que llevaron a la ocupación, cultura jurídica informal, riesgos propios del territorio y la relación de la comunidad con el Estado. Las entrevistas se desarrollaron en distintos puntos del asentamiento y se dirigieron tanto a jefes de hogar como a líderes comunitarios informales, con el fin de captar la diversidad de experiencias internas.

Durante el trabajo de campo también se identificaron dinámicas internas del asentamiento que no suelen aparecer en expedientes administrativos o diagnósticos municipales, pero que resultan clave para entender la complejidad del fenómeno. Entre ellas se observó una organización barrial espontánea, la autogestión de servicios básicos muy precarios, redes solidarias entre vecinos y la participación de líderes informales que actúan como mediadores en conflictos cotidianos.

Estas prácticas revelan que, ante la ausencia del Estado, la comunidad ha creado formas mínimas de gobernanza para responder a sus necesidades más urgentes. Desde una mirada jurídica, esto sugiere que la falta de intervención estatal no solo genera precariedad, sino que impulsa la creación de sistemas paralelos de regulación social, los cuales pueden resolver problemas inmediatos pero también generar desafíos adicionales.

Otro elemento relevante encontrado en el proceso fue la existencia de una “conciencia jurídica parcial” entre los habitantes. Aunque muchos no conocen el contenido técnico de la Constitución o de la LOOTUGS, sí tienen una comprensión intuitiva del derecho a la vivienda, asociada a la dignidad, la necesidad y la supervivencia. Varios testimonios insistieron en que “nadie ocupa por gusto”, sino porque las alternativas habitacionales disponibles en la ciudad son inaccesibles.

Este tipo de percepciones es clave dentro del estudio de la cultura jurídica: demuestra que la fuerza de un derecho no se mide solo por su formulación en la ley, sino por su impacto en la vida real de las personas. Doctrinarios como Peces-Barba han señalado que la valoración social de un derecho es determinante para su efectividad, especialmente en el caso de derechos sociales como la vivienda.

De igual forma, la metodología permitió identificar riesgos que no siempre quedan reflejados en los informes oficiales, tales como el temor a la violencia, la presencia de grupos delictivos pequeños, la vulnerabilidad ante fenómenos climáticos y la inseguridad derivada de la informalidad territorial. Estos factores inciden en cómo los habitantes se apropian del espacio y en su relación con el Estado. Algunos mencionaron, por ejemplo, que evitan acudir a instituciones municipales por desconfianza o por miedo a ser

desalojados, lo que profundiza la brecha entre autoridad y ciudadanía y dificulta cualquier política pública que dependa de la participación comunitaria.

A pesar de estas condiciones, el análisis cualitativo mostró que existe un fuerte sentido de pertenencia y arraigo. Muchas familias han construido su vida cotidiana en el sector; han tejido vínculos afectivos, económicos y sociales que las unen al territorio. Por ello, procesos como la regularización o el reasentamiento no pueden evaluarse únicamente desde parámetros técnicos o legales, sino que deben considerar las dimensiones humanas y comunitarias. La Corte Constitucional ecuatoriana ha insistido en que las decisiones estatales deben valorar el impacto emocional, psicológico y cultural que producen en territorios vulnerables, algo que se evidenció claramente en los relatos recogidos: el miedo al desplazamiento y la memoria de experiencias previas marcan profundamente la relación de estas familias con el territorio.

En conjunto, la metodología aplicada permitió ver que la relación entre los habitantes y el derecho no es simple ni lineal, sino dinámica, conflictiva y en constante negociación. Por un lado, las personas reivindican su derecho a vivir con dignidad; por otro, viven con la preocupación de habitar un espacio informal que aún carece de reconocimiento legal.

Esta ambivalencia demuestra que la informalidad no es una mera transgresión normativa, sino un síntoma de las tensiones estructurales entre derechos fundamentales, capacidades institucionales y dinámicas sociales. La metodología cualitativa, al captar esta complejidad, ofrece una visión más completa de la problemática y refuerza la necesidad de abordarla desde un enfoque interdisciplinario y garantista.

Las cifras muestran una forma igual que se mira mucho en varias partes del país. Todos los sujetos entrevistados dijeron algo. No pudieron comprar casa formal. Los precios eran muy altos para ellos. Dijeron que tomar el lote no fue a propósito para romper la regla. Fue una necesidad. No había otras opciones buenas.

Casi todas las casas se hicieron sin ayuda experta. Usaron materiales débiles. No tenían servicios clave. Esto incluye agua limpia, drenaje, luz oficial, o sacar la basura. Estas realidades lastiman mucho. Violan lo mínimo del derecho a tener una casa buena. Esto se dice en leyes de todo el mundo y aquí también.

