

Óscar Raúl Ospina Lozano

**DOLARIZACIÓN Y DESARROLLO URBANO**  
MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN QUITO



Quito, 2010

## **Dolarización y desarrollo urbano**

Mercado de vivienda nueva en Quito

*Oscar Raúl Ospina Lozano*

1era. edición: Ediciones Abya-Yala  
Av. 12 de Octubre 14-30 y Wilson  
Casilla: 17-12-719  
Teléfonos: 2506-247 / 2506-251  
Fax: (593-2) 2506-255 / 2 506-267  
e-mail: editorial@abyayala.org  
www.abayala.org  
Quito-Ecuador

FLACSO, Sede Ecuador

La Pradera E7-174 y Diego de Almagro  
Quito - Ecuador  
Telf.: (593-2) 2328888  
Fax: (593-2) 3237960  
www.flacso.org.ec

Diseño,  
Diagramación e  
Impresión: Ediciones Abya-Yala  
Quito - Ecuador

ISBN FLACSO: 978-9978-67-256-3

ISBN Abya-Yala: 978-9978-22-944-6

Impreso en Quito Ecuador, octubre 2010

---

Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales – sede Ecuador  
Programa de Políticas Públicas y Gestión Convocatoria 2005-2007  
Tesis previa la obtención de maestría en ciencias sociales con  
mención en desarrollo local y territorio;  
Autor: Oscar Raúl Ospina Lozano  
Tutor: Pablo Samaniego Ponce

## DEDICATORIA

A mi hermano Mauricio por su compañía y el gran apoyo que me  
brindó para venir a estudiar en este hermoso país

A María Jimena por su paciencia, su ternura y su gran amor

A Luz Marina y a Bernardo

A mis hermanos Germán Augusto, Bernardo y Jair

A Nelson

A los buenos amigos que la maestría me heredó y con los cuales he caminado durante todo este tiempo por el Ecuador...

Agradezco al profesor Pablo Samaniego por enseñarme tantas cosas, por su apoyo, paciencia y rigurosidad para abordar una investigación tan compleja. De igual manera al economista Ernesto Gamboa, quien con sus valiosos aportes y experiencia me ayudó a dilucidar elementos claves que tienen lugar en la dinámica del mercado de vivienda nueva en Quito.

## ÍNDICE

<b>A manera de introducción</b> . . . . .	9
Desarrollo urbano, vivienda, y dolarización . . . . .	9
Los niveles de análisis . . . . .	11
Algunos puntos de referencia teóricos. . . . .	13
<b>CAPÍTULO 1</b>	
LA dolarización y sus repercusiones	
en la estructura económica ecuatoriana . . . . .	21
La crisis económica de finales del siglo XX. . . . .	21
La dolarización de la economía ecuatoriana. . . . .	26
La estabilidad en un escenario económico oscilante . . . . .	32
<b>CAPÍTULO 2</b>	
DOLARIZACIÓN y evolución del sector de la construcción	
en el Ecuador, algunos rasgos generales . . . . .	43
En torno a la evolución de la generación	
de vivienda formal: dinámicas coyunturales. . . . .	48
En torno a la evolución de la generación de vivienda formal:	
algunos rasgos de la evolución a nivel nacional. . . . .	52
En torno a la evolución de la generación de vivienda formal:	
elementos estructurales. . . . .	55
<b>CAPÍTULO 3</b>	
TENDENCIAS territoriales, demográficas	
y económicas en el Quito actual. . . . .	73
Tendencias territoriales y demográficas . . . . .	76
Algunas dinámicas socioeconómicas de Quito. . . . .	84

Planificación, políticas de suelo y estructura urbana del DMQ: una breve reflexión. ....	96
Características de la estructura urbana en Quito y el valor del suelo. ....	106
<b>CAPÍTULO 4</b>	
LA evolución del mercado de vivienda nueva en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito – DMQ .....	115
La evolución del sector de la construcción, la proyección de la generación de vivienda nueva y el ciclo inmobiliario en Quito .....	115
El comportamiento de la oferta de vivienda nueva en Quito, la expresión territorial. ....	121
El comportamiento de la demanda de vivienda nueva en Quito .....	148
<b>Conclusiones</b> .....	159
<b>Notas</b> .....	165
<b>Bibliografía</b> .....	183
<b>Anexos</b> .....	195

## A MANERA DE INTRODUCCIÓN

### **Desarrollo urbano, vivienda, y dolarización**

Como lo afirma Cuervo (2004: 2), “la ciudad es un fenómeno social con múltiples dimensiones y en transformación permanente. Ella cambia no solamente en función de los procesos económicos, políticos y sociales sino también, y en ocasiones fundamentalmente, de acuerdo con la manera de mirarla, con los modelos y puntos de referencia utilizados”.

En aquella multiplicidad de procesos que confluyen y estructuran diariamente a la ciudad, existe uno que se expresa como un continuo circuito de adecuación, generación y comercialización del marco edificado urbano en el cual tiene lugar el desarrollo de actividades comerciales, de servicios, productivas, recreacionales, gubernamentales, y mayoritariamente habitacionales.

El desarrollo inmobiliario, como proceso económico que articula la producción y circulación de ese marco edificado, se constituye en uno de los reflejos inmediatos de las dinámicas de transformación económica y espacial que experimentan las ciudades: la segregación residencial, la ubicación y especialización de las inversiones públicas y privadas, la composición y transformación de la oferta edificada, y las modalidades de comercialización y financiamiento son algunas dinámicas que evidencian tanto los mecanismos históricos y contemporáneos de inser-

ción de distintos sectores sociales y económicos en el desarrollo urbano a nivel local, como el papel que ha cumplido la ciudad en el proceso de acumulación capitalista.

Bajo esa lógica, la generación de vivienda se constituye en una importante dinámica que articula procesos que caracterizan y definen el desarrollo urbano: además de la gran magnitud de espacio que abarca en una ciudad y los múltiples procesos productivos que integra, la producción de vivienda también incorpora elementos culturales, sociales y políticos que expresan las condiciones en que acceden a suelo urbano los distintos grupos sociales, los efectos y la orientación de las políticas habitacionales y de suelo emprendidas por gobiernos locales y nacionales, y el papel que ha jugado la lógica mercantil en la conformación de las ciudades.

Justamente nuestro análisis intenta comprender la expresión territorial del mercado de vivienda nueva en Quito, reconociendo los procesos y factores involucrados en el desarrollo de esta dinámica de apropiación y transformación espacial, en un contexto económico dolarizado en el cual la ciudad se constituye en el escenario de inversión y de generación de rentas.

Con respecto a la dolarización de la economía ecuatoriana consideramos que esta genera una profundización de la inserción del país en el escenario económico global de mercado, lo que para el caso de Quito...

...junto al resto de ciudades ecuatorianas, trasciende desde un primer momento de régimen urbano asociado al rentismo estatal (transferencias y liderazgo del gobierno nacional en la articulación externa) a un acelerado vínculo ligado a la dolarización, que prescinde de la política monetaria y se filtra por todos los intersticios sociales y factores económicos. Se pasa de la apertura como una función de estímulo público, a la articulación global sin mediaciones de otros actores (Verdesoto, 2008: 8).

A nivel general, la dolarización constituye un escenario de relativa estabilidad económica en el cual se integran factores estructurales como la inestabilidad política, las dificultades históricas de la economía ecuatoriana en cuanto a competitividad, orientación de la producción, alta incidencia de la pobreza y la concentración del ingreso; también confluyen elementos coyunturales asociados a las fluctuaciones de las

exportaciones tradicionales y no tradicionales, los impactos positivos y negativos del ciclo de acumulación capitalista, el dinamismo y oscilación de las remesas y sus repercusiones en la demanda interna, y los medianos niveles de confianza alcanzados por el sector financiero y sus efectos en las actividades productivas y de consumo.

En ese contexto, una fracción del creciente flujo de recursos generado por el retorno de capitales fugados en la crisis de los años 98 y 99, la descongelación de depósitos del sistema bancario nacional y el creciente volumen de divisas enviadas por los migrantes se articulará a una demanda por bienes inmobiliarios asociada a una estrategia de inversión y renta en un escenario de desconfianza que generó la crisis precedente.

Complementariamente y a lo largo del periodo, la estabilización y la diversificación en los mecanismos de financiamiento, el incremento en la oferta para sectores medios y bajos, y el mejoramiento de las condiciones de algunos sectores socioeconómicos -principalmente en las áreas urbanas- se conjugarán de manera positiva en el proceso de generación de vivienda.

En ese escenario se desarrollarán, entre otros fenómenos, la transformación física de varios sectores de Quito, una profundización en las prácticas especulativas, un incremento en el precio del suelo urbano que se traducirá en un aumento del valor de las viviendas, y la consolidación de la segregación socioespacial; fenómenos que a su vez estarán condicionados por los procesos de estructuración urbana que históricamente han caracterizado a la ciudad, los cuales eran y siguen siendo, la materialidad del desarrollo de una economía capitalista periférica.

### **Los niveles de análisis**

El presente estudio se estructura a través de un análisis desarrollado en varios niveles que profundiza en la relación entre el contexto económico experimentado en el Ecuador entre 2000 y 2008, los factores estructurales y coyunturales que condicionan el acceso a vivienda en el país, las tendencias territoriales, demográficas y económicas que Quito experimenta durante el periodo, el sistema espacial de precios del suelo históricamente constituido, y su correlato en la expresión territorial del mercado de vivienda nueva.

Un primer nivel de análisis aborda la crisis que antecedió la dolarización de la economía ecuatoriana y las repercusiones que esta decisión generó en la estructura económica del país. Rápidamente se analizan las implicaciones que ello tuvo en temas de política monetaria y cambiaria, y finalmente se desarrolla una breve reflexión del comportamiento que han tenido varios indicadores sociales, macroeconómicos y productivos durante el periodo.

En un segundo momento, se realiza un análisis del comportamiento de las condiciones de acceso a vivienda en el Ecuador en el escenario de la dolarización. En ese sentido se ha desarrollado una evaluación de las condiciones estructurales y coyunturales que han intervenido en el proceso, y que han caracterizado la generación de vivienda a nivel nacional.

Entrando en el escenario más local de nuestro estudio se desarrolla una caracterización del Distrito Metropolitano de Quito-DMQ, en particular de su área urbana; se analizan las tendencias espaciales, demográficas y económicas que se han dinamizado históricamente y que condicionan la materialidad urbana del Quito actual en el contexto dolarizado, las cuales contribuyen a entender la dinámica del espacio urbano construido, el sistema espacial del precio del suelo, y en particular, el comportamiento del mercado de vivienda nueva en las distintas unidades territoriales de la ciudad.

La última parte de nuestro estudio comprende un abordaje cuantitativo y cualitativo de la expresión territorial del mercado de vivienda nueva en el área urbana del DMQ. En la primera sección se hace un recorrido por el comportamiento del sector de la construcción registrado en el escenario de la dolarización, el cual está articulado a un análisis general de las fluctuaciones del ciclo del mercado de vivienda nueva entre 1997 y 2008. Una segunda parte profundizará en el análisis del comportamiento de la oferta y sus dinámicas particulares en las distintas unidades territoriales de la ciudad, lo cual será complementado con una evaluación de la evolución que experimentó la demanda.

Hay que advertir que ante este tipo de estructura analítica son varias las dificultades metodológicas y teóricas que surgen en su desarrollo, sin dejar de lado la escasez de datos<sup>1</sup> y estudios sobre el sector de la construcción y la generación de vivienda tanto en Ecuador como en Quito<sup>2</sup>.

En primer lugar no se han encontrado investigaciones puntuales que aborden la generación y el comportamiento territorial del mercado de vivienda nueva con un andamiaje teórico elaborado del cual se puedan extraer conceptos y metodologías apropiados. También es necesario tener en cuenta que no se ha tenido acceso a investigaciones que den luces sobre el comportamiento de los mercados de vivienda en ciudades enclavadas en economías recientemente dolarizadas, como es el caso de Quito.

En síntesis, la adopción de una base teórica particular se ha tornado compleja porque confluyen varios niveles de análisis. Más allá de la construcción de un modelo que sintetice el comportamiento del mercado de vivienda, se realiza un análisis del contexto macroeconómico nacional, se profundiza en el desarrollo del sector de la construcción y de la generación de vivienda tanto a nivel nacional y local, y se analiza el comportamiento de la oferta y la demanda con sus respectivas expresiones en los distintos sectores que conforman el área urbana del DMQ.

De manera puntual, en varios lugares de la investigación se aludirá brevemente a conceptos básicos orientados a la comprensión de la naturaleza de la tierra urbana, los procesos de producción a los cuales se articula, las rentas que se asocian, algunos condicionantes generales de la oferta y la demanda, la estructura espacial de la ciudad y los mecanismos que determinan el precio del suelo urbano. La estructura teórica sobre las cuales se establecen estos conceptos será abordada a continuación.

### **Algunos puntos de referencia teóricos**

Desde diversas perspectivas originadas en el estudio de la urbanización norteamericana y europea, los abordajes conceptuales asimilados a la economía neoclásica y a la vertiente marxista han tratado de entender la complejidad del proceso urbano a partir de reflexiones que privilegian aspectos sociológicos o económicos.

Estas perspectivas han tratado de explicar la organización del espacio urbano, el valor del suelo, la dinámica inmobiliaria y las lógicas que intervienen en la estructuración social y residencial urbana. Como lo afirma Jaramillo (1994), tanto la perspectiva neoclásica como el andamiaje teórico marxista afrontan dificultades para explicar todos los

factores que interactúan en el proceso de apropiación privada del suelo urbano, y las repercusiones que ello tiene en múltiples problemas que se dinamizan en la ciudad contemporánea.

Si a la vertiente neoclásica se le atribuye el desarrollo de “soluciones elegantes aunque insatisfactorias y ambiguas al problema de la estructuración económico espacial de las ciudades y su dinámica” (Alfonso, 2005: 159), también es cierto que el enfoque teórico marxista se realiza, originariamente, en torno a la experiencia de la tierra agrícola, por lo cual establece dos limitaciones fundamentales que la Teoría General de la Renta de la Tierra (TGRT) adolece con notables repercusiones metodológicas y conceptuales:

Un tipo de estas limitaciones se desprende del hecho de que, a pesar de que la teoría contiene las nociones centrales para comprender la existencia social de la propiedad en el capitalismo en general, su referencia explícita al caso agrario condiciona el diseño de sus categorías, e impide que puedan ser utilizadas tal y como han sido planteadas inicialmente. Otro tipo de limitaciones proviene de la circunstancia de que, como cualquier reflexión, ésta en particular tiene una fecha de elaboración. A partir de ese momento el pensamiento marxista ha seguido desarrollándose y la teoría de la renta ha sufrido más de una reformulación (Jaramillo, 1994: 9).

### **La perspectiva de la Teoría de la Renta del Suelo Urbano (TRSU)**

Cercana a los planteamientos heterodoxos marxistas, la propuesta analítica que plantea Samuel Jaramillo (1994) se basa en una reconsideración de la utilidad y la reformulación de algunos postulados de la Teoría General de la Renta de la Tierra (TGRT) desarrollada por Marx en *El Capital*. Un valioso aporte metodológico que Jaramillo rescata de la TGRT y en general del análisis marxista, es la capacidad de desarrollar un “abordaje de la realidad social a través de niveles de abstracción diferentes y jerarquizados, lo cual permite simultáneamente aislar los componentes esenciales de los procesos sociales y gradualmente reconstruir sus formas fenoménicas de manifestación” (Jaramillo 1994: 8), lo cual para nuestro ejercicio es supremamente útil en el propósito de entender

la naturaleza, el carácter, la funcionalidad y los procesos a los cuales está articulada la tierra urbana en el capitalismo.

*El concepto de tierra urbana  
y la generación del espacio urbano construido*

Jaramillo expone las características de los procesos de acumulación a los cuales se liga la tierra urbana, identificando las dinámicas que constituyen la articulación compleja de la misma. En primer lugar, y como factor productivo esencial para la generación de la renta, la tierra urbana es analizada con respecto a su capacidad de “proporcionar o soportar el *espacio urbano*”, es decir, el “lugar físico para desarrollar actividades articuladas espacialmente en una manera peculiar denominada urbana” (Jaramillo, 1994: 100).

Sin embargo, y a pesar de la estrecha relación existente entre uno y otro elemento, es necesario realizar una diferencia entre la tierra urbana, y el espacio construido de acuerdo a su funcionalidad en el desarrollo de las ciudades:

...si la tierra urbana tiene la capacidad de generar espacio, debemos distinguir rigurosamente que ella no es en sí misma tal espacio: los hombres, para poder desarrollar las actividades que conocemos como urbanas, deben adaptar esta tierra en un proceso que les exige gasto de energía humana y de otros recursos, en otras palabras, deben edificar la tierra. El suelo proporciona entonces el soporte para la creación de algo, el *espacio construido* que es el que finalmente se consume como receptáculo de las actividades urbanas (Jaramillo, 1994: 101)

Como resultado de ese proceso de articulación descrito anteriormente, el espacio construido, en tanto producto y en tanto mercancía posee un valor de uso: servir de ámbito a las actividades urbanas. Este análisis básico se realiza para introducir la concepción de articulación compleja de la tierra urbana, la cual aborda los procesos de transformación que ésta experimenta en las ciudades y los procesos productivos y vitales a los cuales da soporte, entre los que se encuentra nuestro escenario específico de análisis, la generación de vivienda:

Mientras que en el caso rural, la tierra está ligada a un proceso de producción único, la agricultura (a lo que podríamos denominar `Articula-

ción simple de la tierra rural', y las rentas emergen precisamente con referencia esta articulación. En el caso urbano, podemos decir que la tierra tiene una articulación compleja. En primer lugar, como hemos visto, la tierra entra en conexión con un proceso productivo, la construcción, a lo que podríamos llamar Articulación Primaria de la tierra urbana. Hay una familia de rentas que surge de esta articulación. Pero en el caso de las ciudades, y en virtud de la inmovilidad del producto, la tierra entra además en relación con un conjunto de otras actividades que requieren del espacio construido para su operación. Se trata de las actividades urbanas con las cuales la tierra se relaciona a través del consumo del 'espacio construido'. A esto lo llamamos articulación secundaria de la tierra urbana. Los inmuebles se destinan a procesos muy variados como el comercio, la vivienda, la industria, etc. Y las características espaciales de la tierra que soporta estas edificaciones son decisivas para el desempeño de estas actividades y determina sus potencialidades. Son precisamente estas circunstancias las que permiten la emergencia de un nuevo tipo de rentas (...) en la tierra urbana, dada esta Articulación Compleja (Articulación Primaria, Articulación Secundaria) aparecen dos familias de rentas: las Rentas Primarias asociadas a la construcción, y las Rentas Secundarias, ligadas a las actividades o 'Usos Urbanos'. Las dos influyen y se entrelazan para modular los precios de los terrenos de la ciudad. (Jaramillo, 2003: 20)

*La articulación primaria de la tierra urbana, algunos rasgos característicos*

Asimilada directamente a la industria de la construcción y las rentas que en torno a ella se generan, la articulación primaria de la tierra es un proceso productivo que adopta en la ciudad capitalista ciertos rasgos que es necesario examinar. De manera genérica, esta rama de la producción se desarrolla en un proceso inacabado de penetración de la lógica capitalista, en la cual conviven varios tipos de "producción de espacio construido no capitalistas o transicionales", en complemento a lo anterior, cabe decirse que una vez vencidas estas condiciones, el capital "debe adaptarse y desarrollar ciertas modalidades de operación que se manifiestan incluso cuando la construcción funciona ya como una rama capitalista" (Jaramillo, 1994: 107), éstos son factores fundamentales para desarrollar nuestro análisis sobre el comportamiento de esta rama productiva en Quito.

Pero la particularidad de esta rama de la producción no concluye ahí, existen una serie de rasgos, relacionados con la demanda, que pueden ser considerados como responsables de las peculiaridades que toma este proceso productivo, en tanto proceso de acumulación.

En primer lugar encontramos que:

El capital encuentra en la rama de la construcción un periodo de rotación del capital excepcionalmente prolongado, lo cual tiene dos componentes: en primer lugar el proceso de trabajo es particularmente largo (adecuación, equipamiento del terreno, generación y terminación del producto (en promedio de 6 meses a 2 años (aunque estas son cifras históricas) (...); en segundo lugar el periodo de circulación del bien es particularmente extenso (...) el espacio construido es un bien con un precio particularmente elevado y es muy pequeña la porción de demandantes que puede acceder a este bien mediante la compra al contado. Se requiere acudir a formas de circulación que fraccionen los pagos a lo largo del tiempo, aprovechando que el espacio construido es un bien durable con larga vida útil: el arrendamiento y la venta a plazos son formas de circulación que responden a esta necesidad (Jaramillo, 1994: 107-8).

Un segundo rasgo está relacionado con la tenencia de la tierra, su apropiación individual, las implicaciones y lógicas de acceso a la misma como recurso escaso. Estas condiciones están influenciadas por dos factores esenciales. El primero está relacionado con la relación que establecen el constructor y el poseedor de la tierra con respecto a la renta:

La obligación que tiene el capitalista de pagar la renta al terrateniente, lo cual no significa que deba sacrificar su ganancia media (...) pero para obtener una sobreganancia que le permita abonar la renta sin dejar de remunerar normalmente su inversión, el capitalista debe tomar otras medidas: elevar el precio de mercado del espacio construido, lo cual significa un estrechamiento de la demanda, y en dificultades para llegar a estratos más bajos. (Jaramillo, 1994: 109)

El segundo factor está relacionado con la disponibilidad de la oferta de la tierra:

La tierra es un requisito para el lanzamiento de las inversiones que el capital no puede garantizar por su cuenta, éste tiene que depender de fuerzas exteriores: debe contar con los oferentes de la tierra (...) no solo

puede haber escasez de tierra urbana por circunstancias fortuitas (características del sitio, cuellos de botella en los mecanismos de adecuación de terrenos), sino que a menudo las formas de propiedad imperante no se adaptan al funcionamiento capitalista de ese mercado y se desemboca en la misma escasez (Jaramillo, 1994: 109).

El tercer rasgo está relacionado con una serie de factores que en la producción establecen un grado de vulnerabilidad del sector en cuanto a las posibilidades de circulación. Un primer factor es “la vulnerabilidad que allí encuentra el capital frente a las oscilaciones en las condiciones de acumulación” (Jaramillo, 1994: 110). Un segundo elemento a tener en cuenta es que el proceso productivo “no sólo debe enfrentar fluctuaciones en el suministro y en el precio en los insumos, en la disponibilidad de mano de obra, o en la amplitud de la demanda, sino que su gran dependencia de un flujo de capital de circulación también lo hace sensible a los vaivenes de la esfera propiamente monetaria” (Jaramillo, 1994: 110). También puede darse que “el largo periodo de trabajo hace más probable que uno de estos incidentes sorprenda al capitalista en medio de un periodo de producción” (Jaramillo, 1994: 110).

El cuarto y último rasgo está relacionado con la estructura de la demanda con respecto al precio, las características del bien y los procesos productivos que articula:

El capital encuentra en la construcción un mercado espontáneamente estrecho. Desde la perspectiva de la oferta, se trata de un bien con un precio de mercado elevado. En sí mismo, el espacio construido es una mercancía que condensa una magnitud considerable de valor, cuya objetivación final en el consumo toma además un largo tiempo (es un bien durable). El atraso productivo en la rama y su lento cambio técnico debilitan el efecto reductor del precio individual de las mercancías que, en general y a largo plazo, tiene la transformación tecnológica en el capitalismo, lo que hace que sus precios relativos, con relación a las mercancías de otros sectores, se eleven con el tiempo (Jaramillo, 1994: 111).

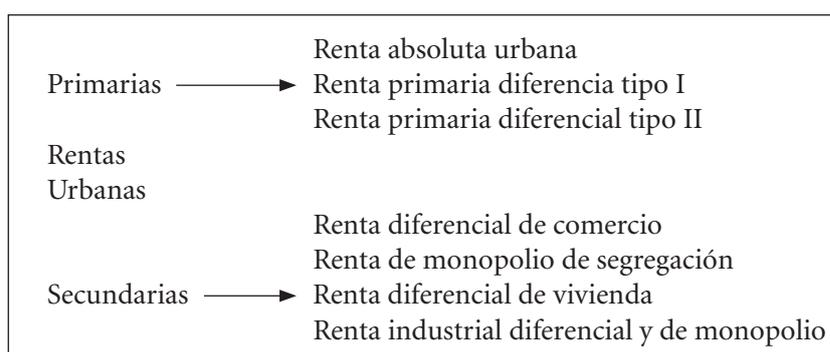
#### *La articulación secundaria de la tierra urbana, algunos rasgos característicos*

La articulación secundaria de la tierra urbana se constituye en el proceso de articulación del espacio construido para el desarrollo de activi-

dades que requieren del mismo para su operación en la ciudad como comercio, vivienda, industria, etc. El consumo de este espacio construido (o usos del suelo urbano) por parte de agentes urbanos está determinado por las “características espaciales de la tierra que soporta estas edificaciones, lo cual determina sus potencialidades” en el mercado y en la realización de actividades articuladas a la lógica intraurbana, ello es lo que se determina como valor de uso y de ello dependerá la estructuración de las rentas percibidas por la utilización de ese espacio: “El suelo urbano o espacio construido es el sustento de la interacción espacial de la tierra urbana y el determinante de su inserción específica en una estructura que tiene su propia lógica y jerarquía”. (Jaramillo, 1994: 115)

La articulación compleja del suelo urbano está compuesta de una articulación primaria que corresponde a la ligazón con el proceso de producción del espacio construido, y una articulación secundaria que corresponde a la conexión del espacio construido, en su proceso de consumo, con varias actividades urbanas. De aquí se desprende que en la tierra urbana surgen no una, sino dos familias de rentas: “las primeras corresponden a la articulación primaria del suelo urbano y las denominaremos rentas urbanas primarias; las segundas emergen de las articulaciones secundarias” del suelo urbano, y se denominarán rentas urbanas secundarias. (Jaramillo, 1994: 138)

Gráfico 1  
Esquema de las Rentas Urbanas



Fuente: Jaramillo, 1994

Estas rentas se articulan en el territorio urbano “de tal manera que cada lote individual soporta una combinación de ellas conformando lo que pudiera llamarse la Renta Urbana Total de cada uno” (Jaramillo, 2003: 29). Esta es la base del precio del terreno respectivo a través del mecanismo que conocemos de Capitalización de Renta (en lo que hay que considerar, sin embargo las ya mencionadas desviaciones de Precios de Anticipación y de Rentas potenciales que también operan en el marco urbano).

Con respecto a nuestro estudio, y en el caso particular de la renta diferencial de vivienda, esta actividad articula de manera simultánea dos actividades que ocupan la mayor parte del espacio urbano construido, la reconstitución humana y la reproducción de la fuerza de trabajo, las cuales requieren una articulación espacial con valores de uso inmobiliario donde se realizan actividades complementarias: trabajo, aprovisionamiento, salud, educación, recreación.

Como ya lo mencionamos atrás, los terrenos urbanos tienen una ubicación que los articula con estos valores de uso complementarios de manera distinta, ello implica que los lotes más cercanos o con una mejor articulación pueden reproducir la fuerza de trabajo a menores costos: costos de transporte, desplazamiento, etc.

En esta situación, los consumidores de vivienda competirán por situarse en los lugares más ventajosos, por ello:

El propietario de los lotes privilegiados podrá utilizar esta competencia para apropiarse de una renta: los usuarios estarán dispuestos a pagar sumas adicionales por las viviendas mejor situadas hasta el punto que esto compense los costos en que incurrirían si estuviesen más alejados. A esta renta, que también tiene una modulación paulatina en el espacio, la denominamos renta diferencial de vivienda” (Jaramillo, 2003: 26).

## **LA DOLARIZACIÓN Y SUS REPERCUSIONES EN LA ESTRUCTURA ECONÓMICA ECUATORIANA**

La adopción de la dolarización como un mecanismo para superar la crisis de fin de siglo se constituyó en la reforma económica más importante de la historia reciente del Ecuador. En este capítulo se realizará un breve recorrido por los factores que intervinieron en el proceso, las implicaciones que tuvo la adopción del régimen dolarizado en términos de política económica, la estabilidad “oscilante” que se ha presentado en el periodo y que se ha reflejado en el comportamiento de varios indicadores macroeconómicos. Finalmente se llevará a cabo una rápida revisión del comportamiento de varios indicadores socioeconómicos a nivel nacional.

### **La crisis económica de finales del siglo XX**

#### *Algunos elementos del contexto*

Una crisis de profundas implicaciones sociales, económicas y políticas en cuyas causas confluyen factores de naturaleza interna y externa, es la que el Ecuador experimentó con mayor intensidad entre 1998 y 1999. Distintas interpretaciones señalan que en el plano externo, tanto la caída de los precios del petróleo como la crisis financiera mundial -que afectó los mercados externos y produjo una reducción de los flujos de crédito a economías emergentes como la ecuatoriana- se articularon

a un proceso interno de profunda inestabilidad política, de desaceleración económica experimentada desde la segunda mitad de la década, y al impacto que generó el fenómeno de “El Niño” en la actividad agrícola del país.

Sin embargo, y a pesar de que la crisis internacional afectó profundamente las economías latinoamericanas, existe concordancia que en el caso particular del Ecuador esta alcanzó proporciones mayores debido a dinámicas internas como la errática política económica que se desarrolló desde mediados de la década, la cual en el gobierno Mahuad tuvo su momento más crítico debido a que buscó “favorecer exclusivamente a banqueros y a acreedores externos, esto es a los poderosos grupos financieros y a sus empresas vinculadas” (Salgado, 1999: 5).

Por su parte Espinosa (2000) menciona que en términos específicos, la crisis tiene sus raíces en factores internos, dentro de ellos la crisis del sector financiero la cual fue agravada por la inestabilidad política de estos últimos años, la paralización y recesión del aparato productivo y la errática política económica del Estado.

También los efectos que generó el Fenómeno de El Niño en la economía del país han sido analizados con respecto a su influencia en el desarrollo de la crisis. Al respecto, Salgado afirma que el monto de las pérdidas generadas por esta tragedia “ascendieron a 2.869 millones de dólares, de acuerdo con un estudio de la CEPAL” (Salgado, 1999: 9).

Por otra parte hay que resaltar que en un contexto de creciente descontento social debido a los efectos económicos que soportaron amplios sectores de la población ecuatoriana, se materializaría una crisis política e institucional de gran envergadura que llevó al Ecuador a experimentar el ascenso y caída de tres gobiernos entre 1996 y el 2000: Abdalá Bucaram, Fabián Alarcón, Jamil Mahuad.

Como se mencionó atrás, existen factores internos de mediano plazo relacionados con la política económica y específicamente con procesos como la modernización y liberalización del sistema financiero ecuatoriano que, en medio de las señales de crisis en el nivel externo, tuvieron un papel decisivo en la magnitud de la misma en la escala nacional.

Un elemento crucial que cabe mencionarse, es que la reforma generó un debilitamiento del control estatal a los actores involucrados en el sistema y sus mecanismos de interacción<sup>3</sup>, lo cual tuvo serias implica-

ciones en el advenimiento de los primeros síntomas de la crisis externa hacia 1998.

Otros factores detonantes de la crisis tienen su naturaleza en las oscilaciones propias del ciclo económico capitalista a nivel externo y sus efectos sobre las condiciones estructurales del contexto ecuatoriano. En efecto, la crisis financiera internacional constituyó un escenario en el cual la economía ecuatoriana se tornó altamente vulnerable debido a la profunda dependencia de la exportación petrolera y del flujo de capitales de los mercados externos, internamente los efectos negativos se profundizarían por la errática política económica que se ejecutó para asumir la crisis<sup>4</sup>.

Aunque la crisis internacional comenzó a expandirse en 1997, fue en el segundo semestre de 1998 y el primero de 1999 que la economía ecuatoriana comenzó a experimentar los efectos de la misma. Mientras la caída de los precios del petróleo generó un incremento tanto en el déficit fiscal como en la balanza de pagos, la interrupción del financiamiento externo agravaría la inestabilidad monetaria y cambiaria que se tradujo en la crisis que experimentó el sector financiero.

Según la CEPAL (1999: 225), para 1998, “el déficit en la balanza comercial superaría el 10% del PIB debido a la caída de los ingresos por exportaciones y al crecimiento de las importaciones”. En ese año la volatilidad del precio del petróleo condujo a que el barril se cotizara en USD 7,5, la pérdida de ingresos por este tipo de actividad ascendió a los USD 632 millones. “A esto se sumó la pérdida de ingresos por exportaciones del resto de productos tanto tradicionales como no tradicionales, la cual ascendió a USD 491.3 millones (3.215.8 millones de dólares de ingresos en 1998, frente a 3.707.1 millones de dólares en 1997)” (Salgado, 1999:10)<sup>5</sup>.

Entre 1998 y 1999 se experimentará un incremento del déficit fiscal del Estado correspondiente a un 7% del PIB. El déficit en el sector público no financiero (SPNF) fluctuará del 6.2% del PIB a finales de 1998, hacia un 4.5% en 1999 como resultado principalmente de la recuperación de los ingresos por exportación de petróleo, el cual representará un 7.5% del PIB en 1999, en comparación al 4.6% del año anterior. (CEPAL, 1999).

Desde mediados del año 98 y ante los indicadores que avizoraban la inminencia de la crisis, el comportamiento de los agentes económicos ejercerá una fuerte presión por divisas. Finalmente las empresas asociadas a los grupos financieros que buscaban fortalecer su situación presionaron la divisa y aumentaron la volatilidad del tipo de cambio, “a costa de deteriorar la situación financiera de los bancos, en la confianza de que estos últimos podían acceder a los créditos del Banco Central del Ecuador (BCE), en el marco de las disposiciones financieras vigentes”. (Salgado, 1999: 11)

Ello se tradujo en una desintermediación del sistema financiero y una iliquidez de la banca que llevó a los grupos financieros a ejercer presión al BCE para que otorgara créditos a los bancos asociados a su circuito, lo cual influyó en la suspensión en la política monetaria restrictiva para otorgar créditos de liquidez a través del BCE<sup>6</sup> y antecedió el salvataje bancario implementado en noviembre de 2008.

La adopción de estas políticas generó un efecto expansivo en la liquidez, la emisión y el efectivo en manos del público y los bancos disparó la inflación, mientras que paralelamente se incrementaron las tasas de interés que afectaron las posibilidades de recuperación económica. (CEPAL, 1999: 223)

Para comienzos de 1999 se desarrollan dos dinámicas que implicarán una presión sobre el tipo de cambio, profundizando la debilidad del sistema financiero, y de paso la crisis. En primer lugar, las tasas de interés en los depósitos a plazo tendían a ser negativas en términos reales, a pesar de la política del BCE de elevarlas, ello conllevó a que la dolarización y la especulación con divisas se constituyeran en un negocio altamente rentable - conjuntamente con las inversiones en bienes raíces y el ahorro financiero - en el que se percibieron ganancias por parte de los diversos agentes económicos, entre ellos los sectores productivos y financieros que habían acumulado divisas durante 1998, “Circunstancias todas ellas que condujeron a la depreciación del sucre en un 196.6% hasta diciembre de 1999”. (Espinosa, 2000: 4).

Como resultado de estas prácticas, muchos de los recursos que se podrían destinar para estimular actividades productivas fueron trasladados a operaciones especulativas, a menos que estas actividades correspondieran a las empresas vinculadas a los grupos financieros.

En segundo lugar, y tras la eliminación del Impuesto a la Renta se implementa el Impuesto de Circulación de Capitales (ICC) como un mecanismo para aumentar la recaudación fiscal, el cual generará una nueva fuga de capitales<sup>7</sup> ya que:

Provocará el retiro de depósitos a la vista del sistema bancario, tanto para evitar el pago del nuevo gravamen como por los mayores requerimientos de liquidez por parte de los agentes privados, frente a las limitaciones que el propio gobierno impuso al uso del cheque, con la prohibición del doble endoso, por ejemplo, medida impuesta para evitar la evasión del pago del ICC (Salgado, 1999: 13).

En febrero de 1999 se elimina el sistema de bandas cambiarias y se pasa al esquema de flotación sucia en la cual se llegará a 18.000 sucres por dólar (devaluación del 150% frente a la cotización anterior a la medida)<sup>8</sup>. Ante la inminente insolvencia de algunos bancos el gobierno decreta el 1 de marzo de 1999 un feriado bancario por una semana para evitar el creciente retiro de depósitos y por ende la quiebra de los bancos; en complemento, para abril del mismo año se congelan los depósitos en el sistema bancario.

Estas decisiones agravarían la crisis pues restringirían los flujos de recursos para el desarrollo de actividades productivas no articuladas a los grandes grupos financieros y económicos, ni al capital externo. Así mismo restringirían el acceso a depósitos por parte de los ahorradores para el cubrimiento de necesidades básicas; la recesión, la quiebra de empresas medianas y pequeñas se tradujeron en el aumento del desempleo y la pobreza en amplios sectores de la sociedad ecuatoriana:

...la inflación, en 1999, sube hasta el 60%. La emisión alrededor del 150% y la depreciación aumenta hasta más del 190%. Después de un estancamiento del PIB durante 1997 y 98, en 1999 cae a -7.3%, la más alta de la historia del país desde que se tienen informaciones oficiales. Por su parte, la demanda interna disminuye sobre el 10%. Como resultado de esta situación el desempleo y el subempleo suben, en el último año, al 16% y 57%, respectivamente, lo que pone en evidencia que alrededor del 75% no tienen pleno empleo y que más de los 2/3 de la población se encuentra en situación de pobreza. El salario mínimo vital, incluyendo todos los ingresos, cae a menos de 53 dólares por mes. Respecto de los indicadores macro económicos el déficit fiscal que era de -1.5% respec-

to del PIB aumenta hasta - 5.8%. No obstante, el pago de los intereses de la deuda pública (interna y externa) se incrementan al 7% del PIB. Si al pago de intereses agregamos la amortización de la deuda pública, las necesidades brutas de financiamiento fueron de casi el 11.8% del PIB en 1998 y 11% en 1999. De otra parte, el servicio de la deuda pública total (externa e interna) de alrededor de 16.000 millones de dólares, se aproxima al 50% de las exportaciones de bienes y servicios no factoriales. En una situación de déficit fiscal y de alta carga del servicio de la deuda se comprende que, en octubre de 1999, el Ecuador, sugerido por el Fondo Monetario Internacional y el Tesoro norteamericano [3] haya dejado de pagar los bonos Brady que luego se extendió a los eurobonos y a la deuda privada (Espinosa, 2000: 2)

### La dolarización de la economía ecuatoriana

En enero de 2000, el presidente Jamil Mahuad hizo pública la decisión de dolarizar la economía en medio de un clima político y económico que había alcanzado uno de sus momentos más agudos. Aunque la medida se consideró como la respuesta a una crisis económica que parte de la población, los sectores empresariales y financieros esperaban y apoyaban, también ha sido concebida como un último intento de un presidente asediado por la crisis y la inestabilidad política por permanecer en el poder:

Mahuad el político, percibía que su situación era desesperada y que era necesario remover el póker de la política apostándole a una jugada que por su audacia cambiase las reglas en las que venía jugando la oposición de ambos lados. En los días siguientes, la movida del Presidente parecía que había dado resultado, pues la gente, ávida de tener certezas apoyó la medida de dolarización, las críticas del presidente amainaron y la oposición política en el Congreso parecía desconcertada, perdida en difíciles cálculos. Sin embargo, el rosario de errores del gobierno y el resentimiento creado por sus efectos sobre los sectores más vulnerables no pudieron ser borrados por la dolarización: los indios y un sector de las Fuerzas Armadas depusieron al Presidente el 21 de enero. (Borja, 2000: 32)

Lo que sí es claro, es que la medida requería del apoyo de sectores tradicionales de la política ecuatoriana, se necesitaba de una reorganización coyuntural del poder político y económico frente a la crisis que

fuese capaz de asumir el discurso dolarizador y desplegarlo como la tabla de salvación de la economía nacional a través de un ejercicio político de corto plazo. Como lo indica Burbano de Lara (2000: 7-8), “ello se constituyó en un capítulo más del debate sobre el modelo económico a seguir, debate que históricamente había dividido a las clases empresariales y políticas de la Costa y la Sierra, y en el que habían intervenido otros sectores como los sindicatos, las FF.AA. y en los últimos años, la organización indígena”.

Esta dimensión política en torno a la decisión de establecer la dolarización como nuevo régimen monetario, se contextualiza en un momento en el que la crisis económica ha alcanzado niveles históricos. Una perspectiva de análisis sobre la dolarización afirma que en la práctica la dolarización en el Ecuador -como proceso en que la divisa extranjera reemplaza a la moneda local en cualquiera de sus tres funciones: “reserva de valor, unidad de cuenta y medio de pago o de cambio- experimenta dos fases cuya naturaleza se remonta al crecimiento de la desconfianza de los actores económicos en el sucre como medio de pago, (dolarización informal) y como puesta en marcha de un nuevo sistema económico (Naranjo, 2004: 66)” resultado de una decisión política del Estado ecuatoriano (dolarización oficial).

Al respecto, y desde otra perspectiva, Correa considera que:

...la dolarización en el Ecuador representó el cambio institucional más profundo en toda la historia del sistema económico del país. Sin embargo es incorrecto decir que es un nuevo sistema económico. En realidad, es la profundización más extrema -e ingenua- del sistema de mercado, donde se reduce la moneda exclusivamente a un medio de cambio, perdiéndose su dimensión de instrumento de coordinación económica y social” (Correa, 2004: 86).

Por su parte, Naranjo (2004:66) afirma que “la dolarización oficial no hizo otra cosa que confirmar y formalizar lo que en la práctica diaria ya existía, esto es, una dolarización de facto o extraoficial”<sup>9</sup>. Esta surge entonces como “un proceso espontáneo cuyo objetivo era evitar el deterioro del poder adquisitivo de la moneda local” (BCE, 2001: 10), en un escenario de creciente inestabilidad económica y volatilidad del tipo de cambio que se acentuará hacia finales de la década de 1990.

Tabla 1  
Indicadores de la Dolarización en el Ecuador\*

Año	Dep. Moneda Extranjera/Depósitos Totales (%)	Cuasidinerio Moneda Extranjera/Cuasidinerio Total (%)	Cartera Moneda Extranjera/Cartera Total (%)
1989	14.70	9.70	1.90
1990	13.30	7.40	1.60
1991	14.50	7.50	3.00
1992	20.00	10.80	6.80
1993	16.90	12.60	13.40
1994	15.60	15.70	20.30
1995	19.20	24.30	28.30
1996	22.30	28.00	32.80
1997	23.60	36.90	45.10
1998	36.90	43.90	60.40
1999	53.70	47.40	66.50

Fuente: Naranjo, 2004.

\*Estas cifras no incluyen monto de billetes dólares que circulan en el país ni los depósitos en la banca ecuatoriana off-shore.

Esta fase de la dolarización en el Ecuador experimentó varias etapas:

La primera, conocida como sustitución de activos, los agentes adquieren bonos extranjeros o depositan cierta cantidad de sus ahorros en moneda extranjera; en la segunda, llamada sustitución monetaria, los agentes adquieren medios de pago en moneda extranjera, billetes dólares y abren cuentas bancarias en dólares; y, finalmente, en la tercera etapa, muchos bienes y servicios se cotizan y pagan en dólares". (BCE, 2001:10)

Hacia finales de 1998 y principios del 2000, la dolarización informal se acentuará en un contexto de crisis, donde la necesidad de divisas, la especulación, y la debilidad y desconfianza de los actores económicos en el sistema financiero provocará un fondeo en dólares generando gran presión sobre el tipo de cambio. La devaluación experimentará un incremento superior al 123% entre agosto y diciembre de 1998, mientras que entre enero y diciembre de 1999 llegará al 274%; para enero de 2000 la cotización llegará a los 25.000 sucres por dólar.

Según Naranjo (2000), en un porcentaje muy elevado, (cerca del 90%), las funciones del dinero se habían trasladado del sucre al dólar. En efecto, los ecuatorianos básicamente ahorraban en dólares, fijaban los precios en esa moneda y exigían los pagos también en dólares, especialmente a finales de 1999, cuando se había profundizado la crisis. Igualmente los créditos en el sistema financiero se habían realizado en dólares.

Este escenario de acelerada “dolarización informal” que inicia desde mediados de la década y se profundiza hacia finales de la misma es el que antecede a la decisión del gobierno de dolarizar oficialmente la economía ecuatoriana como:

“alternativa de política económica (que) buscó romper de manera definitiva la inestabilidad del mercado cambiario, reducir las presiones inflacionarias de origen monetario y cambiario, y modular favorablemente las expectativas de los agentes económicos a fin de dinamizar la actividad productiva, estimular las inversiones y propiciar un mayor ingreso de capitales del exterior” (BCE, 2001: 16).

Según el BCE (2001), esta alternativa no sólo implicó una modificación del régimen cambiario, sino que se sustenta en tres pilares: cambio del sistema monetario; la promoción del equilibrio macroeconómico y la puesta en práctica de reformas estructurales que llevarán a la estabilidad en el tipo de cambio, la disminución de las tasas de interés, la caída de la inflación, que obviamente promoverían la inversión real y el desarrollo productivo.

Estos pilares se constituyeron en los ejes sobre los cuales se ejecutó el proyecto que se aprobaría en marzo de 2000, como la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, la cual modificó el régimen monetario y cambiario e introdujo cambios a la legislación vigente en el ámbito financiero y en otros cuerpos legales. La dolarización oficial se estableció en torno a una reforma fundamental que consistió en la sustitución del régimen monetario vigente por uno fundamentado en el principio de plena circulación de divisas internacionales en el país, y su libre transferibilidad al exterior, a ser ejecutado por el BCE.

En resumen, las perspectivas que el BCE proclamó con la dolarización formal de la economía implicaban confianza, simpleza, estabilidad, bajas tasas de inflación que se traducirían en bajas tasas de interés y una

reactivación del sector productivo, lo cual en un contexto de reforma transparente, creíble, planificado, podría atraer inversión doméstica y extranjera hacia el Ecuador.

Sin embargo, las connotaciones políticas y económicas de esta decisión establecen puntos encontrados. Las opiniones oscilan entre las expectativas de estabilidad política y crecimiento económico, y las reflexiones que integran las problemáticas de implementación de un nuevo régimen económico en una economía caracterizada por profundas debilidades de carácter estructural.

Entre las perspectivas positivas se desarrollaron argumentos como los esgrimidos por el BCE anteriormente<sup>10</sup>, los cuales fueron compartidos por grupos empresariales y financieros en los albores de la implementación del nuevo sistema económico, y difundidos ante la opinión pública como la tabla de salvación a la crisis que experimentaba el país: los defensores de la dolarización argumentan que la medida favorece la estabilidad macroeconómica en el mediano y largo plazo, elimina el déficit fiscal, nivela la inflación y las tasas de interés a sus valores internacionales, evita los efectos nocivos de los capitales golondrina y reduce los costos de transacción a nivel internacional propiciando una mayor integración de las economías abiertas al mercado mundial.

Desde la otra orilla se esgrimieron planteamientos que cuestionaron la decisión argumentando, en primer lugar, las profundas debilidades estructurales en términos políticos y económicos, las cuales se constituían en obstáculos difíciles de salvar, más aún en las condiciones y los mecanismos a través de los cuales la economía ecuatoriana se articulaba al circuito económico mundial. En segundo lugar, se desarrollaron análisis que se centraron en las condiciones de vulnerabilidad a que el Ecuador se expondría tras la implementación del régimen económico dolarizado.

Quienes critican la medida argumentan fuertes dificultades estructurales de competitividad de la economía ecuatoriana como resultado de la convergencia de factores como el carácter rentista de las clases dominantes, la inequidad social, el bajo desarrollo del capital humano, las deficiencias en el desarrollo institucional, la inestabilidad política, y factores más recientes como la “enfermedad holandesa” resultante del boom petrolero (Larrea y Sánchez, 2003).

Salgado (1999) manifiesta que las características estructurales de la economía y la política ecuatoriana acrecientan el riesgo de vulnerabilidad del Ecuador tanto en la dolarización como en el sistema económico que la antecedió. En primer lugar expone las implicaciones de una tipo de integración a la economía externa a partir de un intercambio comercial basado en un alto nivel de exportaciones compuestas por productos primarios, resalta la débil capacidad productiva de la economía ecuatoriana que le ha impedido competir con los productos tecnológicamente superiores procedentes de los países industrializados, dadas las condiciones de apertura comercial de los años noventa, y argumenta que la apertura comercial no ha logrado ser multilateral, perjudicando a los productos ecuatorianos, que han continuado enfrentando limitaciones de ingreso a los mercados de los países industrializados, como el caso del banano a la Unión Europea, de las flores, del atún, al mercado norteamericano.

A nivel interno evidencia las deficiencias en infraestructura y competitividad, a lo que se suman bajos niveles de productividad, la baja calificación del capital humano, y la elevada concentración de la riqueza, la cual tiene mucha relación con la gran capacidad de maniobrabilidad política y económica de las élites en la toma de decisiones en contextos de fluctuaciones económicas e inestabilidad política, de los cuáles históricamente siempre han sabido sacar provecho.

En cuanto a las condiciones de vulnerabilidad a que el Ecuador se expondría tras la implementación del régimen económico dolarizado, Falconí (2004: 22) afirma que habrían dos peligros:

...uno sería la vulnerabilidad (excesiva dependencia) ante los flujos externos financieros y comerciales, y el otro sería el desequilibrio de las finanzas públicas, ligado al desvarío de priorizar el pago del servicio de la deuda externa, lo que provocaría presión sobre la balanza de pagos, lo cual siempre ha sido combatido con políticas ortodoxas que han tenido profundas repercusiones negativas en amplios grupos sociales.

Desde nuestra perspectiva la dolarización constituyó una profundización en el sistema económico global donde la vulnerabilidad a las fluctuaciones externas se acrecentó por los mecanismos de articulación del Ecuador como economía pequeña, periférica, abierta, y su alta dependencia de flujos externos de capital basados en el crédito, las expor-

taciones de productos primarios y los crecientes montos de las remesas. Por otro lado la implementación de la medida restringe el manejo de política económica tanto en términos monetarios como cambiarios, a los que se sumaron factores estructurales que a nivel productivo, financiero e institucional influirán en el oscilante desempeño económico del país.

Como medida implementada para contrarrestar los altos niveles de inflación y devaluación que profundizaron la crisis de finales de siglo, la dolarización generó un escenario de relativa estabilidad macroeconómica y propició un lento retorno de la confianza que en el nivel particular del análisis sobre el comportamiento del mercado inmobiliario en Quito tendrá varias implicaciones.

### **La estabilidad en un escenario económico oscilante**

Tras más de nueve años de la implementación oficial de la dolarización en el Ecuador, las opiniones oscilan entre los buenos augurios que trajo consigo la estabilización y el crecimiento experimentado en los primeros años, y el estancamiento, la desaceleración y los efectos negativos que pueden ocasionar las crisis externas frente a un marco económico más expuesto<sup>11</sup>.

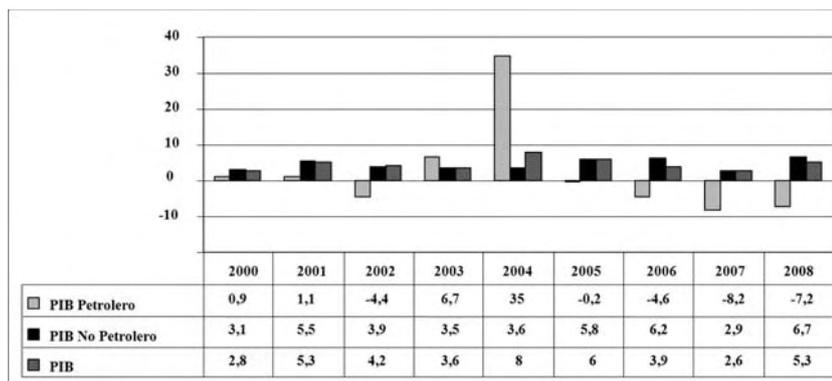
En términos de política económica, los gobiernos de Noboa (2000-2003) y Gutiérrez (2003-2005) desarrollaron medidas tendientes a consolidar la dolarización en el corto plazo. Un frente de dicha política se orientó a generar estabilidad macroeconómica y recuperar las finanzas públicas mediante la promoción de la inversión extranjera en el sector petrolero para aumentar la exportación de crudo, ello se traducirá en la construcción del Oleoducto de Crudos Pesados (OCP) a partir de 2001.

Por su parte, la política fiscal se orientó a buscar el aumento de las recaudaciones modernizando los mecanismos de tributación y restringiendo el gasto. Se esperaba que la afluencia de divisas del petróleo, la austeridad fiscal, la reducción de la inflación y la disminución de las tasas de interés en un entorno dolarizado, crearan un ambiente de estabilidad y confianza que favoreciera la inversión privada y la reactivación de la economía, (Larrea y Sánchez, 2003).

Desde inicio del período se experimentaron grandes fluctuaciones en el PIB: tras el incremento experimentado entre 2000 y 2001 hubo una caída en la producción que se prolongará hasta el 2003; en 2004 la tasa de crecimiento alcanzará la mayor cifra de la década, la cual será precedida por una continua dinámica de desaceleración que se extenderá hasta el 2007. Para 2008, el PIB nuevamente crece a una tasa del 5,3%. Como lo menciona el ILDIS (2006, 2007, 2008 y 2009) se observa una elevada volatilidad del PIB en los últimos años, y se constata un crecimiento desequilibrado entre sectores. Por su parte, el PIB Petrolero experimentará un continuo crecimiento desde inicio del periodo, llegando en 2004 a un 35%; luego fluctuará hacia un -0,2% en 2005, y seguirá cayendo progresivamente hacia 2007 y 2008. Aunque el PIB no petrolero tendrá fluctuaciones continuas, experimentará un comportamiento más estable durante todo el periodo.

Este comportamiento de las tasas de crecimiento son consecuencia de varios factores, entre ellos las reformas de carácter económico que se implementaron para la consolidación de la dolarización como esquema monetario, las oscilaciones experimentadas en el volumen de las exportaciones petroleras, el dinamismo de las remesas y sus repercusiones en la demanda interna, las variaciones que presentaron las importaciones y las exportaciones de sectores no petroleros, los medianos niveles de confianza alcanzados por el sector financiero y sus efectos en las actividades productivas y comerciales, además del impulso que representó la Inversión Extranjera Directa (IED) en los primeros años de la presente fase de la economía ecuatoriana<sup>12</sup>.

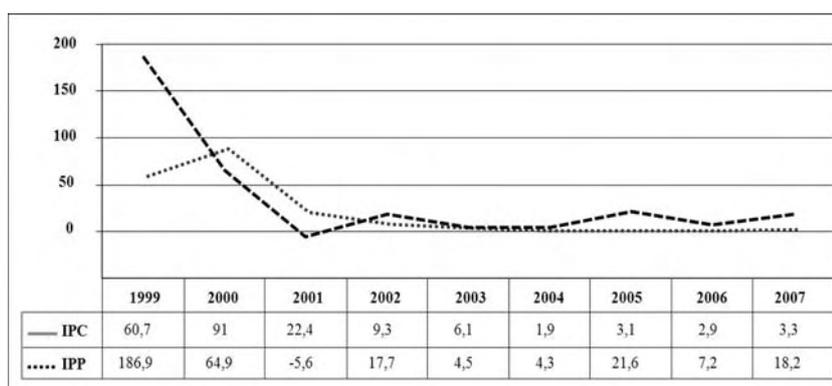
Gráfico 2  
Tasas de crecimiento (%) anual del PIB Petrolero, No Petrolero y Total



Fuente: ILDIS (2007, 2008) - Elaborado por el autor

A nivel macroeconómico, el comportamiento de los indicadores evidencia una tendencia hacia la estabilización. En el caso del índice de precios al consumidor (IPC) se aprecia un notable descenso a partir del 2000 en el cual las cifras al final del periodo se reducirán a un dígito<sup>13</sup>, mientras que el Índice de Precios al Productor (IPP) experimentó mayores oscilaciones.