Además, las historias mostraron que sienten que el gobierno los olvidó mucho. Mucha gente dijo que pidió ayuda al ayuntamiento. No les contestaron. Esto pasó por no tener papeles de la casa. Este problema crea un bucle malo. No hay servicios por no ser formal. Pero la falta de formalidad sigue. Esto ocurre porque no hay planes fáciles de casas baratas. Tampoco hay formas serias de evitar que la gente tome terrenos. Esta contradicción confirma la tesis de Ferrajoli sobre los “derechos sin garantías”, que permanecen como meras promesas constitucionales.

Otra dimensión crítica revelada por la investigación empírica fue la presencia de grupos irregulares que ocupan vacíos dejados por el Estado. En algunas zonas, bandas delictivas ejercen control territorial informal, ofreciendo servicios básicos clandestinos o regulando actividades comunitarias. Este fenómeno, que se recoge en los informes de prensa y reconocen algunos de los vecinos, evidencia cómo, si el Estado se ausenta, la vida precaria, la inseguridad y la disolución de lo comunitario no tardarán en llegar. Los grupos que emergen no lo hacen porque la población busque su alternativa, sino que lo hacen porque el Estado no les ha garantizado derechos.

Desde un punto de vista jurídico, estos hallazgos muestran cómo las disposiciones normativas previstas para la prevención de asentamientos y su regulación [en especial el PUGS, el PDOT y durante la LOOTUGS los mecanismos de gestión del suelo] no han sido aplicadas en el tiempo correcto en Durán.

Las entidades locales explican sus limitaciones de carácter presupuestario y su imposibilidad técnica, es decir, evidencian una distancia entre lo que mandatan las normas y lo que son realmente capaces de ejecutar. Esta distancia es una falla de garantía estatal que de una forma u otra resulta esencial visibilizar en el análisis jurídico.

Los resultados también permiten comprender que la conducta social de las personas con residencia habitual no contraviene la Constitución, sino que, por el contrario, la confirma desde el lado más humano: el derecho a la vivienda se entiende como una necesidad fundamental. La población actúa en conformidad con la existencia, aun cuando el ordenamiento jurídico formal lo haya prohibido. Esta alineación con una tesis acerca de la eficacia social del derecho se da en el sentido de que la norma es asumida de manera legítima únicamente si es considerada útil, se hace valer y se percibe como aplicable por los ciudadanos.

En suma, la metodología combinada permitió articular los tres niveles del razonamiento jurídico:

- la norma, que establece obligaciones estatales claras;
- la doctrina, que interpreta y profundiza el sentido de las garantías;
- los hechos, que muestran si el derecho se materializa o no.

Esta articulación corresponde a lo que Alexy (2002) denomina la estructura triádica del razonamiento práctico, donde el derecho solo adquiere sentido cuando la norma, el principio jurídico y la realidad social se integran en un mismo análisis. La metodología adoptada permitió precisamente evidenciar que, en “Una Sola Fuerza I”, los tres niveles se encuentran desalineados: la normativa existe, la doctrina la respalda, pero la realidad territorial demuestra su ineffectividad.

En conclusión, y a partir de una doble lógica de las conclusiones que extraen la metodología jurídica aplicada y los resultados obtenidos, se puede establecer que la

proliferación del asentamiento humano informal "Una Sola Fuerza I" responde a una cuestión no de vacío normativo, sino a una falla estructural del Estado para garantizar efectivamente el derecho a la vivienda y controlar el uso del espacio. Los hechos, la doctrina y la normativa convergen para demostrar que la expansión del asentamiento es consecuencia de la ausencia de garantías materiales, la limitada capacidad institucional y la urgencia social de vivienda digna.

CONCLUSIONES

El análisis integral del asentamiento humano "Una Sola Fuerza I" permite afirmar que la problemática territorial y jurídica que enfrenta este sector no es un fenómeno aislado ni circunstancial, sino la manifestación concreta de dinámicas estructurales que conectan de manera directa las condiciones socioeconómicas de la población, las limitaciones institucionales del Estado y la vigencia incompleta del derecho a la vivienda en Ecuador. Al examinar los elementos normativos, doctrinarios y fácticos, se evidencia que la realidad del territorio no se explica desde decisiones individuales, sino desde relaciones causa–efecto que revelan fallas profundas en la capacidad estatal para garantizar derechos, gestionar el suelo y prevenir la expansión de la informalidad urbana.