Gráfico 3  
Variación del Índice de Precios al Consumidor y al Productor (%)



Fuente: CEPAL (2000, 2008) - Elaborado por el autor

En cuanto al Sector Público no Financiero (SPNF), se aprecia un equilibrio fiscal en el resultado primario desde el 2000, mientras que en término globales los índices con respecto al PIB inician con un signo negativo experimentando un oscilante comportamiento con signo positivo.

Frente al comportamiento de la balanza de pagos, es necesario decir que aunque el periodo inicia con indicadores positivos, este será precedido por un comportamiento deficitario que se extenderá hasta el 2004. Entre el 2005 y el 2007 se experimentará un crecimiento del superávit comercial (Ver Tabla No 3).

Tabla 2  
Evolución del Sector Público No Financiero (SPNF), como porcentaje del PIB

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Resultado Primario	8,1	4,7	4,2	4,4	4,5	2,9	5,5	4,1
Resultado Global	1,5	0,0	0,8	1,6	2,1	0,7	3,3	2,2

Fuente: CEPAL (2007, 2008). – Elaborado por el autor

Tabla 3  
Evolución de la Balanza de Pagos en Millones de Dólares

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>a. Cuenta corriente</b>	921	-624	-1271	-422	-542	348	1.614	1.598
Balanza de bienes	1.395	-356	-902	80	284	758	1.765	1.797
Exportaciones FOB	5.137	4.821	5.258	6.446	7.968	10.468	13.188	14.863
Importaciones FOB	3.743	5.178	6.160	6.366	7.684	9.709	11.423	13.067
Balanza de servicios	-420	-572	-716	-744	-954	-1.130	1.305	-1.397
Balanza de renta	-1.405	-1.335	-1.305	-1.528	-1.902	-1.942	-1.950	-2.048

Balanza de transferencias corrientes	1.352	1.639	1.652	1.769	2.030	2.661	3.104	3.246
<b>b. Cuenta de capital y financiera (d)</b>	-6.618	394	1.144	558	823	318	-1.745	-211
Inversión extranjera directa neta	720	1.330	1.275	872	837	493	271	183
Capital financiero (e)	-7.338	-936	-132	-313	-14	-175	-2.016	-394
<b>c. Balanza Global</b>	-5.697	-230	-127	136	281	666	-131	1.387
Variación en Activos de Reserva (f)	-307	106	66	-152	-277	-710	124	-1.497
Otro financiamiento (g)	6.004	124	62	17	-4	43	7	111

Fuente: CEPAL (2007, 2008) - Elaborado por el autor

### La evolución de los indicadores sociales

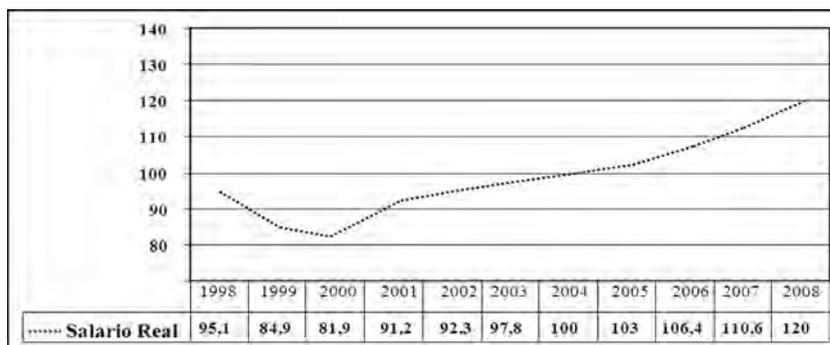
En términos sociales, la crisis de 1998-99 se expresó en un acelerado incremento del desempleo abierto, el subempleo y la pobreza. Como afirma Larrea (2004: 27), “en las tres principales ciudades del país (Quito, Guayaquil y Cuenca) el desempleo pasó del 8% en 1998 al 17% a mediados de 1999, mientras la pobreza urbana pasó del 36% al 65% en el mismo periodo”.

Como se mencionó antes las políticas de estabilización emprendidas desde 2000 y las condiciones externas que se dieron en la coyuntura del inicio del periodo generaron un ambiente favorable para la estabilización económica del país, lo cual se tradujo en el mejoramiento de varios indicadores sociales<sup>14</sup>. A pesar de ello, es necesario afirmar que en la mayor parte del periodo analizado no se desplegarán políticas integrales que contrarresten la persistencia de factores estructurales que afectan la producción, la generación de empleo y la distribución de la riqueza en el Ecuador<sup>15</sup>.

En primer lugar puede observarse la lenta pero progresiva evolución que ha experimentado el salario real en el periodo (Gráfico 4). Como lo menciona el ILDIS (2008: 40-41):

entre 2000 y 2003 el salario real se incrementó en un 10,4% durante el gobierno de Gustavo Noboa (pasando de 81,9 a 92,3 dólares); durante el gobierno de Lucio Gutiérrez (2003-2005), aumento 2,2 puntos porcentuales (pasando de 97,8 a 100 dólares) mientras que en el gobierno de Alfredo Palacio (2005-2006), el salario real aumento en 3,4% (pasando de 103 a 106,4 dólares); finalmente, en el gobierno de Rafael Correa (2007-2008), el salario real se incrementó en un 8,5% pasando de 110,6 a 120,0 dólares en diciembre de 2008.

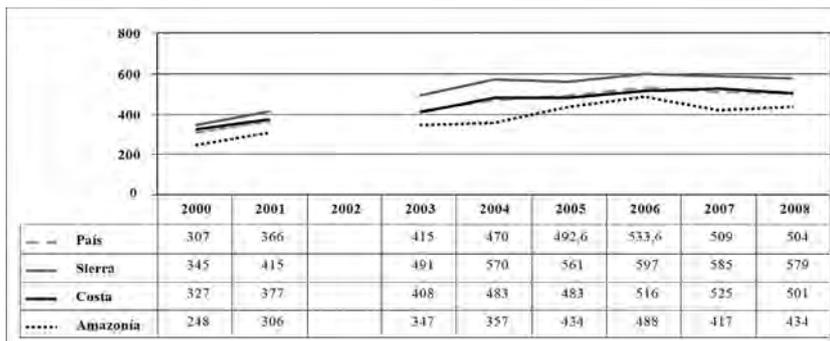
Gráfico 4  
Índice del salario mínimo real, promedio anual (Año 2004)



Fuente: ILDIS (2007 y 2008) - Elaborado por el autor

Por otro lado, el ingreso mensual de los hogares ecuatorianos evidenció un crecimiento considerable en los primeros 7 años del periodo generado en parte por el continuo volumen de divisas vía remesas<sup>16</sup> y la recuperación de los salarios reales, experimentando una variación cercana al 46% en el lapso 2000 – 2008. A nivel regional se observan amplias diferencias en el comportamiento de este indicador: la Sierra observará una tendencia superior al del promedio nacional, mientras que las cifras de la Amazonía evidencian un rezago frente al resto del país.

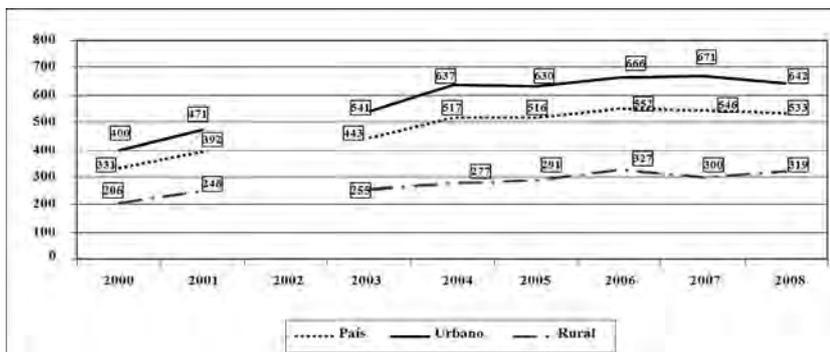
Gráfico 5  
Ingreso mensual de los hogares según regiones<sup>17</sup>



Fuente: Hexagon Consultores (2008b)

En cuanto al ingreso mensual de los hogares por área de residencia (Gráfico 6), encontramos que las cifras del área urbana superan al promedio nacional, mientras que los indicadores de las zonas rurales confirman la tendencia histórica de marginación que se experimenta en esos sectores del país, la cual se vio profundizada por la crisis del 98-99 (de manera especial en el área rural de la Sierra)<sup>18</sup>. En el periodo de la dolarización esta área del país no ha visto mejorar significativamente las condiciones de vida de sus habitantes.

Gráfico 6  
Ingreso mensual de los hogares según área de residencia

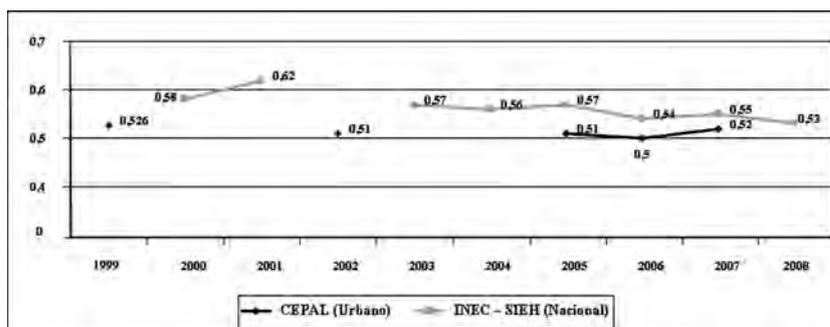


Fuente: Hexagon Consultores (2008b)

Según la CEPAL (2008b), se observa un leve mejoramiento en la distribución del ingreso de los hogares en el periodo analizado. En 1999 el 40% más pobre de la población percibía el 14,1% del ingreso, mientras que en 2007 rondaba el 15,4%; por su parte el 10% más rico percibía el 36,7% de los ingresos a inicio del periodo, al final era el 35,4%.

En el caso de la concentración del ingreso, según el índice Gini, las cifras evidencian una evolución a nivel nacional después de la cifra registrada en 2001, y la oscilante disminución experimentada hasta 2008. A nivel urbano, la variación será mínima<sup>19</sup>. (CEPAL, 2008b)

Gráfico 7  
Concentración del Ingreso en el Ecuador 1999-2008 (Índice Gini)\*



Fuente: INEC – Sistema Integrado de Encuestas de Hogares – SIEH, Hexagon Consultores, CEPAL (2008a, 2008b) – Elaborado por el autor

En torno a la desigualdad por consumo se puede apreciar que este índice se incrementó levemente pasando de 0.45 en 1999, a 0.46 en 2006<sup>20</sup>. En cuanto a la participación en el consumo según quintiles, para 1998 el 20% más pobre concentraba el 5.04% del consumo, mientras que el 20% más rico se apropiaba del 51,34%; para 2006, el 2006 esta relación fue de 4.9 (20% más pobre) y de 52.55 (20% más rico).

Tabla 4  
Distribución del Consumo Per Cápita según Quintiles 1998 – 2006

Quintil	1995	1998	1999	2006
1 (20% más pobre)	5.40	5.04	4.93	4.93
2	9.54	9.11	8.86	8.74
3	14.17	13.65	13.20	13.07
4	21.33	20.86	20.49	20.71
5 (20% más rico)	49.56	51.34	52.52	52.55

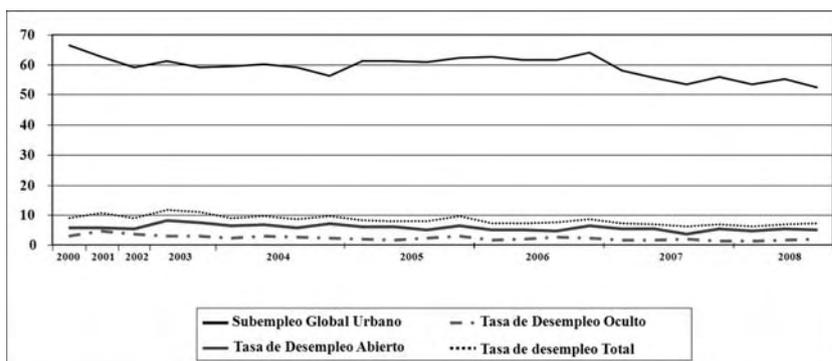
Fuente: Ministerio de Coordinación de Desarrollo Social (2007).

En torno al comportamiento del mercado laboral, las cifras evidencian problemáticas estructurales del aparato productivo, efectos de los procesos de reforma del Estado, apertura económica y flexibilización laboral ocurridos en la década del noventa, y las fluctuaciones relacionadas con la crisis y dolarización de la economía a principios del año 2000.

La informalidad, la precariedad, la oscilación de la ocupación adecuada, la persistencia de altas tasas de subempleo y la limitada generación de empleo productivo y bien remunerado en el sector moderno<sup>21</sup> son algunas de las características de un mercado laboral urbano que ha experimentado fluctuaciones continuas en el periodo<sup>22</sup>. Como se puede apreciar en el Gráfico 9, aunque las cifras han oscilado hacia la disminución del subempleo, este se mantiene todavía a tasas superiores al 50%, lo cual corresponde a una débil reacción de las actividades modernas de la economía en materia de absorción de mano de obra (SENPLADES, 2006).

Por su parte el desempleo experimentó una tendencia hacia su disminución, según Larrea (2006), esta tendencia está relacionada con el efecto que tuvo la masiva migración internacional a partir de la crisis económica de 1999<sup>23</sup>. A nivel de las tres ciudades más importantes del país se observa un comportamiento diferenciado en la evolución de la tasa de desempleo en la que Cuenca mantiene las cifras más positivas, mientras que Guayaquil evidencia mayores fluctuaciones y presenta los niveles más altos. Por su parte Quito experimenta oscilaciones con una tendencia hacia la baja en los últimos años (Gráfico 10).

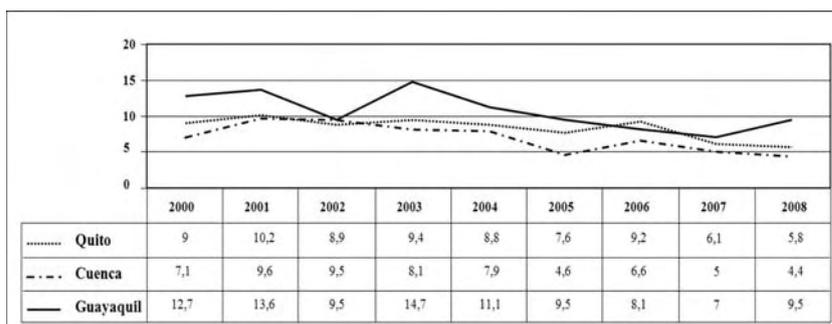
Gráfico 9  
Evolución de los indicadores de desempleo urbano en Ecuador (2000-2008)\*



Fuente: Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU) – Elaborado por el autor.

\*Entre los años 2000 y 2002 los datos son anuales, mientras que en 2003 las cifras corresponden a septiembre y noviembre. A partir de 2004, la encuesta tendrá datos trimestrales (marzo, junio, septiembre y Diciembre).

Gráfico 10  
Evolución de la tasa de desempleo en Quito, Guayaquil y Cuenca (2000-2008)



Fuente: Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU) – Elaborado por el autor.

## DOLARIZACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL ECUADOR, ALGUNOS RASGOS GENERALES

El análisis de las condiciones generadas por la dolarización y su impacto en los factores que históricamente han intervenido en la generación y acceso a vivienda en el Ecuador, se constituye en un punto central del presente estudio. Por ello en este capítulo se ha desarrollado una evaluación del comportamiento de los elementos estructurales y coyunturales que se articulan en este proceso a nivel nacional

El escenario de estabilidad monetaria y confianza que se le atribuye a la dolarización constituye el punto de partida para una etapa de crecimiento en algunos sectores de la economía ecuatoriana. Como se puede apreciar en la Tabla 5, el comportamiento del PIB Real por clase de actividad económica evidencia la evolución que han experimentado algunos sectores productivos; en el caso particular de la construcción se observa una fuerte recuperación a principios de la década manteniendo un comportamiento fluctuante a través del periodo<sup>24</sup>.

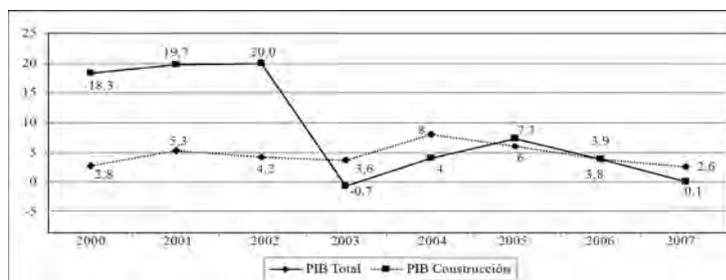
Tabla 5  
 PIB Real por Actividad Económica 1999 – 2007, (Millones de dólares de 2000)

Actividad Económica	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Minas y canteras	1,4	8	1,1	-2,5	6	25,3	1,1	1	-4,8
Comercio	-11,2	3,8	4,8	1,8	3,5	3,9	5,2	4,7	3,3
Industria	-5,2	-6,8	4,9	2,5	4,6	3,2	9,2	7,1	4,9
Transporte	-0,3	7,7	1,9	1,2	4,3	4,8	8,9	7,5	5,7
Agricultura	13	4,3	3,9	6,3	4,4	2,1	5,1	3,5	4,4
Construcción	-24,9	18,3	19,7	20	-0,7	4	7,3	3,8	0,1
Otros	-12	-2,9	7,8	8,1	2,1	4	8,2	3	6
PIB Total	-6,3	2,8	5,3	4,2	3,6	8	6	3,9	2,5

Fuente: Banco Central del Ecuador (BCE) - Elaborado por el autor

El sector de la construcción fue la actividad que experimentó un mayor crecimiento en los primeros años de la dolarización “en comparación con las demás ramas de actividad, impulsada tanto por la construcción de infraestructura para el oleoducto de crudos pesados (OCP) (2001- 2003)<sup>25</sup>, como por la generación de vivienda, hacia donde se canalizó una parte de las remesas de los migrantes y un gran monto de los recursos descongelados del sistema bancario” Salgado (2002:7-8); a ello se sumará la ejecución de obra pública por parte de los gobiernos seccionales y el mejoramiento de las condiciones de vida en el país, especialmente en las principales áreas urbanas.

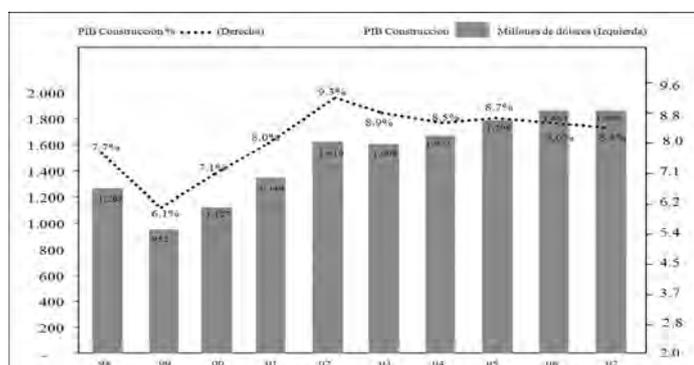
Gráfico 11  
 Tasas de crecimiento del PIB de la Construcción y PIB Total (2000-2007)



Fuente: BCE - Elaborado por el autor

Con respecto al comportamiento del PIB de la construcción y su participación en el PIB total, se observa un crecimiento desde inicios del periodo hasta el 2002 (9,3%), a partir de allí las tasas fluctuarán con una tendencia a la baja que para 2007 alcanzará el 8,4% del total de la producción nacional.

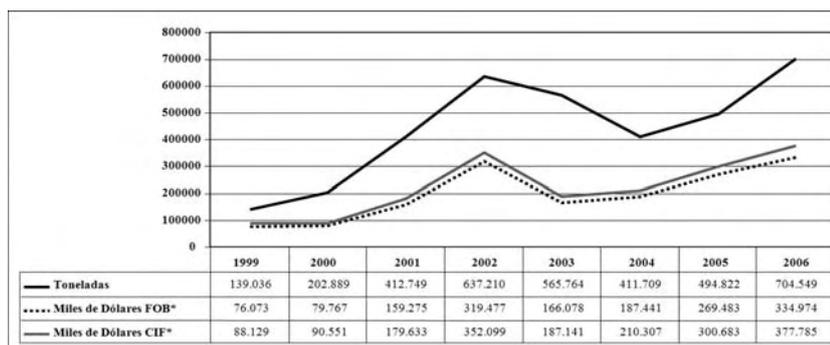
Gráfico 12  
Participación del PIB de la Construcción en el PIB Total  
y monto en millones de dólares de 2000 (1998-2007)



Fuente: BCE - Elaborado por el autor

Como se puede apreciar en el Gráfico 13, las importaciones de materiales de construcción también dejan en evidencia periodos de auge y desaceleración del sector durante el periodo. Así encontramos que entre 2000 y 2002 se dio un crecimiento precedido por una caída que tendrá lugar hasta 2004; a partir de allí y hasta finales del periodo, las importaciones crecerán continuamente y el volumen experimentará un crecimiento acentuado especialmente entre 2005 y 2006 (42,3%)<sup>26</sup>.

Gráfico 13  
 Importaciones de Materiales de construcción, 1999-2006<sup>27</sup>



Fuente: BCE - Elaborado por el autor

En cuanto a la concentración regional de la industria de la construcción, según las cifras del BCE se observa que en las provincias de Pichincha y Guayas se genera el mayor volumen de valor agregado de esta actividad a tasas que oscilan entre el 51 y el 57%, lo cual indica que en Quito y Guayaquil se construye más de la mitad de las viviendas del país. En el caso de la provincia del Azuay, ésta aporta un promedio del 11%, mientras que el resto del país incorpora entre el 30 y el 37% a este sector productivo a lo largo del periodo (Tabla 6).

Con respecto al valor agregado de las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, podemos observar la concentración en las provincias de Guayas y Pichincha con participaciones cercanas al 60% del total nacional, siendo la primera, la que más valor aporta en el contexto ecuatoriano. Por su parte Azuay presenta una reducida tasa de participación (4,4% en promedio), mientras que en el resto del país se genera un 36%, en promedio, del total de esta rama de actividad.

Tabla 6  
Valor agregado bruto provincial Industria  
de la Construcción (2001 - 2007) Miles de dólares de 2000

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Azuay</b>							
Construcción	174.692	186.886	190.802	174.990	180.161	189.979	193.588
% del Total nacional	12,95	11,5	11,9	10,5	10	10,2	10,4
<b>Guayas</b>							
Construcción	340.239	455.041	440.817	434.990	460.928	474.697	477.121
% del Total nacional	25,22	28,11	27,4	26	25,7	25,7	25,6
<b>Pichincha</b>							
Construcción	360.917	477.513	464.237	446.748	476.739	498.729	499.201
% del Total nacional	26,75	29,5	28,9	26,7	26,5	26,8	26,8

Fuente: BCE, Cuentas Provinciales – Elaborado por el autor

Tabla 7  
Valor agregado bruto provincial Actividades inmobiliarias,  
empresariales y de alquiler (2001 - 2007) Miles de dólares de 2000

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Azuay</b>							
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	46.202	50.882	53.983	59.220	62.909	65.268	67.374
% del Total	4,3	4,3	4,5	4,6	4,5	4,5	4,5
<b>Guayas</b>							
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	339.400	379.688	392.365	415.089	437.648	452.434	482.412
% del Total	31,7	32,5	32,5	32	31,6	31,4	32,1
<b>Pichincha</b>							
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	292.037	329.380	338.781	366.456	392.725	410.964	422.943
% del Total	27,3	28,2	28,1	28,2	28,3	28,5	28,1

Fuente: BCE, Cuentas Provinciales – Elaborado por el autor

### **En torno a la evolución de la generación de vivienda formal: dinámicas coyunturales**

Con respecto al crecimiento experimentado en la producción y circulación de vivienda nueva, este se ha atribuido, en gran parte, a factores coyunturales y estructurales que operarán a nivel externo e interno, los cuales a través del tiempo orientarán las dinámicas de inversión en un ambiente de relativa estabilidad monetaria, confianza y rentabilidad asimilado a la dolarización. Sin embargo cabría preguntarse hasta qué punto la dolarización se constituyó en un mecanismo de estabilización de la economía, o si por el contrario ésta, junto a un entorno externo favorable, se constituyeron en los catalizadores de dicha estabilidad.

Una de las causas en el nivel coyuntural es la desconfianza que -ante la quiebra del sector financiero- motivó a varios sectores de la población a consumir bienes durables como viviendas, en ese orden de ideas parte de los recursos que fueron descongelados por el sistema bancario serían canalizados hacia la compra de inmuebles<sup>28</sup>: “Tras las quiebras bancarias, la única manera de no perder la plata era adquirir un bien tangible”, era preferible tener casa propia, porque no se pagaba arriendo, o podía ser una inversión que permitía vivir del rendimiento de su arrendamiento, en forma lícita y regulada. (Oleas, 2007: 30),

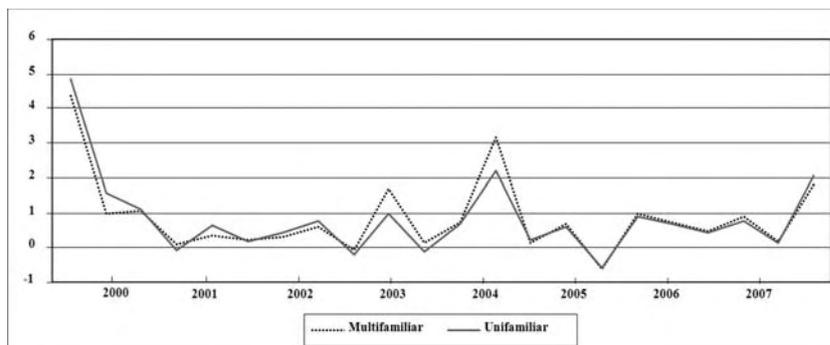
Hay análisis que atribuyen al incremento de las rentas urbanas el direccionamiento de los recursos hacia inversiones inmobiliarias a inicios del periodo. Es el caso de Delgado et al., (2000), quien plantea, a manera de hipótesis, que muchos de los recursos que se habían trasladado hacia el exterior en medio de la crisis del 98-99<sup>29</sup> retornaron en los primeros años del periodo para ser invertidos en la adquisición de productos inmobiliarios. Ello se explica en parte porque las tasas de interés internacionales ubicadas en el 4,5% ó 5% anual no constituían un atractivo para mantener el capital fuera del país, en cambio la adquisición de un inmueble representaba una tasa global de ganancia cercana al 14% por año debido a que la renta anual media (canon de arrendamiento) se ubicaba entre el 6% y 7%, a lo que se agregaba una plusvalía inmobiliaria que variaba de 6% a 8% anual.

Desde la óptica de los empresarios de la construcción, la estabilidad monetaria generó un escenario propicio para el desarrollo de inversiones de capital extranjero:

“Todo gira alrededor de la dolarización, porque empezaron a ingresar capitales importantes, de ecuatorianos que los tenían fuera del país y también de inversionistas españoles, mexicanos, norteamericanos, chilenos y venezolanos, atraídos por la confianza que estableció el modelo monetario (...) En una economía de mercado, la inversión es atraída por el beneficio esperado, cuando el riesgo deja de ser un factor disuasorio. En la construcción la estabilidad monetaria se conjugó con la capacidad de pago de los estratos medios y altos”. Entrevista a René Naranjo, Presidente de Naranjo & Ordóñez, Vivienda nueva (Oleas, 2007: 31).

Un factor complementario a considerar fue la estabilización de los costos en la generación de vivienda, todo lo contrario a las continuas y bruscas fluctuaciones inflacionarias y del tipo de cambio que otrora se traducían en un encarecimiento de los insumos para construcción<sup>30</sup>. Como se puede apreciar en el Gráfico 14, los costos de los materiales para construcción para la generación de vivienda experimentaron un descenso y una posterior estabilización que se solo vio interrumpida en 2003, 2004 y a principios del 2008<sup>31</sup>.

Gráfico 14  
Variaciones porcentuales mensuales del Índice de costos  
(solo materiales) por tipo de obra: Vivienda Multifamiliar y Unifamiliar



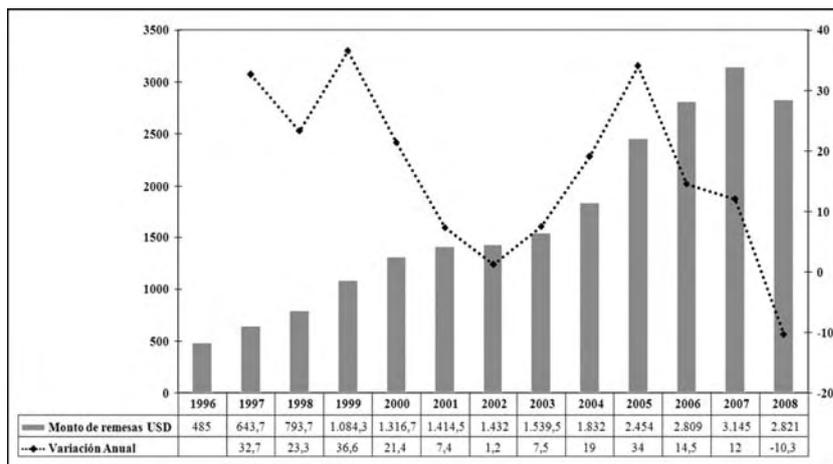
Fuente: Índice de Precios de materiales, equipo y maquinaria de la construcción IPCO – INEC, años 2000-2008. – Elaborado por el autor.

Se debe resaltar además que en el corto plazo las constructoras e inmobiliarias reaccionaron ante una de las dificultades que la crisis generó para la circulación de las mercancías inmobiliarias: la escasez de financiamiento que se dio con el cierre de líneas de crédito de largo plazo por parte de las instituciones financieras durante el año 1999. En tal sentido, a los crecientes recursos para la compra o construcción de bienes inmuebles proveniente del sistema financiero (fundamentalmente bancos y mutualistas), se le sumó el crédito directo otorgado por el promotor o constructor<sup>32</sup>. (Delgado et al, 2000: 15-16)

Así mismo el creciente flujo de remesas, además de dinamizar el consumo interno<sup>33</sup>, orientó una fracción de sus montos a la adquisición de vivienda; al respecto y pese que a principios del periodo la ilegalidad y la deportación se consideraban como escollos a superar para el otorgamiento de créditos, el aporte de este tipo de recursos al sector es significativo si se tiene en cuenta el aumento que experimentó este rubro dentro de la economía ecuatoriana (Gráfico 15)<sup>34</sup>.

Los migrantes, y en especial sus remesas, constituirán un punto de interés en torno al cual se desarrollarán actividades y programas de articulación al mercado inmobiliario promovidos por empresas constructoras, inmobiliarias, constructores independientes, promotoras de vivienda, entidades bancarias y financieras, empresas de insumos de la construcción, servicios, asociaciones de migrantes, etc. Ese es el caso de las 6 Ferias “Mi casa en Ecuador”, que hasta 2008 se llevaron a cabo en Nueva York, Madrid, Barcelona y Murcia, ciudades que albergan la mayor cantidad de migrantes ecuatorianos en el extranjero, y que según GSM<sup>35</sup> han generado 975 millones de dólares en volumen de negocios.

Gráfico 15  
Evolución del monto de las Remesas que ingresaron al Ecuador (1996-2008) – (En millones de dólares)



Fuente: BCE - Elaborado por el autor

Por otro lado es necesario mencionar el fenómeno de la adquisición de vivienda por parte de nacionales ecuatorianos residentes en España. Según la Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Quito, las propiedades en este país son adquiridas en un 36% por inmigrantes:

De este colectivo los ecuatorianos son los que más invierten en inmuebles, exactamente el 10.3%. Les siguen los marroquíes, los colombianos y los rumanos. Los inmigrantes han adquirido 45.000 departamentos por año desde el 2004 (en España), fecha en la cual los primeros extranjeros comenzaron a estabilizarse y a convertirse en sujetos de crédito para bancos, cajas *de* ahorros y constructoras. El colectivo de migrantes se ha convertido en una gran fuerza económica del país y en un grupo objetivo para numerosas empresas y marcas. En el 2006, sólo ellos generaron un ingreso de 250 millones de dólares al sector de la construcción. La banca española, asociada con la banca ecuatoriana, ha comenzado a ofrecer créditos a los inmigrantes con ingresos seguros (Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Quito, 2007: 14)

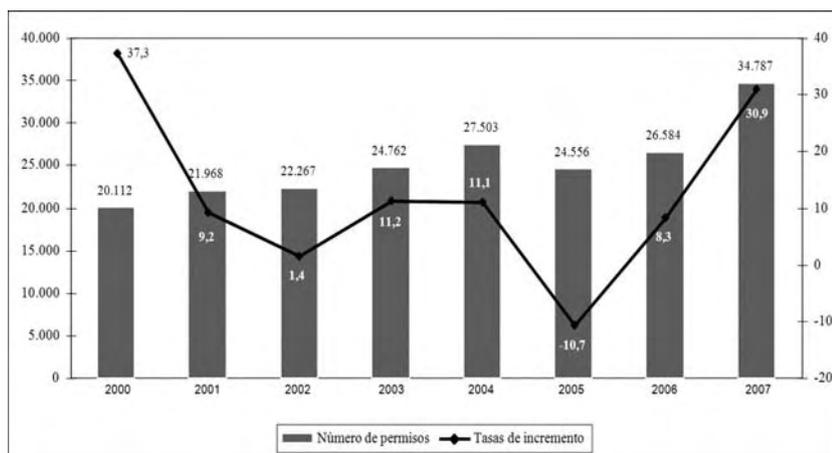
También se hace necesario mencionar que el Estado implementará, hacia finales del 2008, el programa de Bono de Vivienda para per-

sonas migrantes: La Secretaría Nacional del Migrante (SENAMI) y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) dentro del plan “Bienvenidos a casa”, implementarán el programa teniendo en cuenta la naturaleza mayoritariamente urbana de la migración en el país, enfocándolo a sectores urbanos y urbano-marginales (áreas urbanas de las parroquias rurales). Los créditos tendrán plazos a 10 años para casas de hasta \$USD 35.000, con cuotas mensuales de \$USD 240 (Pinto y Ruíz, 2008: 85-7)

### En torno a la evolución de la generación de vivienda formal: algunos rasgos de la evolución a nivel nacional

La dinámica que experimentó la construcción y específicamente la generación formal de vivienda nueva en el periodo, se puede observar en la evolución de los permisos de edificación<sup>36</sup>, los cuales dan cuenta de un alto índice de crecimiento a principios del ciclo, seguido de una marcada desaceleración entre 2001 y 2002, una reactivación entre 2003 y 2004, seguidas por una gran caída hacia 2005. De ahí en adelante se experimentará un crecimiento alcanzando tasas cercanas a las estimadas a inicios del periodo. (Gráfico 16)

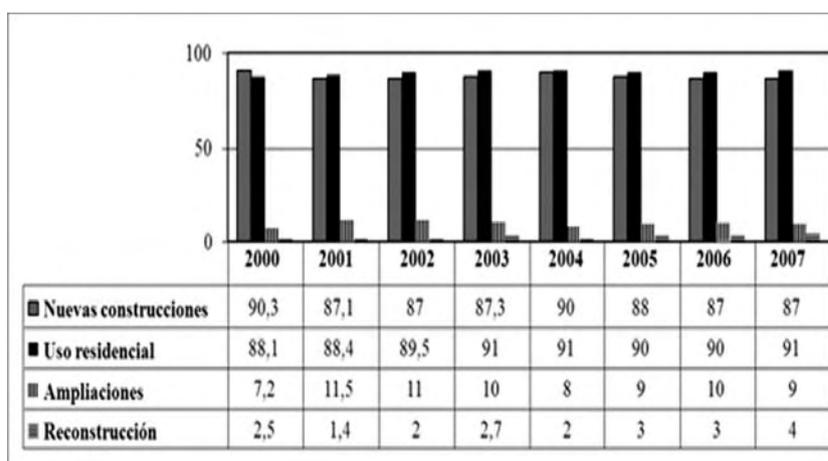
Gráfico 16  
Evolución de los permisos para construcción  
y tasa de incremento (%) 2000-2007



Fuente: Encuesta Anual de Edificaciones, INEC 2000-2007 – Elaborado por el autor.

Como se puede apreciar en el Gráfico 17, el porcentaje de permisos para nuevas construcciones oscilará entre el 87% y el 90% del total de las licencias emitidas; en cuanto al uso residencial se evidenciará un leve crecimiento de las mismas pasando de un 88% a un 91%. Así mismo y como se puede apreciar en el Gráfico 18, el incremento del número de viviendas nuevas previstas se experimentará a través de todo el periodo (con excepción de 2005), especialmente en 2007.

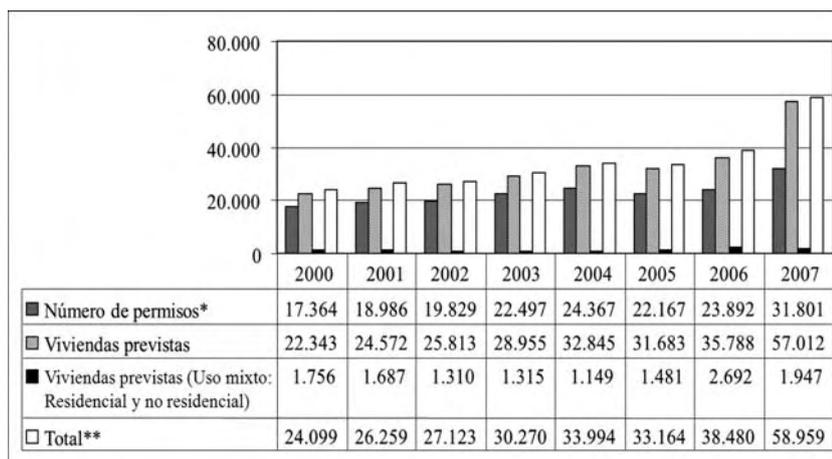
Gráfico 17  
Evolución y participación porcentual  
de los permisos por tipo de obra 2000-2007



Fuente: Encuesta Anual de Edificaciones, INEC 2000-2007 – Elaborado por el autor<sup>37</sup>.

En cuanto al índice de metros cuadrados a construirse (Gráfico 19), en el nivel nacional se aprecia un crecimiento continuo en los primeros cuatro años del periodo seguido por una desaceleración que hacia 2005 se expresará en un crecimiento negativo; entre 2006 y 2007 las tasas experimentarán un pronunciado aumento, sobre todo al finalizar el último año.

Gráfico 18  
Evolución de los permisos para construcción  
de vivienda nueva y total de viviendas previstas (2000-2007)

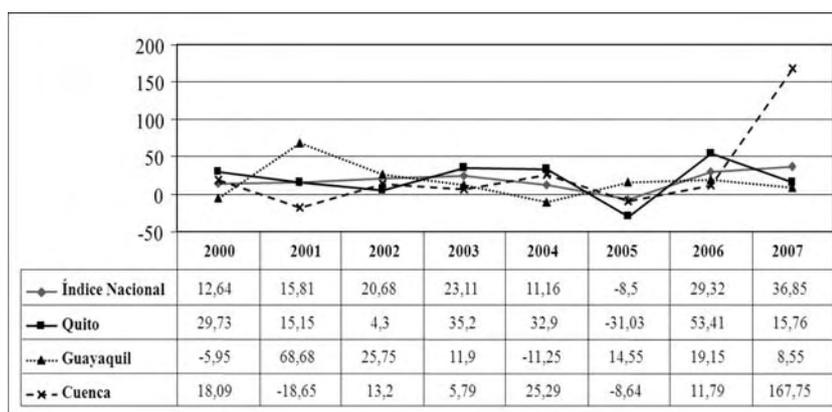


Fuente: Encuesta Anual de Edificaciones, INEC 2000-2007 – Elaborado por el autor.

\*Corresponde al número de permisos otorgados para de vivienda de exclusividad residencial como mixta

\*\*Corresponde a la sumatoria de las viviendas previstas y las viviendas cuyo uso es mixto: residencial no residencial.

Gráfico 19  
Tasas de variación del Índice de Metros cuadrados a  
construirse en las tres principales ciudades del país. (2000-2007)



Fuente: Encuesta Anual de Edificaciones, INEC 2000-2007 – Elaborado por el autor.

Con respecto a Quito, Guayaquil y Cuenca se observan tendencias diferentes en la evolución de este índice. En la capital se observará una continua oscilación de las cifras con niveles de crecimiento pronunciado en 2000, 2003 y 2006, complementados con bajos niveles de incremento como el registrado en 2002, a lo que se suma el fuerte decrecimiento experimentado en 2005.

Para Guayaquil el periodo inicia con un comportamiento negativo precedido por un acelerado crecimiento hacia 2001. Posteriormente se experimentará una tendencia hacia la baja, la cual en 2004 alcanzará cifras negativas; de allí en adelante el crecimiento será fluctuante. Por su parte, Cuenca tendrá fuertes oscilaciones en el periodo marcadas por tasas negativas en 2001 y 2005, complementadas con momentos de crecimiento en 2000, 2004 y especialmente en 2007.

#### **En torno a la evolución de la generación de vivienda formal: elementos estructurales**

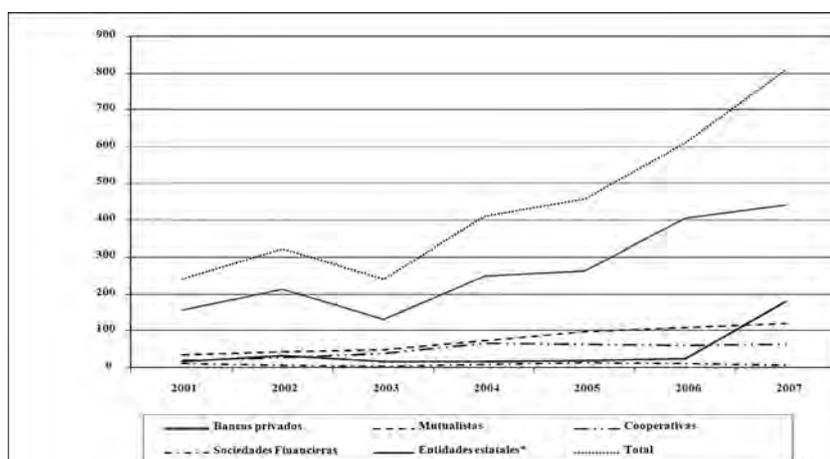
En un entorno económico favorable, factores como los costos y duración de los créditos -los cuales influirán sobre las posibilidades de financiación para amplios sectores sociales-, la orientación de una parte de la producción inmobiliaria hacia sectores altos, y la implementación de políticas de estímulo a la generación de soluciones habitacionales para sectores medios y bajos, influirán en el desarrollo de los mecanismos de intermediación, y en la composición de la oferta y la demanda de vivienda nueva<sup>38</sup>.

En primer lugar, el financiamiento de carácter privado experimentó algunas transformaciones en el corto y mediano plazo que favorecieron el crecimiento del mercado de vivienda nueva, aunque este enfrentó obstáculos coyunturales -como la desconfianza del público en el sistema bancario, la escasez de financiamiento que al principio del periodo se experimentó tras el cierre de líneas de crédito de largo plazo por parte de las instituciones financieras durante el año 1999, el monto elevado de las tasas de interés- y estructurales -como las continuas transformaciones de las condiciones de financiamiento para el crédito de vivienda<sup>39</sup>- que se traducirán en la concentración del financiamiento para sectores medios y altos, y la ausencia de estímulos para la financiación de proyectos de vivienda popular dejando a grandes sectores de la población por fuera de este circuito.

Como se puede observar en el Gráfico 20, el crédito para vivienda evidencia fluctuaciones en los primeros años del periodo analizado. A partir de 2003 se acelera la colocación encabezada por los bancos privados, se observará también una continua fluctuación de la participación de las mutualistas y las cooperativas, mientras que las sociedades financieras y las entidades estatales lo harán de manera minoritaria.

En el caso particular del sector estatal, durante el periodo hubo una progresiva disminución de los recursos colocados para crédito de vivienda por parte del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) y el Bono de Vivienda a través del Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV). Sin embargo esta tendencia cambiará radicalmente hacia 2007, cuando la participación del Bono de Vivienda ascenderá a más de un 21% en el total de colocaciones de recursos para este tipo de crédito a nivel nacional.

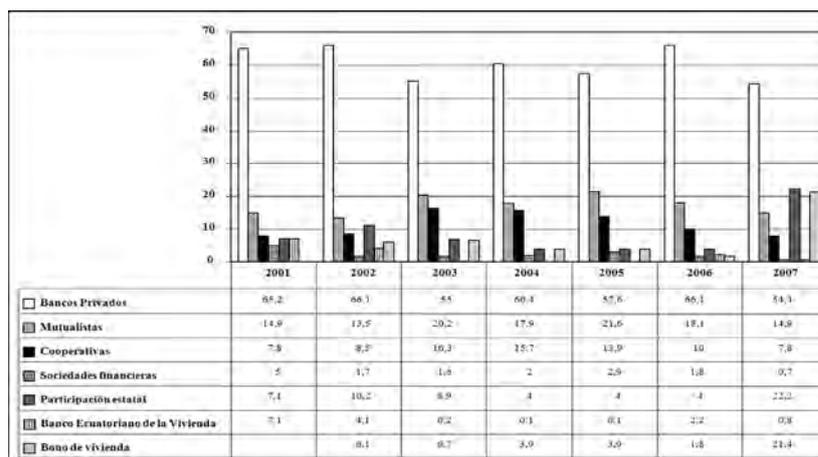
Gráfico 20  
Volumen de crédito para vivienda 2001 – 2007



Fuente: Superintendencia de Bancos – Elaborado por el autor

\*Comprende los montos de créditos otorgados por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) y los Bonos de Vivienda

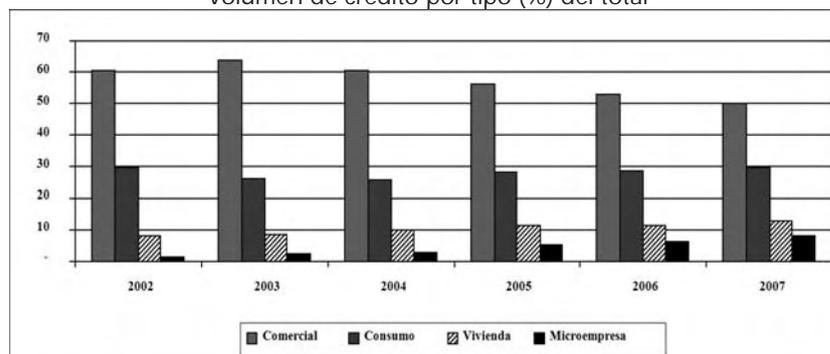
Gráfico 21  
Participación del crédito para vivienda por entidades públicas<sup>40</sup> y privadas (%)



Fuente: Superintendencia de Bancos – Elaborado por el autor

Por otro lado, la evolución de los niveles de colocación de crédito para vivienda experimentados evidencia un crecimiento progresivo, aunque minoritario, con respecto al total de la cartera (Gráfico 22). El elevado monto de las tasas de interés, al principio del periodo<sup>41</sup>, y la orientación del crédito a corto plazo como política bancaria son factores determinantes en el proceso.

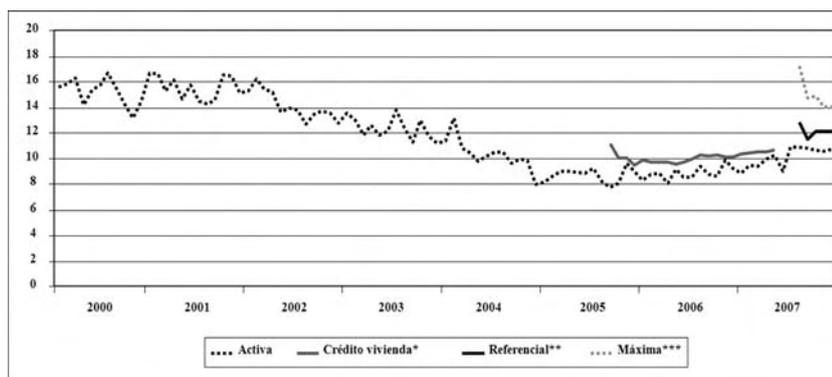
Gráfico 22  
Volumen de crédito por tipo (%) del total



Fuente: Multienlace – Elaborado por el autor

En el caso de las tasas de interés, a medida que el periodo avanzó, estas experimentarán una progresiva disminución hasta niveles cercanos al 11% (Gráficos 23 y 24), aunque se mantendrán relativamente altas si se tienen en cuenta los costos operacionales que se suman a ese rubro. Sobre los costos del crédito para vivienda, “varios empresarios del sector creen que la inversión de vivienda debería tener tratamiento especial, con intereses menores, como ocurre en España, donde los préstamos hipotecarios no llegan al 5%. Aquí estaban alrededor del 18% y han bajado hasta el 12%”. Entrevista a José Centeno Abad, Presidente de la Federación Nacional de Cámaras de la Construcción, (Oleas, 2007: 31).

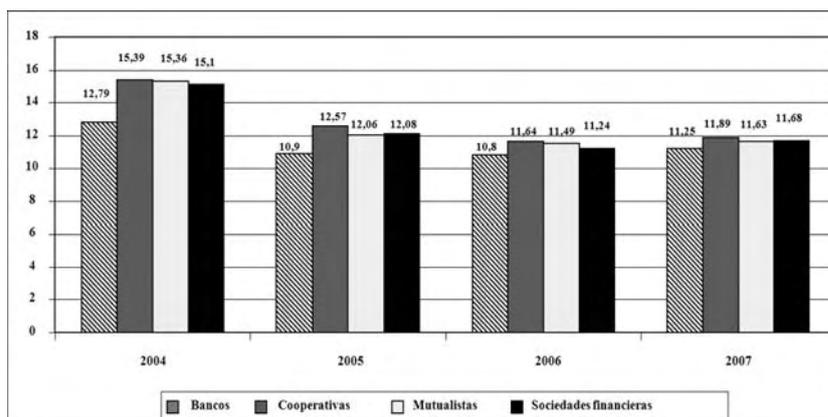
Gráfico 23  
Evolución de la tasa de interés del crédito de vivienda



\* Cifras revisadas en boletines del BCE. Solo aparecen discriminadas entre septiembre de 2005 y mayo de 2007

\*\*/\*\* Publicadas a partir de agosto de 2007, en cumplimiento de la Ley de Regulación al Costo Máximo Efectivo del Crédito.

Gráfico 24  
Tasa Activa Nominal Promedio para Crédito de Vivienda  
de las Instituciones Financieras del Ecuador (2004-2007)



Fuente: Hexagon Consultores, 2008a

La evolución de la cartera bruta de vivienda experimentará en los dos últimos años del periodo un incremento acentuado, especialmente en 2007, (Tabla No 7). En general, entre 2002 y 2007, este rubro pasó de 392,5 a 1.355,5 millones de dólares, es decir, se incrementó 3,45 veces, lo que evidencia el auge experimentado en el sector:

El total de beneficiarios de los créditos para la construcción ha crecido de poco más de 8.000 en 2001 a 47.689 en septiembre de 2006. En esta última fecha, el 80,2% eran clientes del sistema bancario, pero en general todos los tipos de entidades oferentes de crédito incrementaron sustancialmente sus clientes. Al cerrar el tercer trimestre del 2006, las mutualistas eran las entidades que mayor volumen de crédito otorgaban por cliente (24.370 dólares de promedio), mientras que los bancos y sociedades financieras disminuyeron sus montos promedio en relación al 2001. (Oleas, 2007: 31).

Tabla 8  
Evolución de la Cartera Bruta de Vivienda, Sector  
Financiero Nacional (SFN) 2002-2007 (Miles de dólares)

Año	Total Bancos	Total Cooperativas	Total Mutualistas	Total Soc. Financieras	Total Banca Pública	Total SFN
2002	246.493	29.749	65.101	3.793	47.420	392.556
2003	291.079	55.726	88.119	4.127	17.315	456.366
2004	454.313	86.252	128.129	7.129	10.697	686.520
2005	610.430	94.124	150.191	13.215	7.399	875.359
2006	781.595	103.509	155.463	17.915	17.798	1.076.280
2007	1.021.441	121.904	179.260	13.882	19.017	1.355.505

Fuente: Superintendencia de Bancos – Elaborado por el autor

A la dificultad que genera el costo del crédito para vivienda, se suma el corto periodo de duración. Con respecto a otros países de la región, el Ecuador presenta uno de los plazos más reducidos (15 años), en comparación a México y Colombia cuyos créditos cuentan con periodos de hasta 30 años (Tabla 9).

En el nivel nacional, de los 26 bancos registrados en la Superintendencia de Bancos y Seguros, menos del 50% ofrecen créditos para vivienda; como se puede observar en el Tabla No 9, el monto mínimo de entrada asciende a un 30% y el plazo de amortización oscila en los 10 años. Este plazo se ha visto reducido a partir de 2008 por la creciente desconfianza en el sector debido a condicionamientos externos e internos

Tabla 9  
Condiciones financieras para crédito hipotecario:  
Países seleccionados (Datos de 2001)

País	Tipo de crédito*	Relación Monto/ Crédito %	Plazo (Años)	Tasa anual	Garantía
Brasil	SFH y SFI	60	15	13	Hipotecaria
Chile	LCH	75	20	8	Hipotecaria
Colombia	FNA	70	30	13	Hipotecaria
Costa Rica	SFNV	90	15	Variable	Hipotecaria

Ecuador	SF	70	15	18	Hipotecaria
México	FOVI	90	30	9	Hipotecaria
Perú	FMV	90	20	12	Hipotecaria
Rep. Dominicana	AAP	65	20	Variable	Hipotecaria

Fuente: BCE, 2003

\*SFH: Sistema de financiamiento habitacional, SFI Sistema de financiamiento inmobiliario, LCH Letras de Crédito hipotecario, FNA Fondo Nacional del Ahorro, SFNV Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, SF Sistema Financiero, FOVI Fondo de Operación y financiamiento bancario a la vivienda, FMV Fondo Mivivienda, AAP Asociaciones de Ahorro y préstamos para la vivienda.

Tabla 10  
Características de los créditos de vivienda ofrecidos,  
sistema bancario Incluidos préstamos a migrantes (Nov. 2008)

Institución	Monto a financiar	Financiamiento		
		Entrada	Crédito	Destino
Banco del Austro	Desde 30.000	50%	50%	Remodelación de vivienda, vivienda nueva, vivienda usada hasta 10 años: A cinco años de plazo para residentes en Ecuador
		40%	60%	Remodelación de vivienda, vivienda nueva, vivienda usada hasta 10 años: A diez años de plazo para migrantes ecuatorianos
Banco Bolivariano	Desde 20.000	30%	70%	Vivienda nueva, Plan visión Vivienda: Viviendas nuevas o usadas para ecuatorianos, migrantes y beneficiarios de remesas.
Banco Delbank	40.000	30%	70%	Remodelación vivienda, vivienda nueva, usada hasta 10 años
Banco General Rumiñahui	10.000	30%	70%	Vivienda nueva, vivienda vacacional: A quince años residentes en Ecuador
		40%	60%	Vivienda nueva, vivienda vacacional: A diez años para ecuatorianos migrantes

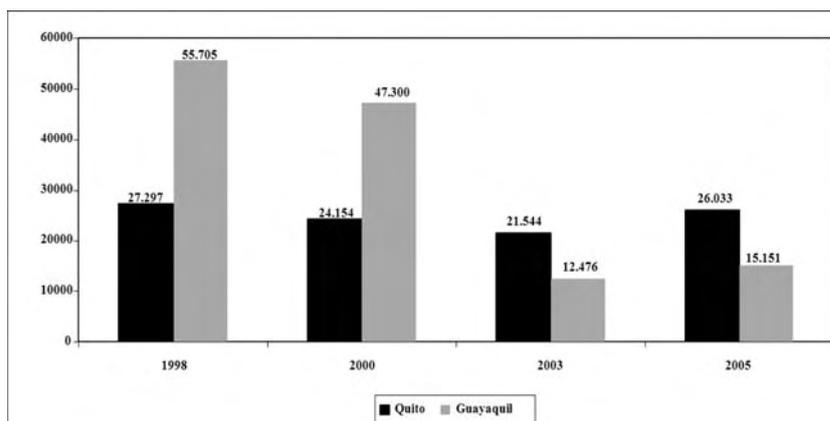
Prodebanco	No existe un mínimo	30%	70%	Vivienda nueva, remodelación y/o ampliación. Vivienda usada hasta 10 años.
Banco de Guayaquil	Desde 20.000	30%	70%	Solo para primera vivienda nueva
Banco Internacional	Desde 40.000	30%	70%	Adquisición, construcción y remodelación de vivienda. Compra de terreno
Banco de Loja	No existe un mínimo	30%	70%	
Banco del Pacífico	Desde 30.000 Quito y Guayaquil, 25.000 otras ciudades	30%	70%	Para vivienda nueva, remodelación, vivienda usada hasta 20 años
Banco Pichincha	Desde 25.000	30%	70%	Crédito Habitar para vivienda nueva, ampliación, remodelación y terminación de vivienda hasta 18 años. Plan ahorro futuro (depósitos por dos años permite pre-aprobación de crédito).