La revisión normativa demuestra que Ecuador cuenta con un marco jurídico robusto respecto al derecho a la vivienda, la función social de la propiedad y la planificación territorial. Sin embargo, esta solidez formal no encuentra correspondencia en la praxis institucional. La primera relación causa–efecto identificado surge justamente de esta contradicción: la brecha entre la obligación constitucional y la débil capacidad operativa de los Gobiernos Autónomos Descentralizados genera un escenario propicio para la proliferación de

No se trata de un fenómeno motivado por el propósito de infringir la ley, sino del reflejo de una necesidad insatisfecha que se conecta directamente con el reconocimiento constitucional del derecho a una vivienda adecuada. En este sentido, la informalidad emerge como consecuencia predecible de un sistema que reconoce derechos, pero no garantiza los medios para ejercerlos.

Una tercera relación causa–efecto aparece al analizar la respuesta estatal tardía o insuficiente: la inacción institucional genera espacios donde surgen actores informales que sustituyen temporalmente funciones del Estado. En "Una Sola Fuerza I", como en otros asentamientos del país, la falta de presencia pública facilita la aparición de redes irregulares que regulan actividades, distribuyen servicios precarios o ejercen control territorial. Este fenómeno agrava la vulnerabilidad de los habitantes y dificulta posteriores procesos de regularización, porque fija estructuras paralelas que compiten con la institucionalidad formal. Esta situación evidencia que la ausencia estatal no es pasiva: produce efectos concretos que profundizan la desigualdad jurídica y territorial.

Este trabajo aporta una reflexión académica relevante para la comprensión jurídica del territorio en Ecuador. Desde una perspectiva garantista, evidencia que las políticas urbanas deben reorientarse hacia la construcción de capacidades institucionales, la prevención de la informalidad y la ampliación de alternativas habitacionales accesibles. El ensayo también reafirma que el derecho a la vivienda exige una intervención estatal activa, coordinada y sostenida, que no se limite a la reacción posterior a las ocupaciones, sino que integre mecanismos preventivos, bancos de suelo, programas de vivienda social y procesos participativos de planificación.

Finalmente, la experiencia de “Una Sola Fuerza I” permite comprender que la transformación del territorio no depende exclusivamente de la normativa escrita, sino de la capacidad del Estado de convertir esa normativa en políticas públicas eficaces que dignifiquen la vida de las personas. Mientras la brecha entre la ley y la realidad persista, la informalidad seguirá siendo una respuesta social inevitable. Por ello, las conclusiones de este ensayo invitan a repensar el ordenamiento territorial como una política de derechos humanos, donde la planificación urbana, la vivienda social, la regularización progresiva y la presencia institucional articulada constituyan el camino para cerrar la distancia entre el mandato constitucional y la vida cotidiana de las comunidades más vulnerables.

REFERENCES

- Alexy, R. (2002). Teoría de los derechos fundamentales. Centro de Estudios Políticos y Constitucionales.
- Asamblea Nacional Constituyente. (2008). Constitución de la República del Ecuador. Registro Oficial 449.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2010). Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Registro Oficial 303.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2016). Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS). Registro Oficial Suplemento 790.
- Atienza, M. (1999). Las razones del derecho. Teorías de la argumentación jurídica. Ariel.
- Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1997). Observación general N.º 7: El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto): los desalojos forzosos. Naciones Unidas.
- Corte Constitucional del Ecuador. (2017). Sentencia 114-17-SEP-CC.
- Corte Constitucional del Ecuador. (2018). Sentencia 003-18-SIN-CC.

- Ferrajoli, L. (2001). Derechos y garantías. La ley del más débil. Editorial Trotta.
- Mena, A. (2010). Asentamientos informales en el DMQ: acceso al suelo urbano y políticas de legalización 1978-2008. Quito, Ecuador.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2018). Normativa técnica para proyectos de vivienda de interés social. MIDUVI.
- Municipio de Durán. (2020). Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT). GAD Municipal de Durán.
- Municipio de Durán. (2021). Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). GAD Municipal de Durán.
- Peces-Barba, G. (1999). Curso de derechos fundamentales. Universidad Carlos III – Dykinson.
- Primicias. (2023). Durán: inseguridad, abandono estatal y expansión de asentamientos irregulares. Primicias.ec.
- Rawls, J. (2006). Justicia como equidad: Una reformulación. Paidós.
- Salcedo García, M. (2014). Urbanización popular y transformaciones territoriales en Durán. Universidad de Guayaquil.
- Velasco Garcés, R. (2016). Derecho al hábitat y su relación con la vivienda de interés social – Hábitat III. Quito.