Fuente: Pinto y Ruíz, 2008

A pesar que los beneficiarios de crédito para vivienda se multiplicaron por 6 en el lapso 2001 – 2006, pasando de 8.000 a 48.689, las cifras de la demanda potencial calificada total (DPCT)<sup>42</sup> para Quito y Guayaquil<sup>43</sup>, reflejan un deterioro continuo hasta 2003, con un importante repunte en 2005; sin embargo no lograrán alcanzar los niveles registrados hacia 1998, (Gráfico 25). En el caso de Guayaquil encontramos una drástica reducción cercana al -72% (1998-2005), acentuada entre 2000 y 2003 (-73%), y precedida de un aumento hacia 2005 (21,44%). Desde el año 98 hasta el 2003, en la capital ecuatoriana las cifras evidencian un decrecimiento de la DPTC menos abrupto que en el caso guayaquileño, -21%; para 2005 se experimenta un mejoramiento de este indicador con un crecimiento cercano al 17%.

Estas cifras reflejan que hacia 2005 solo 41.184 hogares podían acceder a crédito financiero para adquisición de vivienda, lo que implica que la demanda que interesa a las constructoras e instituciones crediticias se concentra en una proporción mínima del total de la población de las dos ciudades<sup>44</sup>.

Gráfico 25  
Evolución de la Demanda Potencial Total Calificada (DPTC)  
para Quito y Guayaquil (proyectada a 3 años), 1998 - 2005



Fuente: SiiD®/Ernesto Gamboa & Asociados

Si se observan los datos de financiamiento de los permisos para construcción autorizados en el nivel nacional sistematizados por el INEC, encontramos que los recursos propios representan un 84% en promedio, más específicamente montos de origen particular, lo cuales oscilan entre el 85% y el 97% de ese rubro, mientras que la participación de los recursos de las constructoras privadas se incrementará casi tres veces al final del periodo. Ello puede ser una evidencia de las transformaciones que realizan los agentes en el mercado para adaptarse a las condiciones de reproducción de esta rama.

En el caso del crédito, este promediará su participación alrededor del 15% durante el periodo, una cifra muy baja que evidencia los niveles de acceso al crédito<sup>45</sup>, e insinúa un alto caudal de dinero que fluye por fuera del circuito financiero evidenciando una desconfianza en el sector y un alto volumen de recursos destinados a la inversión en vivienda cuyo origen debería ser analizado.

Tabla 11  
Financiación para permisos de construcción emitidos  
en el Ecuador Porcentajes y desagregados, (2000-2007)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Recursos propios*</b>	78,4	85	82,7	86,4	81,2	88,9	92	83
Particulares	94,3	91	97	94	91	93	95	85
IESS/ISSFA	0	0	0	0	0	0	0	0
BEV	0	0	0	0	0	0	0	1
Mutualistas	1	2	1	2	1	2	2	1
Constructoras privadas	4,4	6	1	4	7	4	2	12
Sector Público	0,3	1	1	0	1	0	1	1
Crédito*	21,6	15	17,3	13,6	18,8	11,1	8	17
IESS/ISSFA	2,1	5	2	11	2	3	2	1
BEV	32,5	32,5	30	25	13	4	4	3
Mutualistas	7,1	6	8	19	4	4	4	2
Otros bancos	20,2	15	43	22	70	26	70	27
Otras financieras	3,5	3	8	21	4	61	4	54
Otro financiamiento	34,5	41	14	13	16	3	16	13

Fuente: Encuesta Anual de Edificaciones, INEC 2000-2007 – Elaborado por el autor.

\*Estos dos rubros suman el 100% de los tipos de financiación, los cuales están desagregados en sus respectivos porcentajes.

Tabla 12  
Fuentes principales de recursos para el  
mejoramiento o construcción de vivienda en Ecuador

	No pobres	Pobres	Urbano	Rural
Ahorros, sueldos	83,8	85,2	84,4	83
Ayudas en dinero familiares/amigos	9,1	9,8	9,1	9,7
Bono de vivienda (MIDUVI)	0,8	1,7	0,7	1,8
Préstamos IESS	2,8	0,7	2,7	1,3

Préstamos de instituciones privadas	13,4	6,1	12,4	10,3
Préstamos de amigos y/o familiares	5,2	7,5	5,4	6,6
Préstamos del trabajo	2,5	1,9	2,6	1,6

Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida (ECV), 5ta Ronda - Hexagon Consultores 2008

Este comportamiento de los procesos de financiación como la concentración en ciertos sectores socioeconómicos y los bajos niveles de participación del crédito en el desarrollo de esta rama productiva, se articula a la complejidad de un segundo conjunto de factores estructurales que influyen en la generación de vivienda formal, cuya naturaleza económica se expresa en las condiciones de pobreza del país y el escaso poder adquisitivo de grupos poblacionales que estadísticamente son considerados no pobres.

Factores como la escasez de recursos que adolecen amplios grupos poblacionales que intentan acceder a vivienda propia, como en las partidas estatales destinadas a la inversión y ejecución de políticas para el mejoramiento de las condiciones habitacionales, han creado históricamente un conjunto de condiciones que impiden la generación de una oferta que responda a la creciente demanda habitacional del país. Como lo menciona Carrión (1996):

Un país pobre con mucha gente pobre tiene pocos recursos para enfrentar un tema que históricamente ha sido considerado -por las políticas públicas- más un gasto que una inversión. Un presupuesto -con un déficit importante- que se estructura sobre la base de tres pilares: servicio a la deuda, recursos para seguridad y gastos corrientes, impide tener una partida significativa para políticas sociales y de vivienda. Estas causas muestran las facetas estructurales y globales que tiene el tema de la vivienda y no como generalmente se lo presenta, a partir de una apariencia sectorial. Esta concepción ayuda mucho a la hora de diagnosticar la dimensión y cualidades de la problemática y, sobre todo, cuando se diseñan las políticas habitacionales.

Podría decirse que esta tendencia ha sido revertida, en parte, desde la perspectiva de la multiplicación de los recursos entregados a partir del año 2007 por el gobierno Correa a través de la duplicación del monto de los Bonos de Vivienda: en ese año se destinaron aproximadamente USD\$ 174 millones, mientras que desde 2002 el promedio anual de inversión no superaba los USD\$ 13 millones. Por otro lado hay que tener en cuenta que a inicios de 2008, y de manera complementaria a la entrega de Bonos de Vivienda por parte del MIDUVI, el IESS dio paso a la aprobación de préstamos hipotecarios a las personas afiliadas al Seguro Social y se proyectó destinar cerca de USD\$ 1.000 millones para la concesión de estos préstamos.

Con respecto a la escasez de recursos para acceso a vivienda que enfrentan amplios grupos poblacionales, las condiciones de vida en el escenario de la dolarización han experimentado un mejoramiento, el cual ha sido más marcado en las áreas urbanas del país. Como se ha afirmado en el capítulo 1, los ingresos se han recuperado a niveles de años anteriores a la crisis de 1999, la pobreza ha retrocedido significativamente<sup>46</sup>, sin embargo es claro que la dolarización no ha sido un escenario en el que se desplegarán políticas integrales que contrarresten la persistencia de factores estructurales que afectan la producción, la generación de empleo y la distribución de la riqueza en el Ecuador

De manera complementaria hay que considerar que a nivel histórico se ha experimentado la ausencia de una política de vivienda integral a nivel nacional, las orientaciones en este tema se han caracterizado por la ausencia de reglas de juego claras en cuanto al acceso y calidad, el incumplimiento de las metas y la falta de claridad en la orientación de los planes y los grupos sociales beneficiarios de los mismos, a lo que se suma la casi inexistencia de procesos de planificación del desarrollo urbano en prácticamente todos los municipios del país<sup>47</sup>.

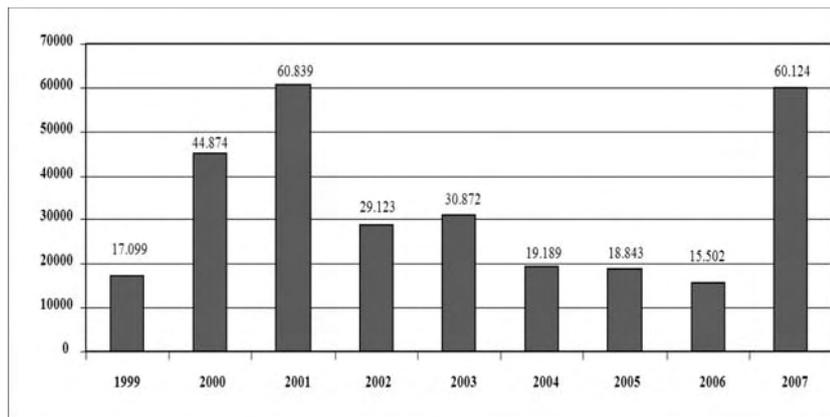
En ese contexto, a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) se implementó, hacia 1998, el Sistema de Incentivos a la Vivienda (SIV) como eje central de la política de vivienda, el cual regirá durante el periodo de la dolarización. Un mecanismo de financiación de vivienda de interés social dirigido a población cuyo ingreso mensual no fuese superior a USD \$360, para mejoramiento o adquisición de vivienda nueva cuyo valor ascendiera hasta los USD \$8.000<sup>48</sup>.

Como lo explica Acosta (2009: 99-100), en el gobierno de Jamil Mahuad, el MIDUVI incorporó el concepto de mejoramiento de vivienda a través del crédito, implementándose el bono para vivienda. “Se entregaron 23.833 bonos para vivienda nueva, 24.054 bonos para mejoramiento”. Posteriormente, en el mandato de Lucio Gutiérrez “se impulsa el programa ‘Un solo toque II’ a través del MIDUVI, pero no se concretó. Se ofreció conseguir un crédito de \$5.000 millones, y finalmente se entregaron 10.623 bonos para vivienda nueva y 15.702 bonos para mejoramiento”.

Tras la caída del Gutiérrez, en el gobierno de Alfredo Palacio “se consideró la idea de devolver al BEV la categoría de banca de primer piso, se intentó aprobar una política de vivienda poco discutida, y se planteó sacar del presupuesto del Estado el Bono de la vivienda, pero ello no se concretó” (Acosta, 2009: 100). Finalmente en enero de 2007, asume la presidencia Rafael Correa quien “por decreto duplicó el valor del bono de vivienda nueva y mejoramiento<sup>49</sup>, equiparando el bono rural y urbano en US\$ \$3.600; duplicaron ‘el bono de mejoramiento de vivienda urbana’ y en el área rural se cuadruplicó llegando a US\$ 1.500”<sup>50</sup>. (Acosta, 2009: 100).

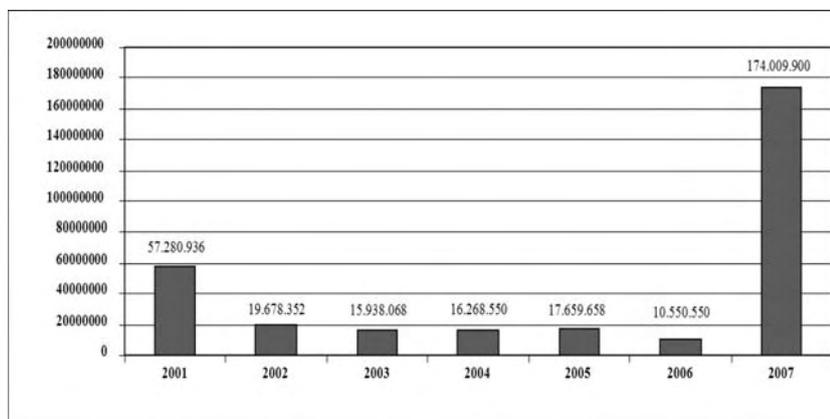
Como se puede apreciar en el Gráfico 26, el número de Bonos de Vivienda adjudicados evidencia una importante colocación de soluciones entre 2000 y 2001, bajando notoriamente entre 2002 y 2006. Hacia 2007, la cantidad de bonos ascenderá a cifras similares a las de 2001, sin embargo habrá una diferencia importante entre el año 2001 (57’280.936 US) y el 2007 (174’009.900) en cuanto al monto de inversión, aunque el número de bonos entregados es levemente superior en 2001, la inversión se triplica hacia 2007<sup>51</sup> (Gráfico 27).

Gráfico 26  
Número de Bonos de Vivienda entregados por año



Fuente: MIDUVI

Gráfico 27  
Inversión en Bonos (2002 - 2007), (Millones de dólares)



Fuente: MIDUVI

Otro factor que tiene amplias implicaciones en el acceso al suelo urbano y por ende a la vivienda, está relacionado con los altos niveles de especulación y concentración de la propiedad de la tierra urbana que reflejan -en parte- la debilidad de las políticas estatales y las regla-

mentaciones municipales para el manejo del suelo, específicamente en el sentido de “forzar su utilización y por tanto su ingreso al mercado” (Carrión y Carrión, 1999: 2).

La escasez del suelo se produce porque, por definición, es un bien escaso, no reproducible y si monopolizable. De allí que la especulación del suelo urbano termine imponiendo la lógica del desarrollo urbano y de la implantación de los programas de vivienda. En el Ecuador urbano se tiene un promedio superior al 35 por ciento de suelo vacante o, lo que es lo mismo, de un uso de suelo especulativo o de engorde. (Carrión, 1996)

Esta lógica, además de generar una serie de costos en términos de gestión, planificación, infraestructura y tributos para las administraciones municipales, impulsa a muchos sectores populares a generar estrategias alternativas para superar la aparente “escasez” de terrenos adecuados para vivienda y los altos costos de accesibilidad. Como lo mencionan Carrión y Carrión (1999: 2-3) un efecto de ello es la generación de “los conocidos procesos de segregación y de urbanización precaria en las periferias urbanas donde eventualmente se consiguen terrenos baratos pero con carencia de infraestructura y servicios básicos”<sup>52</sup>.

Sin embargo y de manera paralela se han desarrollado procesos de organización social, de naturaleza popular en su mayoría, los cuales han contribuido a que sectores de ingresos bajos puedan contar con techo propio. Articulado, en parte a ese proceso, están las nuevas opciones de acceso a vivienda para sectores medios y bajos que a partir del 2000 comienzan a tener cabida en el escenario inmobiliario del país:

Según la consultora Gridcon, entre los no-pobres en Quito el mercado se aglutina en torno a viviendas de un rango de precios de entre 8.000 y 17.500 dólares, en donde se concentra el 36,9% de la demanda potencial calificada total y el 36,2% de la oferta total. En Guayaquil, el 88,6% de la demanda de vivienda calificada dispuesta a adquirirla en los próximos tres años, proviene de niveles socioeconómicos medios y bajos. En Quito, el exceso de demanda sobre el de oferta, en viviendas de hasta 35.501 dólares, es de 8,3%; mientras que en las viviendas que cuestan más de 35.501 dólares, el exceso de oferta sobre la demanda es de 8,4%. Entre el 2005 y el 2006, la oferta disponible de vivienda para estratos de demanda medios y altos se redujo un 5% (Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Quito, 2007: 12).

Tenemos entonces un panorama en el cual una gran parte de la población no accederá al crédito hipotecario, a pesar de la evolución experimentada en el periodo y los planes de incentivos para adquisición de vivienda para capas medias y bajas. En el caso de Quito la oferta de vivienda se orientará hacia segmentos socioeconómicos medios altos (SiiD®/ Ernesto Gamboa & Asociados: 2009), mientras tanto la demanda experimentará una amplia transformación en el periodo: una revisión pormenorizada de las cifras correspondientes a los años 2000 y 2005 revela que la demanda de vivienda de menos de USD 5.000 se redujo en casi 10 veces pasando de un 14,9% en 2000 a 1,7% en 2005, algo muy similar ocurrió con el segmento ubicado entre los USD 5.001 y 8.000, el cual pasó de un 15,1% a un 1,7%. Otra reducción pronunciada fue la que experimentó el rango de demanda ubicado entre los USD 8.001 y 17.500, el cual pasó de 21% en 2000 a 11,80% en 2005. En general, la DPTC para vivienda de menos de USD 35.500 pasó de 79% en 2000, a 51% en 2005. Caso contrario ocurrió con el segmento de demanda ubicado entre los USD 70.801 y 120.000, el cual pasó de 3,7% a 12,1% en el mismo periodo<sup>53</sup>.

La articulación de los factores coyunturales y estructurales analizados cobra una materialidad específica en las ciudades ecuatorianas, uno de sus rostros se expresa en un déficit habitacional cuantitativo cercano a 1,2 millones de viviendas (76% en las zonas urbanas y 24% en sectores rurales)<sup>54</sup>. En términos cualitativos<sup>55</sup>, en el Ecuador existe un déficit habitacional en el 75,5% de las viviendas existentes, de las cuales un 71,6 presenta déficit por materiales, un 40,3% por servicios básicos, y un 29,8% por hacinamiento, un fenómeno que a nivel urbano tiene una mayor expresión que a nivel rural.

Tabla 13  
Déficit habitacional cualitativo en Ecuador

Área	Hacinamiento	Servicios básicos	Materiales	Déficit Cualitativo
	Viviendas			
Nacional	972.827	1.316.561	2.338.651	2.463.916
Urbano	572.372	433.181	1.316.196	1.403.199
Rural	400.455	883.380	1.022.455	1.060.717

Fuente: ECV, 2006a- Elaborado por el autor

En ese contexto, otro proceso que se hace evidente es la generación informal de vivienda que en las opiniones más optimistas ronda el 55% del total de la construcción del país: “En Quito y Guayaquil se concentra el 83% de las viviendas urbanas del país, los índices de informalidad<sup>56</sup> alcanzan el 53% y el 56% respectivamente”. (Consulting Group, 2007).

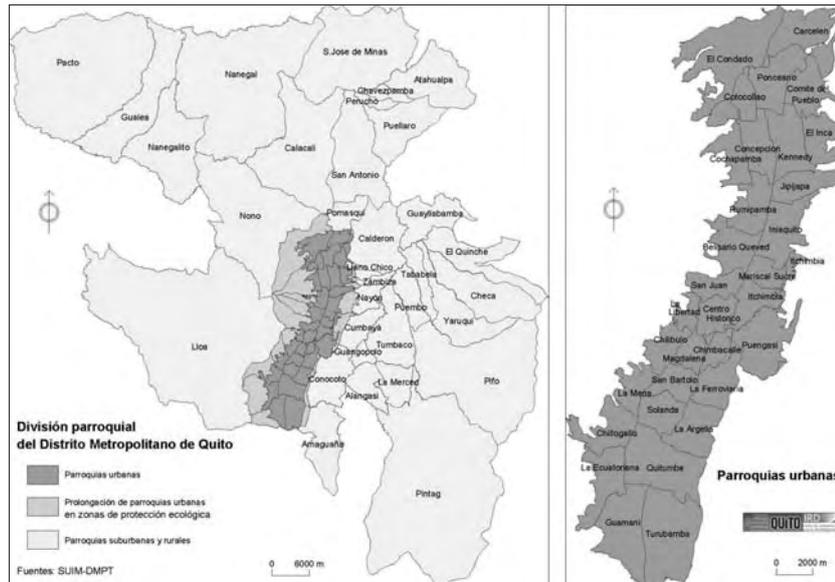
Nos encontramos entonces ante un proceso de estructuración urbana donde convive una enorme informalidad que se erige en la periferia, que nace en los límites que impone el circuito financiero, la inestabilidad económica, la carencia de ahorro, la pobreza, la especulación, la “escasez” y el alto costo del suelo urbano (Ver Capítulo 3). Junto a ella se viene levantando una urbe formal impulsada por la rentabilidad, la estabilidad y la confianza que presentó la coyuntura de una economía dolarizada; un espacio urbano construido que se multiplicó con el capital descongelado de los bancos, con el retorno de los recursos que se fugaron con el advenimiento de la crisis de final de siglo, y con las remesas que inyectaron un nuevo aire a las familias de sectores medios bajos y bajos, especialmente urbanos.

## TENDENCIAS TERRITORIALES, DEMOGRÁFICAS Y ECONÓMICAS EN EL QUITO ACTUAL

El continuo proceso de elaboración material de la ciudad es el resultado de una conjugación histórica de factores espaciales, demográficos y socioeconómicos con una expresión socioespacial que refleja, entre otras dinámicas, los mecanismos que se articulan en el acceso a espacio urbano construido, especialmente para vivienda. En el presente capítulo revisaremos las tendencias históricas y contemporáneas de la organización territorial del área urbana del Distrito Metropolitano de Quito - DMQ, las fluctuaciones demográficas, el comportamiento de las dinámicas socioeconómicas de la ciudad en el escenario de la dolarización, y la estructuración espacial del precio del suelo urbano como una guía para comprender su evolución histórica y la actual expresión territorial del mercado de vivienda nueva.

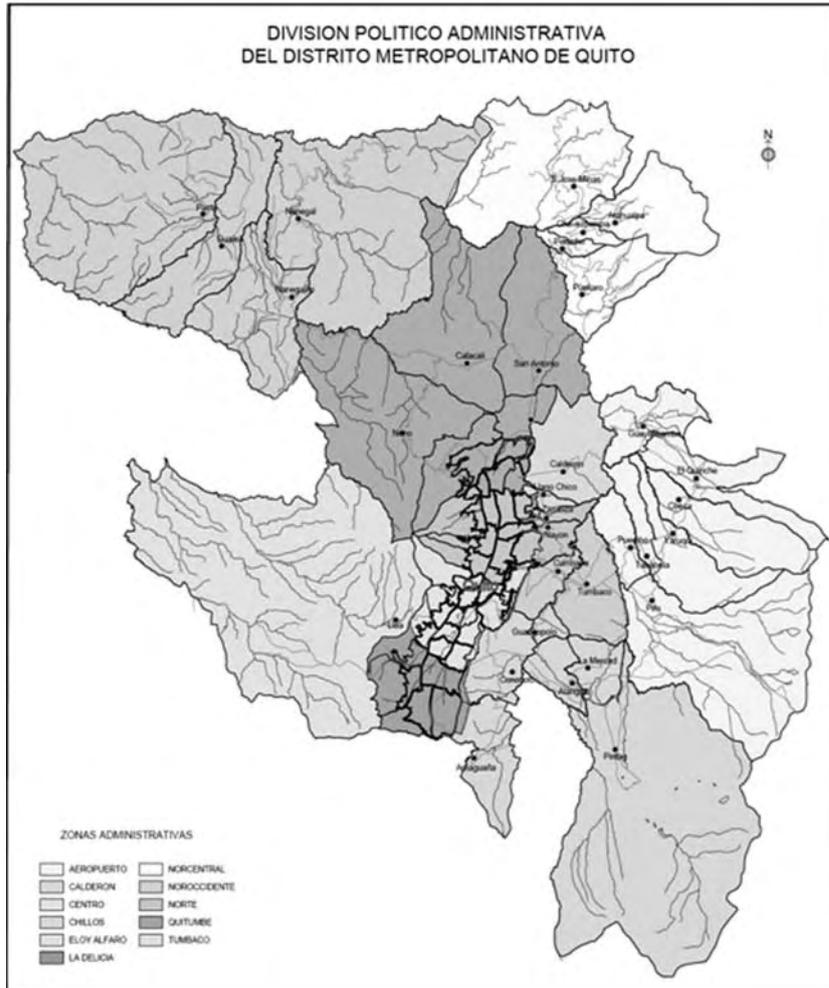
En la actualidad, el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) se constituye de 65 parroquias metropolitanas urbanas, zonas en expansión y rurales, en un área de 425.532 Has. (Mapa 1). En términos administrativos la ciudad se divide en 9 Administraciones (Centro, Eloy Alfaro, Quitumbe, Aeropuerto, La Delicia, Calderón, Norte, Tumbaco y Valle de Los Chillos) y 2 Delegaciones Zonales (Noroccidente y Norcentral), (Mapa 2).

Mapa 1  
Parroquias rurales y urbanas del DMQ, 2008



Fuente: DMPT

Mapa 2  
Administraciones y Delegaciones Zonales del DMQ, 2008



Fuente: DMPT

## Tendencias territoriales y demográficas

### *La dinámica territorial*

La actual configuración del área urbana del DMQ es el resultado de la interacción de factores de alcance nacional, regional y local como el papel que se le dio a la ciudad en el periodo colonial y republicano como polo político-administrativo del país, las transformaciones en el modelo de acumulación, los procesos migratorios (sierra-costa, campo-ciudad e intraurbanos), y la organización espacial, social y productiva que se estructuró a nivel local condicionada por varios factores.

Entre estos factores se puede mencionar una planificación que históricamente arroja magros resultados, las fluctuaciones experimentadas en los procesos demográficos, una topografía que impone profundas dificultades espaciales al desarrollo de la ciudad, una lógica de ocupación del territorio condicionada por diversas restricciones de acceso a suelo urbano para amplios grupos sociales con profundas implicaciones en las dinámicas de segregación socioeconómica, un desequilibrio espacial en la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios, y un crecimiento urbano caracterizado por la alta generación informal de espacio construido, la ocupación de zonas de riesgo y protección biológica, y la puesta en marcha de crecientes procesos de conurbación en los valles circundantes y en las antiguas áreas de uso agrícola ubicadas al norte, sur y oriente de la ciudad.

La articulación histórica de estos factores se ha estructurado espacialmente sobre un escenario territorial “conformado por un centro principal en expansión fundamentalmente al norte, una periferia urbana acondicionada en las laderas occidentales y varios centros periféricos de desarrollo, subordinados y complementarios a la dinámica del centro principal en los cinco valles colindantes con la ciudad, con características urbanas y morfológicas diferenciadas” (Carrión y Vallejo, 2002 s.p.). (Mapa 3, Tabla 14, Gráfico 28).

En las distintas fases históricas, el escenario urbano varió su forma de organización pasando de “radial concéntrica, original y característica del periodo de conformación urbana que se identifica hasta inicios del siglo XIX” (Carrión y Vallejo, 2002 s.p.), a una forma longitudinal que se extendió desde los albores del siglo XX hasta mediados de los años

veinte como un proceso influenciado por elementos físicos del entorno y la valoración del nuevo suelo urbano.

A partir de la década de 1930 y como resultado de la crisis económica se experimentan “procesos de especulación y segregación espacial avalados por la administración municipal, y la ciudad sobrepasa los límites tradicionales, iniciándose de esta manera, un desarticulado crecimiento de la urbe” (Córdova, 2005: 40-1). (Tabla 14, Gráfico 28).

Desde la década del cincuenta y hasta inicios de los años 70, se desarrolló una forma de organización territorial caracterizada por una estructura longitudinal polinuclear en la cual se definían claramente “zonas ecológicamente diferenciadas (norte, centro y sur) en las que se expresan gérmenes de centralidad urbana” (Carrión y Vallejo, 2002 s.p.).

En la primera parte de ese periodo se desarrolla un auge en el sector de la construcción que incorporará nuevas áreas urbanas, especialmente en la zona norte, lo cual será complementado con la generación de una infraestructura moderna para la ciudad (construcción de mercados y edificios públicos, vías, aeropuerto) (Carrión y Carrión, 1999; Córdova, 2005). Para la década del 60, también se advierte un auge del sector de la construcción, especialmente en planes de vivienda social (Córdova, 2005), y desde inicios de los años 70 la ciudad experimentará la antesala de una forma de organización territorial irregular dispersa como resultado de:

...un proceso de transformación ligado al tipo de desarrollo capitalista que emprende una modernización de la estructura agraria y basa la economía nacional en los ingresos petroleros. La inadecuada aplicación de la Reforma Agraria unida a la crisis económica, el énfasis del desarrollo industrial con concentración urbana y los subsidios entregados a las ciudades a través de la dotación de obra pública generan un fuerte proceso migratorio campo-ciudad. Crecen las ciudades, los sectores medios, el subproletariado, y en Quito, la burocracia, los barrios periféricos y marginales (Carrión y Carrión, 1999: 4). (Tabla 14, Gráfico 28).

A través de la concurrencia de procesos como la “habilitación de nuevos suelos urbanos en los valles circundantes a la ciudad, la conurbación de éstos con otras municipalidades” (Carrión y Vallejo, 2002 s.p.), la especulación y “escasez” provocada del suelo urbano, y la relativa saturación del área urbana del Valle de Quito, el crecimiento acelerado y desarticulado la ciudad se constituyó en una dinámica que se profundi-

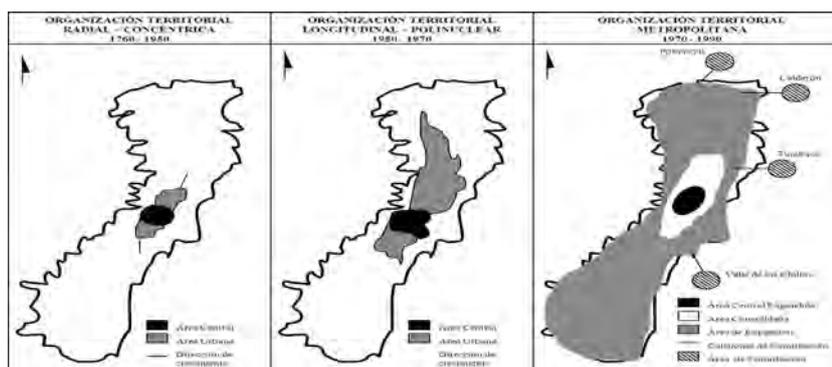
zaría aún más en las décadas de 1980 y 1990: se consolida una estructura urbana que pasa de ser longitudinal a metropolitana, la cual desde la zona central proyecta cinco radios hacia la periferia, a través de los valles aledaños<sup>57</sup>. (Carrión y Carrión, 1999)(Tabla 14, Gráfico 28).

Tabla 14  
Crecimiento de la población y el área construida de Quito

Año	Población Hab.	Área Ha.	Densidad Hab./Ha	Forma de Organización Territorial
1904	78.000	173,1	276,3	Longitudinal
1922	80.702	743,1	108,6	
1958	306.000	1.435,2	213,3	Longitudinal Polinuclear
1970	535.000	4.625,0	115,7	
1973	599.142	6.156,0	97,3	Irregular Dispersa
1990	1.105.126	19.139,0	56,7	

Fuente: Carrión y Carrión, 1999

Gráfico 28  
Evolución de la organización territorial del área urbana de Quito



Fuente: Atlas del Distrito Metropolitano, 1992

El resultado de estos procesos es “un gran conglomerado urbano, cuya desarticulación espacial entre Quito-ciudad y los valles es agravada por la concentración, la centralización segregativa de inversiones,

servicios y equipamientos en la ciudad” (Carrión y Vallejo, 2002, s.p.). Se presenta una alta informalidad en la generación de vivienda (55% del total), gran cantidad de barrios ilegales ubicados en zonas de protección ecológica o de alto riesgo, profundización en las dinámicas de conurbación, y amplios procesos de especulación y segregación urbana constituyen algunas de las lógicas espaciales, sociales y económicas que perviven en el área urbana del DMQ durante la presente década.

Como se puede apreciar en la Tabla 15, en la actualidad se experimentan 2 procesos urbanos que corresponden con dos de las tres estructuras geográficas más importantes en el DMQ, “estos procesos son correspondientes a su vez con las características físicas, la clasificación del suelo, los procesos de movilidad demográfica, las presiones del mercado del suelo y el deterioro de condiciones de habitabilidad de la ciudad central” (MDMQ, 2006: 22)

Tabla 15  
Procesos urbanos en el DMQ

Estructura geográfica y proceso	Características
<b>La ciudad central: la ciudad compacta e inconclusa.</b>	Este proceso de densificación <sup>58</sup> y consolidación general y heterogéneo se desarrolla en los últimos 15 años, en el área central de la ciudad (18.700 Has.), y es consecuencia de la evolución del sector de la construcción, los procesos de legalización del suelo, la intervención municipal en la recuperación del espacio público en las áreas centrales, la habilitación de infraestructura y servicios especialmente de transporte, vialidad, seguridad y saneamiento básico. (MDMQ, 2006: 22)
<b>El área suburbana: La ciudad dispersa y subocupada.</b>	Se constituye en un proceso que se origina en el progresivo abandono de la ciudad histórica y compacta desde la década de 1980, hacia los valles que generó una creciente periurbanización de carácter expansivo y difuso <sup>59</sup> que define un modelo de crecimiento disperso, caracterizado por la expansión incontrolada y especulativa de áreas residenciales, (menor precio, cercanía a la naturaleza, mayoritariamente) preferencia de viviendas unifamiliares por lote otros usos y por el deterioro de las áreas históricas parroquiales. De esta manera progresivamente se han incorporado de forma in-conexa y dispersa varios poblados y áreas agrícolas, en los valles de Tumbaco-Cumbayá, Los Chillos, Calderón y Pomasqui - San Antonio de Pichincha <sup>60</sup> . (MDMQ, 2006:24).

Fuente: MDMQ, 2006 - Elaborado por el autor



En el DMQ la tendencia de decrecimiento observada desde 1982 se ha acentuado producto de la disminución de las tasas de crecimiento natural y de migración. Esta característica es especialmente significativa en el área urbana de Quito que en el periodo 1982-2005 observa una reducción de la tasa de crecimiento de 4.34 a 2.07 y tiene como contrapartida el crecimiento suburbano en el mismo periodo de 0.71 a 4.68 como consecuencia de la recomposición de la economía metropolitana que en la zona del Nuevo Aeropuerto asimiló la implantación de actividades agro exportables que han significado un rápido crecimiento del componente migratorio en las parroquias de esta zona y en desplazamientos internos desde la ciudad hacia los valles inducidos por externalidades positivas como menor precio del suelo (Calderón-San Antonio) y ambientales rurales (Los Chillos y Tumbaco). (MDMQ, 2006: 18).

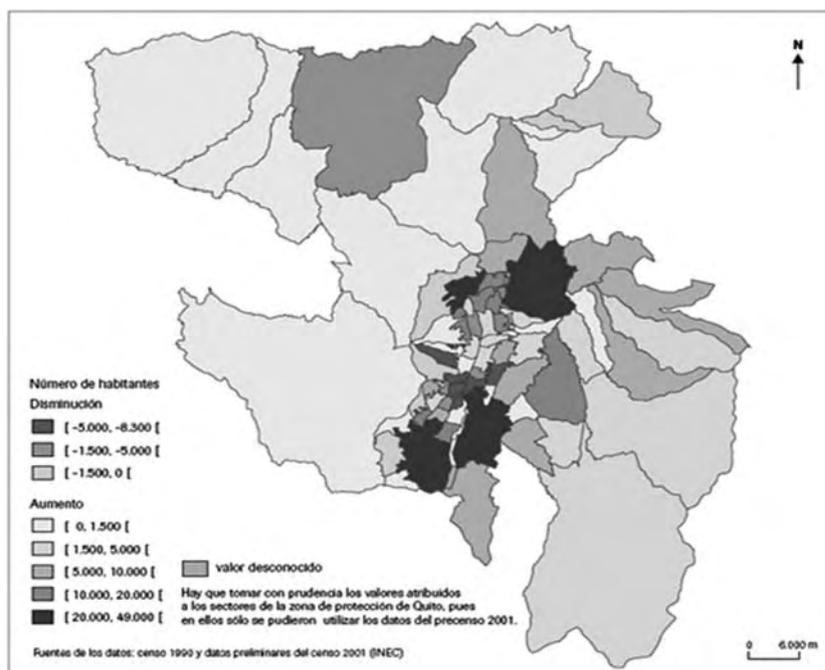
Tabla 16  
Distribución y proyección de la población en el  
DMQ por Administraciones y Delegaciones Zonales

DMQ	Población según Censo		Distribución proporcional de la población		Tasa de crecimiento demográfico	Variación %	Proyección año y Tasa de Crecimiento			
	1990	2001	1990	2001			2005	TC	2010	TC
Total Distrito	1.388.500	1.842.201	100	100	2,6	33	2.007.767	2,2	2.231.705	2,1
Quito urbano	1.105.526	1.397.698	79,6	75,9	2,2	26	1.504.991	1,9	1.640.478	1,7
Disperso urbano	24.535	13.897	1,8	0,8	-5,0	-43	10.612	-6,5	7.603	-6,5
Suburbano	258.439	430.606	18,6	23,3	4,8	67	492.163	3,4	583.625	3,5
<b>Administraciones y Delegaciones Zonales</b>										
Quitumbe	66.874	190.385	4,8	10,3	10,0	185	235.298	5,4	291.439	4,4
Eloy Alfaro	354.565	412.297	25,5	22,4	1,4	16	433.290	1,2	459.532	1,2
Manuela Sáenz (Centro)	227.233	227.173	16,4	12,3	-0,002	-0,03	227.151	-0,002	227.124	-0,002
Eugenio Espejo	330.145	365.054	23,8	19,8	0,9	11	377.748	0,9	393.616	0,8
La Delicia	167.304	262.393	12,0	14,2	4,2	57	296.971	3,1	340.193	2,8
Noroccidente (delegación)	13.240	11.975	1,0	0,7	-0,9	-10	11.515	-1,0	10.940	-1,0
Norcentral (delegación)	15.152	16.724	1,1	0,9	0,9	10	17.296	0,8	18.010	0,8
Calderón	40.681	93.989	2,9	5,1	7,9	131	113.374	4,8	137.605	3,9
Tumbaco	34.276	59.576	2,5	3,2	5,2	74	68.776	3,7	80.276	3,1
Los Chillos	73.894	116.946	5,3	6,3	4,3	58	132.601	3,2	152.170	2,8
Aeropuerto *	40.601	71.792	2,9	3,9	5,3	77	83.134	3,7	113.197	6,4

\*Incluye el crecimiento poblacional por el impacto de la construcción del nuevo aeropuerto en Tababela

Fuente: Unidad de Estudio DMPT-MDMQ - Elaborado por el autor.

Mapa 4  
Evolución de la población del DMQ por parroquia 1990-2001



Fuente: MDMQ, 2002

Según las proyecciones realizadas por el INEC (2001a), entre 2000 y 2010 la población crecerá a una tasa cercana al 2,3% a nivel del DMQ, y de 1,9% en el área urbana. Así mismo, la fluctuación demográfica en el área urbana de Quito se expresará en 2 tendencias bien definidas: Por un lado se experimentará un estancamiento o disminución en la parte central de la ciudad<sup>61</sup>, mientras que de manera paralela se desarrollará un apreciable incremento poblacional localizado en los extremos norte y sur<sup>62</sup>, así como en los valles orientales (aunque en menor proporción), lo cual profundiza la tendencia histórica de expansión territorial<sup>63</sup>.

La tendencia de decrecimiento o estancamiento se concibe, en parte, como el resultado de procesos de transformación simultánea en barrios antiguos (parroquias del centro y algunos sectores del norte como La Mariscal) y nuevos, que para el caso de los primeros se evidencia en la migración intraurbana provocada por el cambio de usos del suelo

que se traduce en el surgimiento de comercios y servicios hoteleros en el Centro Histórico de Quito (CHQ), la degradación de las condiciones de vida por congestión vehicular, contaminación, inseguridad, real o percibida, y los procesos de renovación urbana desarrollados por el municipio.

Con respecto a los barrios modernos del centro norte de la ciudad se ha presentado simultáneamente una transformación y encarecimiento en el uso y el valor del suelo con el surgimiento de empresas, instituciones, servicios varios, que se traduce en un incremento de los alquileres y del espacio urbano construido, “Este fenómeno, clásico en los sectores modernos de las grandes ciudades, tiende a reducir progresivamente el lugar de la vivienda en beneficio de actividades de alto nivel, determinando aquí también una reducción de los efectivos de población, o al menos su estancamiento” (MDMQ, 2002: 16)

De manera paralela, el crecimiento demográfico experimentado en los extremos norte y sur está relacionado con las dificultades de acceso a vivienda por sectores socioeconómicos que ante los elevados costos del suelo urbano y, en muchos casos, a través de procesos de urbanización informal<sup>64</sup> “no tienen otra opción que instalarse en los terrenos menos caros, pero al mismo tiempo menos equipados, menos agradables, y que mayor riesgo presentan. Así, numerosos predios de este tipo, situados en las laderas del sur o del norte de la ciudad, cerca de las quebradas, han sido ocupados o se han consolidado en estos últimos años”. (MDMQ, 2002: 16)

En el caso de los valles orientales, el incremento demográfico responde a la búsqueda de una mejor calidad de vida por sectores socioeconómicos altos a través de un proceso de exurbanización que se inicia en la década de 1980 (Conocoto, Tumbaco y Cumbayá): “Se trata de la búsqueda de un marco de vida más agradable, de menor altitud que Quito, de un hábitat individual, de condiciones de vida a las que puede aspirar la población más favorecida”<sup>65</sup>. (MDMQ, 2002: 16).

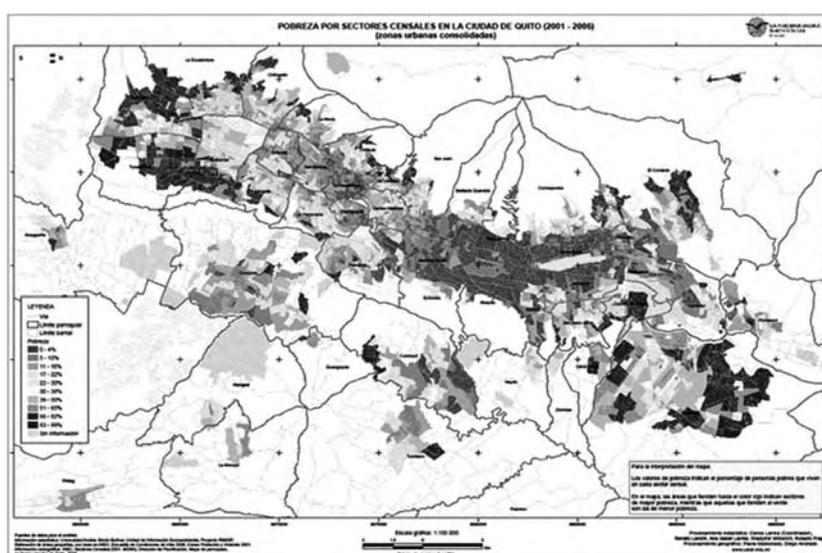
### **Algunas dinámicas socioeconómicas de Quito**

#### *La incidencia de la pobreza*

Este contexto territorial y demográfico es también el resultado de una articulación de variables de naturaleza económica en escala na-

cional, regional y local, cuyo correlato es una estructuración espacial socioeconómica segregada. Como se puede apreciar en el Mapa No 5, la localización de la pobreza en una gran parte de nuestro periodo de estudio evidencia un rostro, una instantánea de la desigualdad social, la cual, como veremos más adelante tiene serias implicaciones sobre el acceso al espacio urbano construido, y por consiguiente, a los procesos de segregación residencial en Quito.

Mapa 5  
Incidencia de la pobreza según zonas censales  
de las áreas urbanizadas del DMQ, 2001 - 2006<sup>66</sup>



Fuente: UASB. La mayor incidencia de la pobreza se asocia a las tonalidades negras.

En los albores de la dolarización oficial de la economía ecuatoriana, las cifras sobre desempeño socioeconómico de la capital del país evidenciaban desigualdades a nivel territorial. Como se puede observar en la Tabla 17, a nivel del DMQ el 43,50% de los hogares estaba bajo la línea de pobreza en 2001, desagregando los distintos escenarios territoriales observamos que el Quito Urbano presenta un índice de 42,90%, mientras que el Disperso Urbano presenta la mayor cantidad de hogares en situación de pobreza con un 54%.

Tabla No 15  
 Incidencia de la Pobreza en el DMQ, 2001<sup>67</sup>

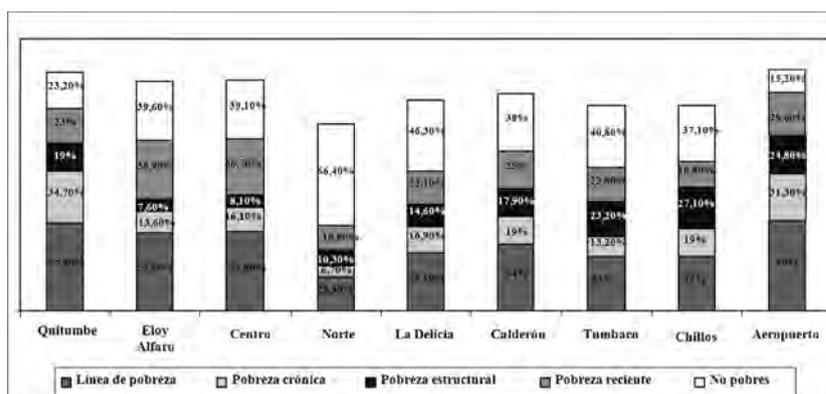
	Total Distrito	Quito Urbano	Disperso Urbano	Suburbano o Rural
<b>Incidencia de la Pobreza (Línea de Pobreza)</b>	43,50%	42,90%	54%	45,10%
<b>Crónicos</b>	19,90%	15,10%	49,30%	22,10%
<b>Estructurales</b>	13,60%	10,70%	40,50%	23,10%
<b>Recientes</b>	26,60%	27,80%	4,60%	23%
<b>No pobres</b>	43,00%	46,40%	5,70%	31,80%

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001; INEC – Elaborado por el autor

Al revisar las cifras de pobreza a nivel de las administraciones zonales, encontramos una estructura socioeconómica bien definida en Quito. Como se puede observar en el Gráfico 29, en 2001 la población ubicada en las administraciones zonales Aeropuerto, Quitumbe, Centro y Eloy Alfaro era la más afectada por la pobreza, mientras que en la administraciones Norte, Chillós y Tumbaco se presentaban la menor cantidad de hogares afectados.

Así mismo se puede observar que la mayor cantidad de hogares con pobreza extrema se ubicó en la administración Quitumbe y Aeropuerto, y la mayor incidencia de pobreza estructural se encontraba en Los Chillós, Aeropuerto y Tumbaco. Los hogares con mayores índices de pobreza reciente se ubicaron en el sector Eloy Alfaro y Centro, mientras que la mayor proporción de los hogares considerados como “no pobres” se ubicó en la administración Norte, Tumbaco y La Delicia.

Gráfico 29  
 Incidencia de la pobreza en Quito por Administraciones Zonales, 2001

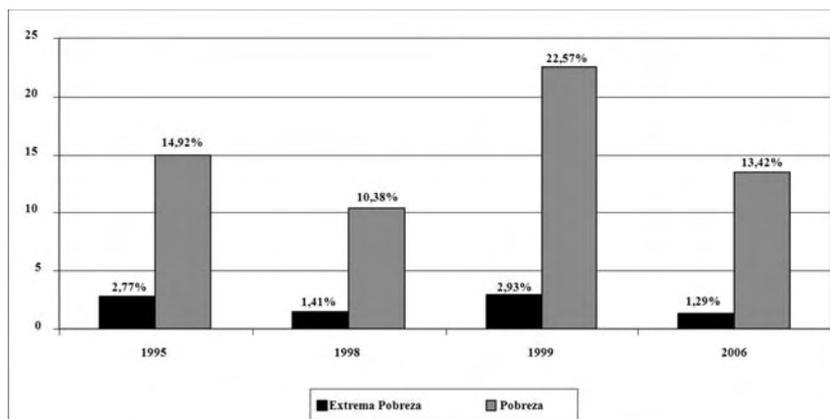


Fuente: Censo, 2001 – Elaborado por el autor

A nivel del DMQ, la evolución de las cifras de pobreza durante el escenario de la dolarización muestra una mejoría según los datos del estudio de los Objetivos de Desarrollo del Milenio del DMQ-2008, (Gráfico 30). Tanto la pobreza y la extrema pobreza por consumo retrocedieron ampliamente entre 1999 y 2006, y a pesar que han alcanzado cifras inferiores a las registradas en 1995 en más de un punto porcentual, lo cierto es que en el caso de la primera, esta no ha podido disminuir a los índices registrados en 1998.

A pesar de que se han logrado importantes avances para reducir la extrema pobreza, “en el DMQ no se logran avances significativos en reducir la incidencia de la pobreza en la última década. En este sentido se trataría de una década perdida en términos de reducción de la pobreza” (PNUD, CISMIL, MDMQ, 2007: 48).

Gráfico 30  
Pobreza y extrema pobreza por consumo en Quito (1995-2006)



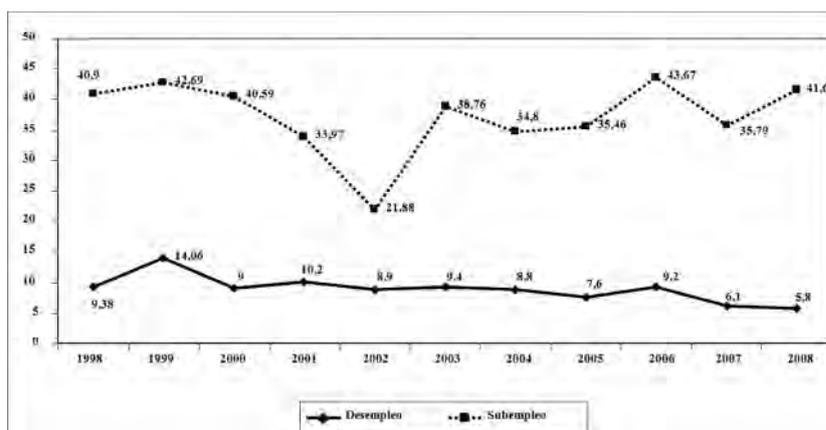
Fuente: PNUD, CISMIL, MDMQ, 2008

### El comportamiento del mercado laboral

Con respecto al comportamiento del mercado laboral en Quito se puede apreciar que durante el periodo existen fluctuaciones en las cifras de desempleo y subempleo, las cuales se hicieron más visibles en este último caso. En cuanto al primer indicador se observa una disminución de la población desocupada posterior a la crisis 98-99, oscilando con una tendencia a la baja hasta 2005 la cual será precedida por un incremento en 2006; a partir de allí las cifras caen en 2007 y 2008 a 6,1% y 5,8%, respectivamente<sup>68</sup>.

En referencia al segundo indicador se aprecia una clara tendencia a la baja hasta 2002, a partir de allí se experimenta un fuerte crecimiento de la población subempleada en 2003 y una serie de oscilaciones que hacia 2008 muestran una cifra muy similar a la registrada en el año 2000.

Gráfico 31  
Desempleo y subempleo en Quito, 1998 - 2008



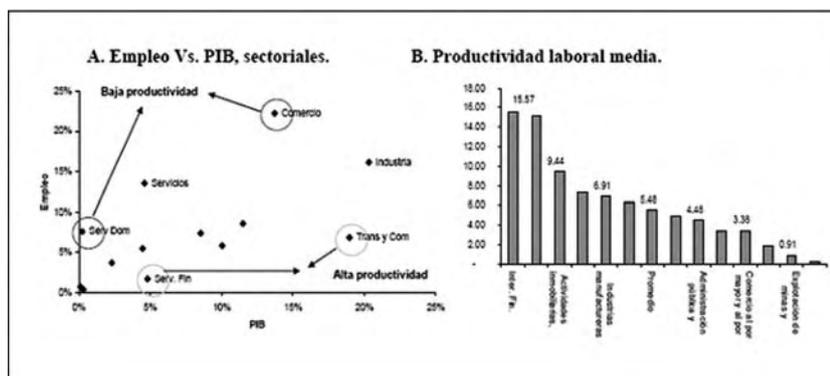
Fuente: Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU), PUCE, FLACSO - Elaborado por el autor

Por otro lado, cuando se observan los niveles de productividad laboral en la ciudad, y se analiza la relación del PIB a nivel sectorial y empleo existente en el DMQ, y los indicadores de productividad laboral media (Gráfico 32), encontramos que los sectores de comercio y servicios (exceptuando servicios financieros), que además de emplear una mayor proporción de personas en Quito, son los que más bajos niveles de productividad presentan:

se observa cómo los sectores de servicios y comercio emplean una proporción mayor de personas, con respecto a su participación en el PIB. Un caso evidente de desbalance se tiene con el sector de servicio doméstico, el cual ocupa al 7,5% de los quiteños pero tiene una participación cercana a cero en el PIB. Por el contrario, el sector transporte, almacenamiento y comunicaciones y los servicios financieros tendrían una alta productividad, ya que tienen una participación en el PIB muy superior, a la proporción de empleados que ocupa (...) la productividad del sector que más quiteños ocupa, comercio, es bastante baja pues cada empleado produce menos de US\$ 3.400 al año, comparado con sectores como el transporte o la intermediación financiera, cuyas productividades por trabajador exceden los US\$ 15.200 al año. Esta baja productividad del sector comercio puede estar relacionada con el alto índice de

empleo informal que se presenta en este sector. Otros sectores con baja productividad son el de servicios personales (US\$ 1.860), explotación de minas y canteras (US\$ 910) y servicio doméstico (US\$ 180). La productividad laboral media del DMQ asciende a US\$ 5.000 al año (Hydea Target Euro, 2008:22).

Gráfico No 32  
Análisis de las productividades en el DMQ



Fuente: Hydea Target Euro, 2008: 22

El comportamiento de estos indicadores, además de dejar en evidencia problemas orgánicos de la estructura laboral y productiva del país, los cuales no se han podido superar en el escenario dolarizado, también repercute directamente en los ingresos de los hogares a nivel local, lo cual se constituye en un factor sensible para la adquisición de vivienda.

### La evolución de los ingresos

La evolución de la estructura y concentración de los ingresos de los hogares en el DMQ constituye un tema sensible en nuestro análisis, en ese sentido encontramos varias fuentes que dan cuenta de los procesos de concentración y localización espacial de los diferentes grupos socioeconómicos.

Es necesario advertir que la desigualdad en Quito para 2006 es profunda en el escenario de la dolarización pues el 20% más pobre de la población solo incorpora el 5,62% del consumo y el ingreso, mientras que el 20% más rico acumula más del 50% de esos dos rubros (Tabla No 16).

Tabla 16  
Distribución del ingreso-consumo según quintiles, 2006

Quintil	%
<b>1 (20% más pobre)</b>	5,62
<b>2</b>	9,13
<b>3</b>	13,51
<b>4</b>	21,29
<b>5 (20% más rico)</b>	50,45

Fuente: PNUD, CISMIL, MDMQ, 2007

Con respecto a la localización de los grupos socioeconómicos, en el estudio de Hydea Target Euro (2008: 25), se puede apreciar la estructura del ingreso de los hogares en el DMQ en función de tres niveles: “i) hogares con ingresos inferiores a US\$ 400; ii) hogares con ingresos entre US\$ 400 y US\$ 600; y, iii) hogares con ingresos superiores a US\$ 600”. Como se puede apreciar en la Tabla 17 cerca de la mitad de los hogares se ubican en el nivel de bajos ingresos (48%), un 28% se clasifica en hogares de ingresos medios, y un 23% considera que tiene ingresos superiores a los USD 600 mensuales.

Tabla 17  
Hogares y nivel de ingreso por Administraciones Zonales del DMQ

	Bajos	%	Medios	%	Altos	%
Aeropuerto	16134	59,0	6295	23,0	4938	18,0
Calderón	19031	50,5	11368	30,1	7314	19,4
Chillos	22128	50,1	12312	27,9	9761	22,1
Eloy Alfaro	66284	51,9	38334	30,0	22996	18,0
Eugenio Espejo (Norte)	50481	38,9	36805	28,4	42434	32,7
La Delicia	40644	47,6	24918	29,2	19763	23,2
Centro	37483	51,3	20891	28,6	14709	20,1
Quitumbe	34342	54,5	18142	28,8	10472	16,6
Tumbaco	9407	39,9	6203	26,3	7950	33,7
Total	295934	48,4	175268	28,7	140337	22,9

Fuente: Hydea Target Euro, 2008

Por otro lado, el estudio citado evidencia una estructura espacial concordante con la segregación socioeconómica de la ciudad mostrando los desequilibrios en cuanto a administraciones zonales. En primer lugar es claro que la mayor presencia de hogares con ingresos bajos se ubican en las administraciones zonales Aeropuerto (59%), Quitumbe (54,5), Eloy Alfaro (51,9), Centro (51,3) y Calderón (50,5); mientras que los hogares de ingresos medios se localizan uniformemente en todas las zonas, con excepción del Aeropuerto. Con respecto a los hogares de ingresos altos, encontramos que estos se ubican en los sectores de Tumbaco (33,7%) y Norte (32,7%). Ello concuerda, en parte, con el índice GINI por consumo en las Administraciones Zonales

Tabla 18  
Coeficiente GINI (por consumo), Administraciones Zonales de Quito, 2001

Administraciones Zonales	Coeficiente GINI (por consumo)
Aeropuerto	0,39
Quitumbe	0,35
Los Chillos	0,46
Calderón	0,41
La Delicia	0,45
Tumbaco	0,51
Centro	0,45
Eloy Alfaro	0,35
Norte	0,45

Fuente: Ministerio de Coordinación de Desarrollo Social, 2001

Como se puede apreciar en el Mapa 6, la mayor desigualdad social por consumo tiene una expresión espacial que reafirma las tendencias históricas de la segregación socioeconómica en la ciudad. Sectores de Cumbayá, Tumbaco, el Valle de los Chillos, La Carolina, Quito Tennis, Bellavista, Monteserrín y Ponceano, entre otros, muestran los mayores niveles de concentración, mientras que en las zonas de expansión urbana ubicadas al sur (Guamaní, Turubamba, Quitumbe), occidente (Laderas del Pichincha, La Roldós, Pisulí) y norte (Calderón, Llano Chico, Comité del Pueblo) se encuentra la población con menores recursos para satisfacer sus necesidades.



Una dinámica que brevemente se puede analizar en este apartado es el impacto que han tenido las remesas en la economía de la ciudad en general<sup>70</sup> y la adquisición de vivienda en particular. Como es sabido, el último proceso de emigración en el Ecuador se constituyó principalmente en una estrategia de sobrevivencia de amplios sectores de población, mayoritariamente urbana<sup>71</sup>, tras la crisis económica que tuvo lugar entre 1998-1999: “en el caso del DMQ, un 10% de la población emigrante lo hizo por estudios, un 11,1% lo hizo por otros motivos, y un 78,9% lo hizo por trabajo según el VI Censo de Población y V de Vivienda (2001)” (Pinto y Ruiz, 2008: 28)<sup>72</sup>.

La incidencia de la emigración internacional en el DMQ es amplia, “según datos de la Encuesta del Mercado Laboral Ecuatoriano, FLACSO 2003, el 19,1% de familias encuestadas en Quito urbano tenía algún familiar que había emigrado” (Pinto y Ruiz, 2008: 31), mientras que a nivel territorial, “las parroquias que presentaron mayor cantidad de población emigrante fueron Calderón y Solanda con 5.016 y 4.486, respectivamente (ver Tabla No 20). Sin embargo, con respecto al total de la población, las parroquias con más alto porcentaje de emigración son La Mena (6,03%), La Argelia (5,94%) y Calderón (5,84%)” (Pinto y Ruiz, 2008: 35).

Cabe decirse que en el estudio de Pinto y Ruiz, (2008:45-6), el análisis de las características de habitabilidad realizado en las zonas de Calderón y Eloy Alfaro arrojó que 8 de cada 10 emigrantes eran propietarios de una vivienda, en el caso de la primera, mientras que en la segunda lo eran 6 de cada 10. Según los testimonios recogidos en esa investigación, “en muchos casos la vivienda sirvió de garantía de la deuda de viaje”. (Pinto y Ruiz, 2008: 46)

Al respecto consideramos que esta situación no implicaría una completa imposibilidad o falta de interés en adquirir otra vivienda entre la población emigrante, más aún cuando esta puede constituirse, además de una inversión, en un mecanismo de generación de rentas, lo cual es muy común no solo en la estructura sociocultural del Ecuador, sino en la mayoría de los países.

Tabla 19  
Parroquias con mayor porcentaje de emigrantes, DMQ, 2001

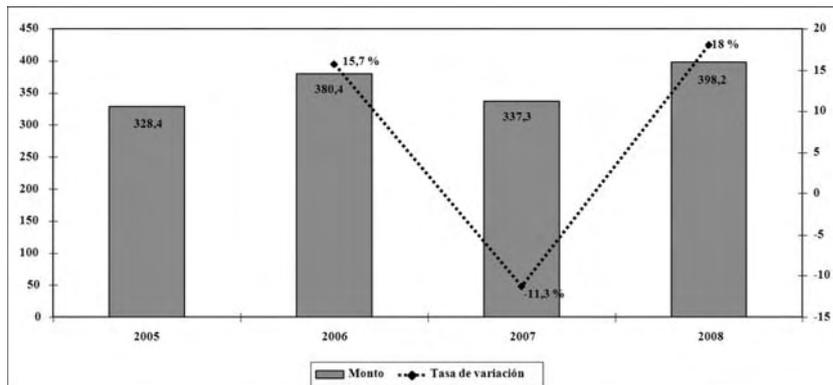
Parroquia	Área	Emigrantes	%*
La Mena	Urbana	2220	6,03
La Argelia	Urbana	2798	5,94
Calderón (Carapungo)	Urbana	5016	5,84
San Bartolo	Urbana	3512	5,82
Solanda	Urbana	4486	5,73
La Libertad	Urbana	1613	5,66
Rumipamba	Urbana	1701	5,61
Comité del Pueblo	Urbana	2018	5,43
Íñaquito	Urbana	2245	5,31
Chillogallo	Urbana	2213	5,20

Fuente: Pinto y Ruiz, 2008

\*Porcentaje del total de migrantes del DMQ

Para el caso de Quito, el volumen de remesas receiptadas está registrado en estudios a partir de 2005. En el Gráfico 33 e puede apreciar la evolución de los montos y la variación experimentada en el periodo registrado, evidenciando un crecimiento entre 2005 y 2006 (15,7%), una caída hacia 2007 (-11,3%), y un repunte en 2008 aproximado al 18%.

Gráfico 33  
Monto de las remesas recibidas en Quito, 2005 2008. (Millones de dólares)



Fuente: Banco Central del Ecuador, Base de Datos de Remesas - Elaborado por el autor

Teniendo en cuenta los estimativos sobre los usos que hacen los receptores de las remesas en Ecuador<sup>73</sup>, el 4% de estos montos son invertidos en compra de vivienda. En ese sentido se podría estimar que en entre 2005 y 2008 entraron a ese mercado cerca de 58 millones de dólares en la ciudad de Quito.

### **Planificación, políticas de suelo y estructura urbana del DMO: una breve reflexión.**

Históricamente, los diversos estudios y planes de desarrollo urbano<sup>74</sup> identifican la persistencia de una serie de problemas que influyen en la conformación espacial de la ciudad: El desequilibrio en la dotación de servicios, equipamientos e infraestructura de calidad; la profunda segregación socioeconómica, la desarticulación espacial y funcional de la ciudad con el área metropolitana; la concentración de actividades en pocas zonas; la concentrada y limitada inversión privada de alto impacto en las centralidades y limitada inversión público-privado en el territorio; la ocupación ilegal espontánea de áreas de protección ecológica y zonas sujetas a riesgos naturales; la superación de los límites urbanos establecidos por la ocupación desordenada e ilegal del suelo; la proliferación de tierra vacante y los procesos de especulación son algunos de los fenómenos que a nivel general caracterizan el desarrollo urbano de Quito.

Con respecto a la persistencia de estos problemas urbanos consideramos que hay una articulación de factores que históricamente hacen presencia en la ciudad, los cuales operan a partir del posicionamiento privilegiado que otorga la tenencia del recurso suelo para ciertos sectores socioeconómicos (grandes y pequeños propietarios, promotores y agentes inmobiliarios, inversionistas) en relación con un accionar municipal que básicamente ha operado más como un facilitador de las acciones privadas por sobre el papel de regulador, moderador y actor del mercado del suelo en Quito, por ejemplo (Carrión y Carrión, 1999): se reproducirá a través de los años una relación “básica” con la ciudad y su desarrollo, determinándola como escenario de generación de rentas a través de varios mecanismos asociados tanto a la gestión pública como a la aplicación de las propias regulaciones que establece el mercado.

En ese orden de ideas y como se puede observar en el Anexo 1, existe una profunda correlación entre los procesos de desarrollo urbano, la es-

estructura de tenencia y uso del suelo, y la implementación de políticas de planificación en Quito con la persistencia de los problemas mencionados.

Se podría afirmar la existencia de una complementariedad de las lógicas mercantiles con varios procesos de planificación urbana (sin mencionar casos donde se expresa la fuerte influencia del mercado en los procesos de planificación), y en general las políticas de uso y ocupación del suelo<sup>75</sup>, que han contribuido a que esa relación “rentística” con el escenario urbano se haya consolidado produciendo una expresión espacial ampliamente desequilibrada cuyo reflejo principal, para nuestro caso, es el actual sistema espacial de precios del suelo en el DMQ (ver Mapas 9 y 10), lo cual es el correlato de un desarrollo urbano fuertemente influenciado por el comportamiento del mercado del suelo, el cual es “especulativo, segregativo y excluyente” (Jaramillo y Rosero, 1996:107),

En ese sentido, y como lo anotan Jaramillo y Rosero (1996: 106-7)...

...el crecimiento rápido y extensivo (de Quito), la ocupación poco racional del suelo, la constante temporal de grandes superficies vacantes sujetas a la libre operación del mercado, el grado creciente de segregación residencial urbana y el acceso diferencial del suelo, constituyen un verdadero desafío para la planificación de la ciudad. Sin embargo, la presencia de estas características afianzada e inducida por las acciones del gobierno local, solo es posible por sus normativas y reglamentaciones y, sobre todo, por su ausentismo en el mercado de la tierra urbana, política ratificada, año a año, por la carencia de control de herramientas o de mecanismos que encaucen las tendencias, que corrijan distorsiones y que socialicen las rentabilidades derivadas del bien suelo.

### **Algunos elementos básicos para tener en cuenta sobre la relación entre el precio del suelo y la reglamentación urbana en Quito**

Al igual que en todas las grandes ciudades, la reglamentación urbana genera condicionamientos sobre el valor del suelo. En el caso de Quito una particular articulación se desarrollará debido a las características históricas y espaciales de la estructuración del mercado de suelo.

Como lo afirman Jaramillo, J y Rosero, W. (1996: 90), “Las políticas de distribución del espacio urbano –a través de los planes reguladores– con el objeto de planificar el desarrollo urbano de Quito, han alterado y determinado, al mismo tiempo, la asignación de recursos en el mercado de tierra urbana”, es decir “los planes reguladores han otorgado a la tierra urbana características diferenciales que dan mayor o menor valoración del suelo (unas veces eliminando rentas naturales del suelo y otras veces creando rentas artificiales)”<sup>76</sup>.

En la experiencia de Quito, estos procesos de regulación han incorporado históricamente por lo menos 2 factores que intervienen en la formación de precios del suelo: tipologías de uso del suelo y densificación, los cuales se articulan con las necesidades de localización de diversos sectores socioeconómicos y con elementos relacionados a la disponibilidad de infraestructura básica. (ver Mapas 9 y 10).

Tabla 20  
Relacionamiento de factores socioeconómicos, de infraestructura  
y de planificación que intervienen en el comportamiento del precio del suelo

Líneas básicas de política de suelo	Tipología de usos del suelo	Efectos en el precio del suelo	Nivel socioeconómico	Disponibilidad de infraestructura básica
Uso del suelo	Uso residencial múltiple	Precio del suelo aumenta debido a la posible articulación de actividades como: habitación, comercio, servicios.	"Se presenta una correspondencia entre los valores del suelo y la ocupación territorial diferenciado por estratos de población, sin embargo, esta valoración se incrementa en la medida que el suelo es susceptible y potencialmente ocupable en combinación con los usos más rentables" (Jaramillo y Rosero, 1996: 90-101).	"El rol de la inversión pública en los centros urbanos define la estructura espacial-funcional de las ciudades y determina el área de operación del mercado del suelo." (Jaramillo y Rosero, 1996: 90-101).
	Uso estrictamente residencial	Precios del suelo articulados a factores como: -Superficie (tamaño del terreno) -Nivel socio-económico -Dotación de infraestructura -Densidad -Localización -Prestigio social		
Densificación	Uso residencial múltiple	Permite alta intensidad de uso y por ende una alta demanda que se traduce en el incremento del precio.		"La rentabilidad del suelo viene asociada a la mayor disponibilidad de infraestructura básica, equipamientos, dotación de servicios que tiene una expresión espacial bien definida en el caso de Quito. (ver Mapas No 8 y 9).
	Uso del suelo residencial que permite la mediana densificación	"Situación de valorización con tendencia creciente por la existencia de una demanda-competencia de estos suelos centrales equipados y accesibles tanto para actividades combinadas como para la residencia exclusiva". (Jaramillo y Rosero, 1996: 90-101)		

Fuente: Jaramillo y Rosero, 1996; Tupiza y D'Ercole, 2001 - Elaborado por el autor

### La gestión del suelo urbano en el DMQ, 2000-2008

En nuestro periodo de estudio, la gestión el suelo en el DMQ se desarrolla a través de una “ampliación” de la gestión del suelo urbano por intermedio de la implementación de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito promulgada en 1993, en la cual la municipalidad:

...asumió y recuperó como competencia exclusiva y privativa dentro del territorio metropolitano la regulación del uso y aprovechamiento del suelo, a través de instrumentos de planificación como el Plan de Estructura Espacial Metropolitana (1993); Plan General de Desarrollo Territorial (2001-2006), (El Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS), y la emisión de los respectivos instrumentos y normativa complementaria, con cobertura integral para el DMQ. (Vallejo, 2009: 87)<sup>77</sup>.

Como lo afirman Jaramillo y Rosero (1996) la producción formal<sup>78</sup> (legal) del suelo en Quito se realiza desde la planificación a través de mecanismos técnicos como la definición del límite urbano y mediante la urbanización. En el caso del primero existe una tendencia histórica a producir suelo urbano ampliando el límite de la ciudad, y el PGDT no será la excepción: desde 1942 a 2010 el suelo urbano incorporado se incrementará más de 10 veces, pasando de 3.376 Has. a 31.809 Has.

Tabla 21  
Ampliación del límite urbano de Quito

No de Ordenanza	Año	Área (Ha)	Plan
	1942	3.376	Plan Jones Odriozola
1165	1967	7.355	Plan Director de Urbanismo
1496	1972	6.976	Plan Director 1973-1933
2092	1982	8.992	Plan Quito
2446	1985	12.000	
2776	1991	19.000	Reglamento Urbano de Quito
3050	1993	19.014	Ley del Distrito Metropolitano de Quito
	2010	31.809	Plan General de Desarrollo Territorial

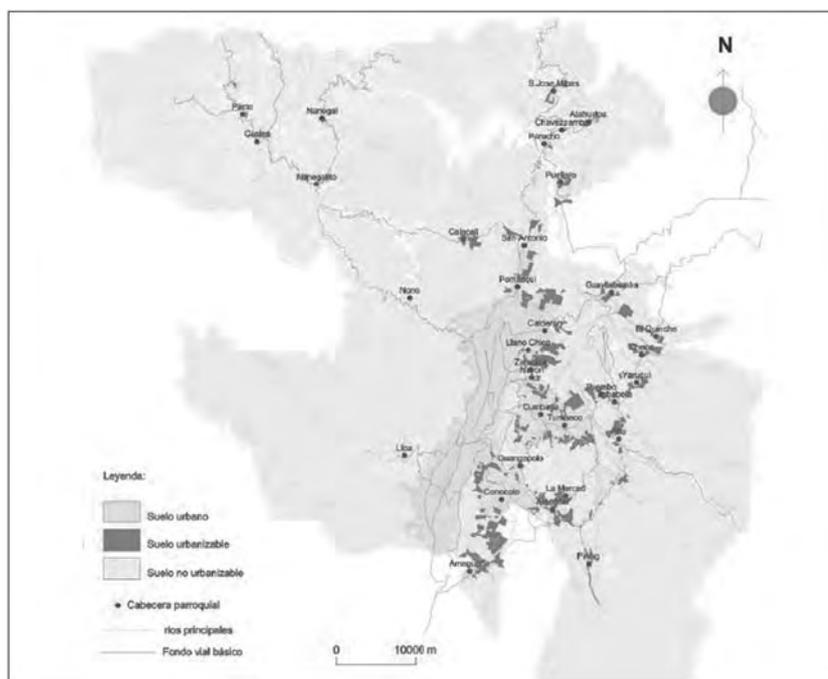
Fuente: Dirección General de Planificación, 1996 (Citado por Jaramillo y Rosero, 1996: 26), Carrión y Carrión (1996: 19); MDMQ, 2006: 32).

*El Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT)*

En el caso de Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT), su objetivo central se orientó a la consolidación de un modelo de crecimiento urbano basado en la “reconcentración del área urbana, la búsqueda de ciudad compacta” (MDMQ, 2006: 32). En ese contexto, se planificó una reprogramación de la clasificación del suelo, redefiniendo las asignaciones de suelo urbano, urbanizable<sup>79</sup> y no urbanizable.

En cuanto al suelo urbano, el PGDT definió 31.809 Has. hasta el año 2010, en las cuales se previó “la consolidación de la totalidad del área urbana de la ciudad de Quito, las cabeceras parroquiales y las zonas de expansión conurbadas” (MDMQ, 2009: 32). (ver Mapa 7). Con respecto a la habilitación de suelo y vivienda, y en referencia a nuestro tema de estudio, básicamente el PGDT buscó desarrollar una promoción, reserva y ordenamiento de suelo urbano, la regularización del suelo y la edificación, y la promoción de viviendas de nueva construcción.

Mapa 7  
Clasificación del Suelo, 2006-2010



Fuente: MDMQ, 2006: 33

Como política municipal, la ampliación del límite urbano es mecanismo de producción formal del suelo que ha tenido varias críticas; En 1996, Jaramillo y Rosero afirmaban que:

...la política municipal no es la más adecuada cuando incorpora, periódicamente, área urbana sin existir una necesidad social de suelo en relación con el crecimiento poblacional de la ciudad. A pesar de los planes directores o de las propuestas de planificación del municipio capitalino, no se logra, todavía, estructurar un concepto claro, dinámico y equilibrado que norme el crecimiento de la frontera urbana respetando esta difícil relación del suelo con la población (Jaramillo y Rosero, 1996: 26)

Achig (1981-1983), afirma que es una práctica común que deja en evidencia el poder de propietarios y agentes inmobiliarios (entre otros) en los procesos de planificación urbana para salvaguardar sus intereses,

en el mismo sentido también se orientan las afirmaciones de Carrión y Carrión (1999: 17):

En términos generales, se puede señalar que uno de los actores centrales en el negocio inmobiliario, como es el sector privado empresarial, tiene un rol principal en el funcionamiento del mercado del suelo. Este sector, debido a su capacidad de inversión, y a sus relaciones con el poder político, ha tenido capacidad para incidir de manera directa en las formas de organización territorial de la ciudad.

Si se observa el Mapa 7, vemos que el área urbanizable hasta el 2010 corresponde a zonas de expansión ubicadas principalmente en los Valles Orientales (Tumbaco, Cumbayá y Los Chillos), y al Norte de la ciudad (Pomasqui, San Antonio de Pichincha). Con respecto a los dos primeros casos se realizarán cambios de uso del suelo: terrenos rurales periurbanos que son involucrados en la aglomeración urbana. Allí se asentarán sectores socioeconómicos mayoritariamente altos, medio altos, y medios los cuales demandarán vivienda unifamiliar suburbana con un entorno campestre, y un nivel de vida alto.

En el caso del Valle de Los Chillos también se realizarán cambios de uso del suelo: terrenos rurales periurbanos que son involucrados en la aglomeración urbana. Se observa una demanda por vivienda unifamiliar suburbana con un entorno campestre, y un nivel de vida medio, donde se ubican sectores socioeconómicos medio alto, medio, medio bajo.

En el caso de Pomasqui también se realizarán cambios de uso del suelo (terrenos rurales periurbanos que son involucrados en la aglomeración urbana), en un contexto donde habrá una amplia demanda por vivienda unifamiliar (mayoritariamente) por sectores socioeconómicos bajos, medios bajos, medios típicos.

Este plan establece parámetros sobre usos y fraccionamiento del suelo, y zonificación (coeficientes de Ocupación del Suelo, Volumen y Altura de Edificación y Forma de Ocupación)<sup>80</sup>.

Una primera serie de efectos espaciales que se podrían esperar de dicho plan se reflejan en el incremento de los niveles de edificabilidad en sectores del sur y centro norte de Quito, los cuales implicarían estímulos a procesos de densificación y la dinamización en la generación de rentas

a partir de la posibilidad de la producción de mayor espacio construido por lote, lo cual podría reflejarse en el desarrollo inmobiliario.

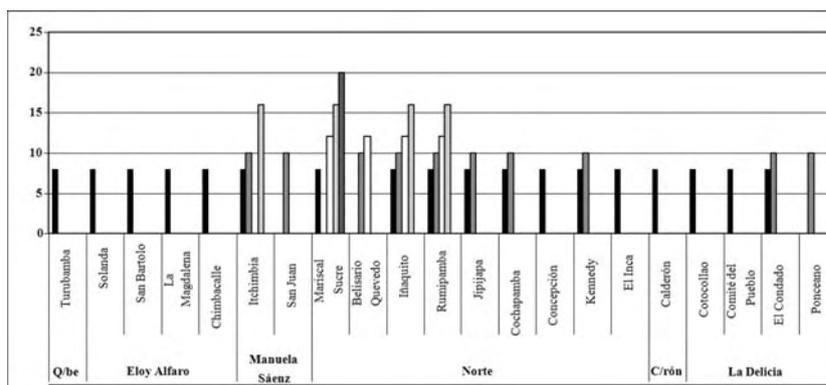
En se orden de ideas, las condiciones con respecto a la edificabilidad pudieron tener un efecto directo en el mercado de vivienda. En primer lugar en el PUOS se autorizó la construcción de edificios de 20, 16, y 12 plantas en zonas aledañas a las avenidas Patria, 12 de Octubre, La Coruña y 6 de Diciembre, respectivamente, lo cual dinamizó el mercado de oficinas y vivienda (departamentos) en estos sectores.

También fueron autorizadas edificaciones de 10 y 8 plantas en sectores como San Juan en la Administración Zona Centro, en varias parroquias de la Administración Norte, en Calderón, El Condado y Ponceano que ha llevado a que los emprendimientos inmobiliarios florezcan en estas zonas de la ciudad.

En el sur de Quito, en sectores de las administraciones zonales de Quitumbe y Eloy Alfaro se autorizó la construcción de edificaciones de hasta 8 pisos, lo cual representa una profunda transformación en la norma con amplias implicaciones a nivel espacial y de densificación si se tiene en cuenta que la anterior regulación solo permitía edificar horizontalmente; sin embargo en este sector de la ciudad (especialmente en Quitumbe) hay una preferencia mayoritaria por viviendas unifamiliares lo cual se refleja en el stock existente de vivienda en propiedad horizontal.

Como se puede apreciar en el Gráfico 34, el indicador de edificabilidad (de 8 pisos en adelante) evidencia que la política de suelo profundiza las disparidades espaciales en la ciudad debido a necesidades de densificación; en ese sentido, en la Administración Norte se presenta la autorización de los mayores niveles de edificabilidad, lo cual concordará con la amplia generación de la oferta de vivienda en propiedad horizontal durante el periodo de estudio (ver Capítulo 4, Gráfico 48).

Gráfico 34  
Nivel de edificabilidad por Administraciones  
Zonales de Quito (8 pisos en adelante)



Fuente: DMPT, Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), 2005 (revisión 2008). – Elaborado por el autor

A manera de breve conclusión, se puede afirmar que los procesos de generación legal de suelo implementados por el municipio operan espacialmente de manera distinta, la habilitación de suelo formal por expansión del área urbana se distribuye al norte y en los valles orientales donde en su mayoría se genera vivienda unifamiliar, y por ende, bajos niveles de densificación.

En el caso de la edificabilidad, es el área urbana central donde este proceso toma sentido a partir de la consolidación que experimenta este sector de la ciudad; las políticas de densificación emprendidas, la generación de vivienda se orienta mayoritariamente hacia departamentos, concentrando la oferta en el sector centro norte de la ciudad.

Para finalizar, y en relación con este sector de la ciudad, es necesario decir que posterior a la inauguración del nuevo aeropuerto de Quito ubicado en el sector de Tababela, varios procesos de desarrollo urbano tendrán lugar en el centro norte ciudad: las zonas ubicadas en el “cono de aproximación” a la pista del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, y otros sectores aledaños, serán objeto de una transformación debido al incremento de los niveles de edificabilidad, por otro lado, el surgimiento de emprendimientos inmobiliarios complementarios al proyecto urbanístico que se implementará en el terreno actualmente ocupado por el

aeropuerto incrementará la competencia por suelo urbano y por ende, el valor de los predios.

#### *Los programas de vivienda emprendidos por el municipio*

A través de un modelo de alianza estratégica con instituciones públicas y asociación con instituciones privadas y organizaciones sociales, el municipio de Quito promovió proyectos habitacionales en varios sectores de la ciudad, especialmente a los extremos norte y sur, para generar, en principio, 30.000 soluciones de vivienda, de las cuales hasta 2008 se habían edificado cerca de 5.000.

Ciudad Quitumbe, Ciudad Bicentenario<sup>81</sup>, El Garrochal, El Conde, Santa Prisca, San Enrique de Velasco, Luluncoto se constituyen en los proyectos más emblemáticos de la generación de vivienda para sectores socioeconómicos medios bajos y bajos de la ciudad.

Con respecto a los efectos que a nivel espacial y la relación con la segregación socioeconómica que tiene esta política, podría afirmarse que la profundización de las tendencias históricas es evidente en un contexto de planificación que supone un reconocimiento positivo de la forma y organización históricas de la territorialidad del distrito, una organización del territorio con base en categorización del mismo, y una modernización y reequilibramiento socio-ambiental, reconsiderando la dinámica y distribución poblacional.

#### **Características de la estructura urbana en Quito y el valor del suelo**

En el DMQ diversos análisis han abordado el comportamiento del precio del suelo urbano (Anexo 2). Desde 1975 hasta 2001 los estudios han arrojado como producto principal una identificación espacial de las localizaciones y los precios del suelo; ello como resultado de procesos históricos de segregación socioeconómica, concentración de actividades, equipamientos, servicios, y elaboraciones culturales con respecto a la ubicación y tipo de vivienda, el prestigio social, la movilidad, entre otros...

La conformación del precio comercial del suelo en el medio urbano es muy compleja, no es posible explicarlo por razones de carácter econó-

mico solamente, ya que intervienen muchos otros factores como son: argumentos de carácter ideológico, de transportación, de acumulación de servicios e incluso criterios de carácter histórico, atribuidos sobre todo a las diversas características de su entorno inmediato y a la localización urbana (Jaramillo y Rosero, 1996: 88).

Los estudios sintetizados atrás identifican la evolución de una estructura de precios claramente definida en términos espaciales asociada a factores históricos de organización y generación del espacio urbano construido cuyas raíces, en el escenario de la dolarización, no han experimentado mayor variación.

Por un lado se advierte una profundización de los desequilibrios territoriales en términos de equipamiento, servicios, actividades económicas e infraestructura de calidad, los cuales se concentran en el centro norte de la ciudad especialmente; de manera paralela la normativa sobre uso del suelo, zonificación urbana y tipología de construcción no ha podido contener los procesos que nivel espacial imprime en la ciudad la lógica de un mercado de suelo poco regulado que beneficia ampliamente a propietarios y promotores inmobiliarios.

Tabla 22  
Algunos problemas de desarrollo urbano en el DMQ

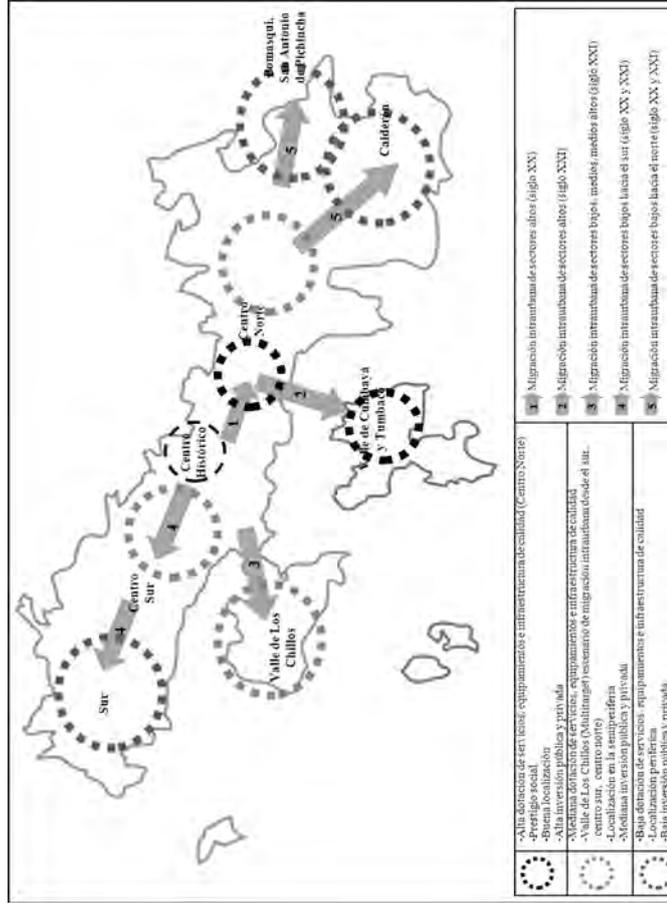
Desequilibrio de equipamientos y servicios	
Desequilibrio de equipamientos y servicios	<p>El crecimiento del DMQ ha supuesto el incremento, de modo progresivo, de las áreas urbanas especialmente las consideradas marginales, no siempre acompañado con los elementos necesarios para su integración en el conjunto urbano especialmente en equipamientos y áreas verdes con jerarquía más amplia que la barrial. Estos equipamientos en una lógica "de mercado" se han concentrado en la parte central de la ciudad dejando sus periferias carentes y sin actividades complementarias a la vivienda, teniendo estas que recurrir y depender de las áreas centrales, volviendo más vulnerables a la población de estos sectores.</p> <p>El análisis ha demostrado que hay un fuerte desequilibrio en la distribución de los equipamientos en la ciudad. En particular, las AZs de la parte central de la ciudad son las más equipadas, con alrededor del 40-50% de las infraestructuras de educación, salud, comercio y salud de toda la ciudad, mientras las otras zonas de la ciudad presentan porcentajes mínimos de equipamiento, especialmente por lo que refiere las AZs de Los Chillos, Quitumbe y Tumbaco.</p>
Desarrollo socioeconómico	

Concentración de la actividad económica en pocas zonas de la ciudad	La mayor parte de la actividad económica de Quito se concentra en tres administraciones zonales. En efecto, el 43,5% de los establecimientos empresariales se ubican en la AZ Eugenio Espejo, 17% en Eloy Alfaro y 16% en la AZ Centro. Dichas administraciones zonales concentran el 77% de los establecimientos productivos y demandan el 58% de toda la energía eléctrica que consume el DMQ.
Concentración y limitada inversión privada de alto impacto en varios sectores de Quito, y limitada inversión público-privado en el territorio.	La mayor parte de la inversión privada en Quito se realiza en los nodos establecidos como el Centro Histórico y centro norte de la ciudad en donde se encuentra la más alta concentración de actividades y servicios, y la mayor oportunidad de empleo. En estos sectores de la ciudad se concentra el 65,3% de los equipamientos de la administración pública, se encuentra el 44,3% de los equipamientos educativos y el 37% de los de salud, entre otras altas concentraciones.

Fuente: Hydea Target Euro, 2008

Como resultado de lo anterior, los mecanismos de decisión que orientan las actividades, estructuran el mercado del suelo (oferta, demanda, especulación, tierras vacantes, escaso control), y ubican especialmente las inversiones públicas y privadas dan preferencia a ciertos sectores de la ciudad: como se puede observar en el Mapa 8, los ejes de crecimiento que estructuran el área urbana de Quito están articulados por decisiones de los diferentes sectores socioeconómicos en torno a las condiciones de acceso a espacio urbano construido, prestigio social, procesos de planificación municipal, oferta de servicios, equipamiento e infraestructura de calidad.

Mapa 8  
Resumen de los ejes de migración de los distintos sectores socioeconómicos en Quito, y de las disparidades espaciales y su correlato con el precio del suelo



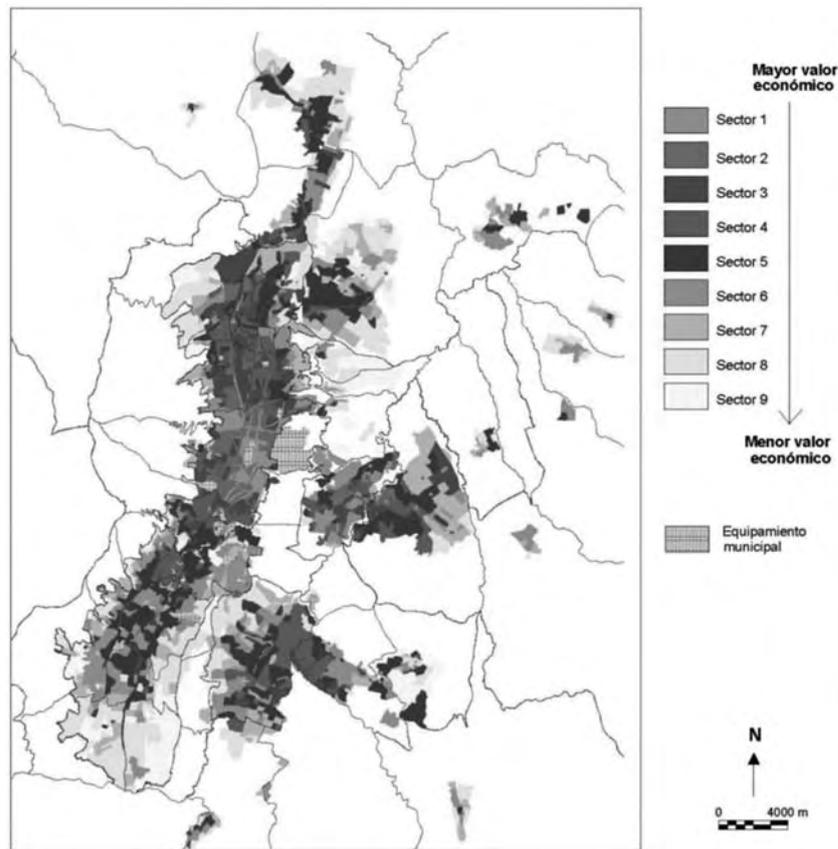
Fuentes: DMPT, 2006; Hydea Target Euro, 2008; SiID/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009; Gridcon Consultores 2004, 2005 y 2006b - Elaboración propia

La localización espacial de los diferentes grupos deja en evidencia la existencia de barreras impuestas por el mercado de suelo, lo cual se traduce en procesos de segregación hacia los extremos norte y sur de grupos con menos recursos, mientras que en el centro norte y valles orientales los sectores medios altos y altos han estructurado un eje de desarrollo urbano que evidencia la profundización de las disparidades socioeconómicas y espaciales del Quito actual.

Un fiel reflejo de esta situación es la caracterización y sectorización económica del espacio urbano construido y su correlato con el precio del suelo urbano (Mapa No 9). Con respecto a la primera, en el estudio de Tupiza y D'Ercole, (2001: 20) se acude a una clasificación de sectores con características homogéneas conceptualizados como Áreas de Intervención Valorativa, AIVAS, las cuales están “conformadas por uno o parte de un barrio, urbanizaciones, lotizaciones, conjuntos habitacionales, ejes viales o cualquier punto de atracción”. Los factores determinantes integrados en esta sectorización son zonificación y construcción, infraestructura y valores del mercado del suelo<sup>82</sup>.

Como se puede observar en el Mapa 9, el estudio de Tupiza y D'Ercole estudio arrojó la existencia de 9 sectores económicos de la ciudad que dan cuenta del resultado de las interacciones de los factores descritos atrás y la organización espacial del escenario urbano de Quito, la cual se caracteriza por las inequidades espaciales a nivel de equipamiento, infraestructura y servicios, y los procesos de segregación socioeconómica generados a través de los mecanismos históricos de acceso restringido a suelo urbano.

Mapa 8  
Sectores económicos urbanos del DMQ - 2000



Fuente: Valor del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, 2001

Asimismo, y a pesar del mejoramiento de ciertos indicadores socioeconómicos en Quito, la disminución de la pobreza tiene aún un largo camino por recorrer. Paralelamente la estructura productiva presenta altos niveles de concentración de actividades en segmentos de economía informal y de baja productividad lo cual se traduce en un régimen de bajos salarios y poca capacidad de endeudamiento de gran parte de su población.

Ello tiene varias implicaciones en el mercado de vivienda en Quito, una es que los bajos grados de solvencia excluye a amplios sectores de

población de una buena parte de los procesos de consumo mercantil normal, orientándolos hacia mecanismos irregulares o informales de producción y circulación del espacio construido.

Según cifras de la Dirección Metropolitana de Planificación, en Quito el 70% de las edificaciones tiene un origen ilegal<sup>83</sup>, mientras que el 53% de las viviendas son informales (Consulting Group, 2007). Para el año 2001 fueron registraron más de 443 barrios ilegales en Quito, asentamientos que en su mayoría se ubicaron en sectores periféricos al norte y sur de la ciudad, los cuales presentaban amplias carencias de infraestructura y servicios, y estaban habitados por grupos poblacionales con niveles socioeconómicos precarios<sup>84</sup>.

Tabla 23  
Resumen barrios legalizados por Administración Zonal 2001-2007

Año	Barrios		Total Barrios	Lotes		Total Lotes	Edad Promedio del barrio
	Barrios Aprobados	Barrios Reformados		Lotes reformados	Lotes Aprobados		
2001	24	-	24	-	7307	7.307,00	15,65
2002	28	-	28	-	6041	6.041,00	15,81
2003	20	11	31	6107	2892	8.999,00	11,52
2004	24	15	39	2357	3696	6.053,00	12,99
2005	23	5	28	1488	1897	3.385,00	10,00
2006	19	8	27	1246	5109	6.355,00	8,00
2007	13	8	19	597	2906	3.503,00	10,36
TOTAL	151	45	196	11.795,00	29.848,00	41.643,00	12,046293

Fuente: Unidad de Suelo y Vivienda (USV) – Dirección Metropolitana de Planificación Territorial (DMPT)

Otro efecto es el régimen de tenencia de vivienda en Quito, según la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial, el 50,2 % de las viviendas son habitadas por sus propietarios, mientras que el alquiler alcanza cifras superiores al 32% en el área urbana.

Tabla 24  
Vivienda en Quito por tenencia

Tenencia de la vivienda	Total	Urbano	Suburbano
En arriendo	32,8%	36,2%	21,0%
Anticresis y/o arriendo	0,1%	0,1%	0,0%
Propia y la está pagando	4,8%	3,6%	8,8%
Propia y totalmente pagada	45,4%	43,0%	53,7%
Cedida	14,1%	15,1%	10,7%
Recibida por servicios	2,7%	1,9%	5,7%
Otro	0,1%	0,1%	0,0%

Fuente: Dirección Metropolitana de Planificación Territorial – DMQ, Encuestas de Condiciones de Vivienda 2005 - 2006

En el Mapa 10, la expresión espacial del precio del suelo urbano integra, ampliamente, concordancias con los desequilibrios generados por los procesos socioeconómicos registrados atrás. La concentración histórica de actividades, servicios, equipamientos e inversiones en el centro norte de la ciudad, los procesos de autosegregación de los sectores con mejores condiciones y las restricciones en el acceso a suelo urbano a las clases con menos recursos se traducen en su sistema espacial de precios sobre el cual están indicadas las trayectorias y las dinámicas territoriales del mercado de espacio urbano construido en Quito, las cuales nos guiarán en la parte final de esta investigación.

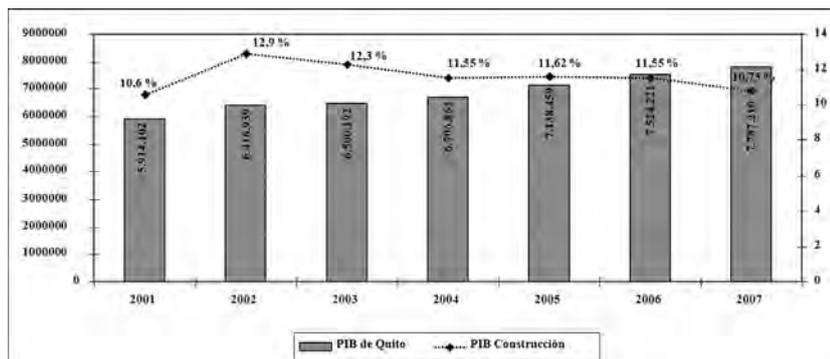
## **LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN EL ÁREA URBANA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

En la primera parte del presente capítulo se hace un recorrido por el comportamiento del sector de la construcción registrado en el escenario de la dolarización en Quito, el cual está articulado a un análisis general de las fluctuaciones del ciclo del mercado de vivienda nueva entre 1997 y 2008. Una segunda parte profundizará en el análisis del comportamiento de la oferta y sus dinámicas particulares en las distintas unidades territoriales de la ciudad, complementado con una evaluación de la evolución que experimentó la demanda.

### **La evolución del sector de la construcción, la proyección de la generación de vivienda nueva y el ciclo inmobiliario en Quito**

En nuestro periodo de análisis, el sector de la construcción ha mantenido su participación en el PIB<sup>85</sup> de Quito a una tasa promedio del 11% aproximadamente, fluctuando levemente en 2002 y cayendo progresivamente hasta 2007.

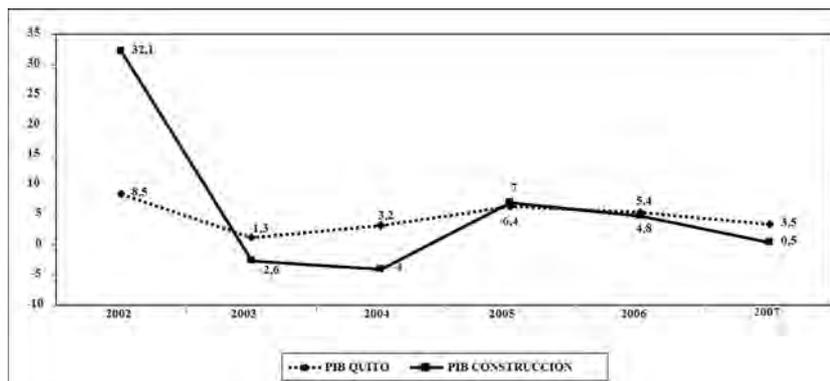
Gráfico 35  
Participación porcentual del PIB de la Construcción  
en el PIB de Quito (Miles de dólares de 2000)



Fuente: BCE, Cuentas provinciales – Elaborado por el autor.

Así mismo, la dinámica del sector ha experimentado amplias fluctuaciones, especialmente entre 2002 y 2003 (cuando la tasa variación pasó del 32,1% a -2,6%), 2004-2005 (pasando de -4% hasta 6,4%), 2006 y 2007 (cayendo de 4,8% a 0,5%). (Gráfico 36)

Gráfico 36  
Tasas de variación del PIB de Quito y PIB  
de la Construcción en Quito (2002 – 2007)



Fuente: BCE (Cuentas provinciales) – Elaborado por el autor.

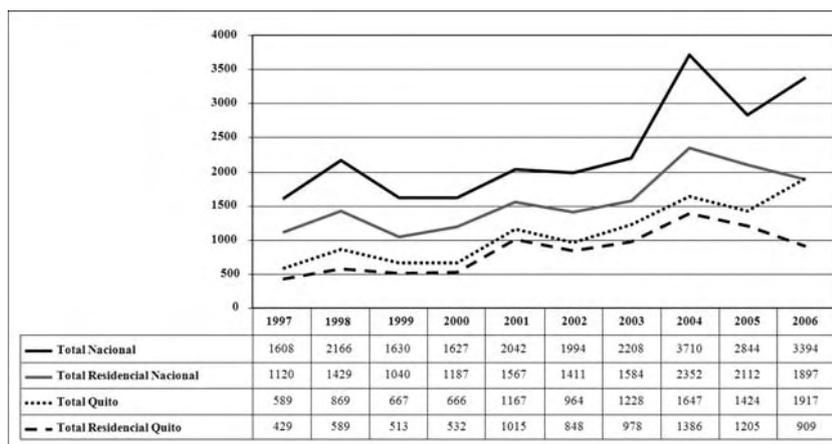
En este contexto económico local y sectorial se inscribe el análisis puntual del mercado de vivienda nueva en Quito, cuyo ciclo constituye la interacción de diversos factores descritos atrás con una materialidad específica a nivel territorial.

### **Una breve revisión de las cifras proyectadas de espacio construido destinado a uso residencial en Quito.**

Tras la caída registrada entre 1998 y 1999, el comportamiento de la edificación de uso residencial registrada en Quito (permisos de construcción) experimentó una tendencia de crecimiento fluctuante: entre 2000 y 2002 hay un corto lapso de aumento, especialmente en 2001 cuando la cifra varió en un 90.7%, el mayor incremento del periodo. Para 2002 se registrará una caída y de nuevo, entre 2003 y 2004, las cifras evidenciarán un aumento el cual será precedido por un decrecimiento hacia 2005 y 2006. (Gráfico 37)

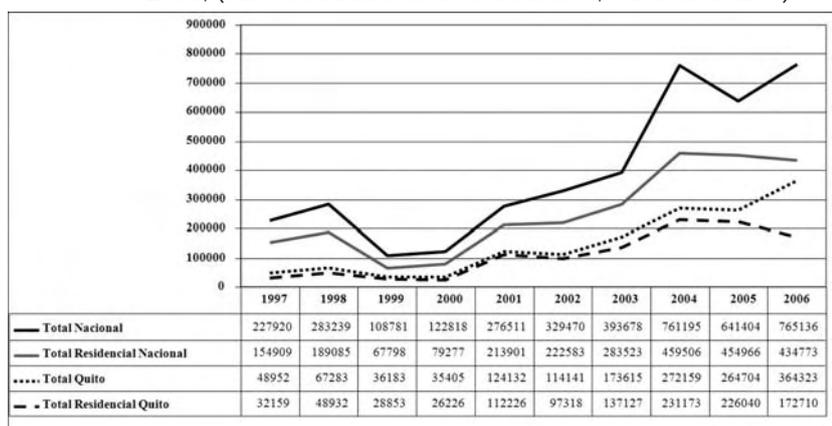
Al igual que la evolución de los metros cuadrados construidos, el valor declarado registra continuas fluctuaciones en el periodo. Tras la caída registrada entre 1998 y 2000, en 2001 se experimenta un incremento del 327%, el cual será precedido por un decrecimiento hacia 2002. En el lapso 2003 y 2005 se observará un crecimiento del 65%, seguido por una caída hacia 2006 (Gráfico 38).

Gráfico 37  
Edificación residencial proyectada en Quito,  
1997 – 2006, (m2 de construcción - cifras en miles)



Fuente: BCE, permisos de construcción Quito – Elaborado por el autor

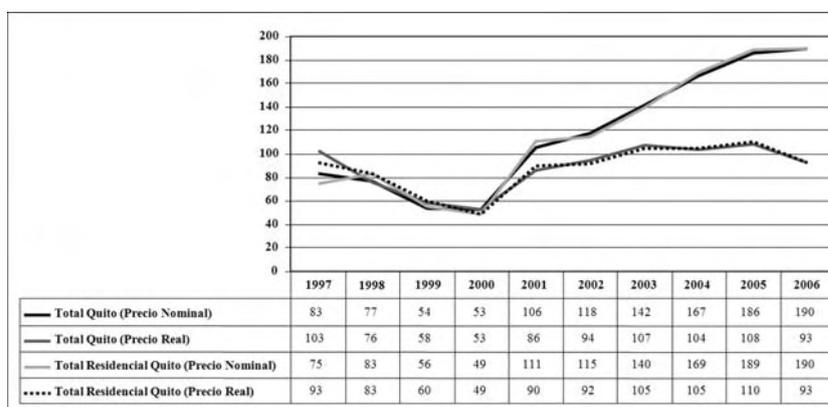
Grafico 38  
Edificación residencial proyectada en Quito,  
1997 – 2006, (Valor declarado de la construcción, miles de dólares)



Fuente: BCE, permisos de construcción Quito – Elaborado por el autor

Con respecto a la evolución al valor unitario del m<sup>2</sup> construido, encontramos un continuo incremento desde 2001, año en que se presentó la tasa de incremento más alta del periodo, 126,5%. De ahí en adelante, el valor declarado se elevará a distintas tasas. (Gráfico 39)

Grafico 39  
Edificación proyectada para uso residencial proyectada en Quito, (1997 – 2006), (Valor unitario x m<sup>2</sup>, en dólares) (Precios nominales y reales, Año base 2000)



Fuente: BCE, permisos de construcción Quito – Elaborado por el autor

### La evolución del ciclo del mercado de vivienda nueva en Quito

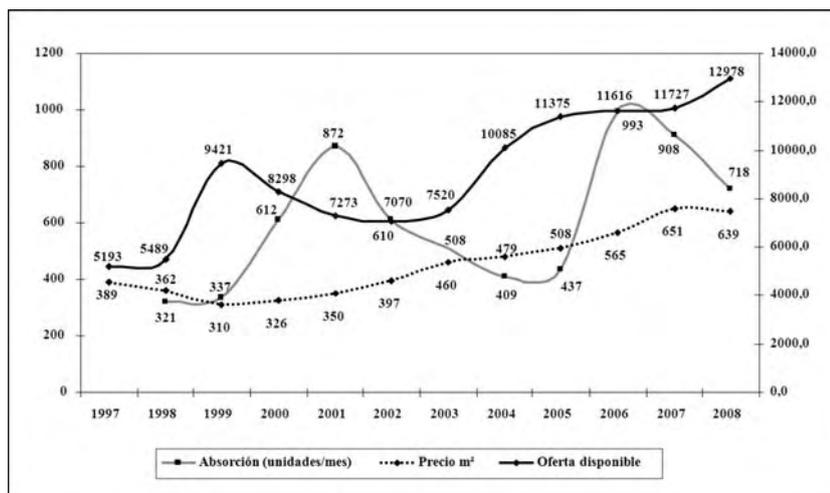
Como se puede apreciar en el Gráfico 40, el comportamiento de la demanda (absorción), el precio del m<sup>2</sup> y la oferta disponible articulan tanto condiciones propias del ciclo inmobiliario como elementos particulares que se han presentado en el escenario dolarizado a nivel global, nacional y local.

Con respecto al precio del m<sup>2</sup>, observamos que desde el año 2000 se desarrolla un crecimiento continuo hasta 2007, cayendo en 2008 como una reacción al proceso de desaceleración económica asociado al inicio de la crisis financiera internacional, los temores a un posible proceso de “desdolarización” y las restricciones de crédito: el exceso de oferta dispo-

nible y su relativo “envejecimiento” obligó a los promotores a disminuir el precio como una medida para hacer circular el inventario existente.

Frente al comportamiento de la demanda (absorción) encontramos dos momentos puntuales en 2001 y 2006 cuando el promedio de unidades adquiridas por mes alcanzó las 872 y las 993, respectivamente; un comportamiento que se podría relacionar con las inversiones inmobiliarias que se realizaron con recursos descongelados del sistema financiero en el primer caso, y la reducción de las tasas de interés de préstamo para vivienda, lo cual se tradujo en una amplia colocación de créditos en 2006.

Gráfico 40  
Ciclo del mercado de vivienda nueva en el DMQ, 1997 - 2008



Fuente: SiiD@/ Ernesto Gamboa & Asociados, 2009

Al final del periodo se comienzan a presentar factores que reducirán la demanda como la restricción de los montos y plazos del crédito hipotecario, y el incremento de las tasas de interés, lo cual obligará a la gente a optar por viviendas de precios más bajos; asimismo se experimentará una disminución de las expectativas para adquirir vivienda y un crecimiento de la intención de comprar vivienda usada<sup>86</sup>.

En el caso de la oferta disponible, esta refleja hacia 1999 el efecto de la crisis en la contracción de la demanda con una fuerte acumulación del stock, el cual disminuirá a su punto mínimo en 2002. A partir de ese momento el incremento de la oferta experimentará un crecimiento continuo durante el periodo, especialmente entre 2003 y 2004 (la absorción será la más baja del periodo) cuando lo hace en un 34%.

Al final del periodo, y a pesar que entre 2006 y 2007 se experimentarán las mayores tasas de absorción (993 y 908, respectivamente), el exceso de oferta dejará en evidencia la generación desproporcionada de espacio urbano construido relacionada con las distorsiones producidas por nuevos actores que ingresarán al mercado, y por los efectos que tendrá la desaceleración de la economía en los volúmenes de ventas<sup>87</sup>.

### **El comportamiento de la oferta de vivienda nueva en Quito, la expresión territorial**

Con la premisa de “que sobre cada uno de los terrenos en la ciudad se da una particular combinación de rentas urbanas que conforman lo que hemos denominado la renta total de cada lote”<sup>88</sup>, lo cual puede ser considerado como la más sencilla noción del precio del suelo urbano; Jaramillo (1994: 180-2) introduce el análisis de esta dinámica reconociendo que en la “ciudad existen varios tipos de movimientos del precio de los terrenos que tienen diversas características y determinantes distintos”.

En este análisis de los movimientos en el precio del suelo urbano a nivel general y particular, Jaramillo identifica dos tipologías distintas articuladas por una temporalidad en los procesos y los factores de cambio que intervienen:

Los movimientos de los precios del suelo tienen determinantes de muy distinta naturaleza, y una primera distinción que es necesario hacer al respecto es aquella que debe establecerse entre los movimientos de los precios que responden a las tendencias de largo plazo de la acumulación, a los que llamaremos *movimientos estructurales*<sup>89</sup> de los precios del suelo, y aquellos que se conectan con circunstancias más específicas, como las fases del ciclo, coyunturas o procesos de ajuste estable o inestable, a los que denominaremos *movimientos coyunturales* de los precios del suelo (Jaramillo, 1994: 182).

Teniendo como base argumentativa la propuesta desarrollada por Jaramillo, y la información recabada sobre el proceso de generación de vivienda nueva en Quito, realizaremos un breve análisis de la expresión territorial de esta dinámica del desarrollo urbano de la ciudad.

En primer lugar es necesario caracterizar el periodo de análisis como un escenario a mediano plazo en el que interactúan dinámicas a escala externa<sup>90</sup>, nacional<sup>91</sup> y local<sup>92</sup> tanto de mediano alcance como de naturaleza coyuntural, atributos que hacen problemático el ajuste de las escalas temporales con respecto a la propuesta teórica utilizada.

Estas dificultades para definir las temporalidades que especifican las características de los movimientos del precio urbano pueden ser resueltas, en parte, arguyendo la particularidad del contexto y de los procesos allí desarrollados, dejando en claro la existencia de un “ciclo inmobiliario dolarizado” en Quito que surge de manera posterior a la crisis del 98-99 y se extiende hasta el año 2008, en el cuál el sector, de acuerdo a las interacciones de naturaleza externa, nacional y local descritas arriba, experimenta los efectos de la desaceleración de la economía ecuatoriana y la crisis mundial<sup>93</sup>.

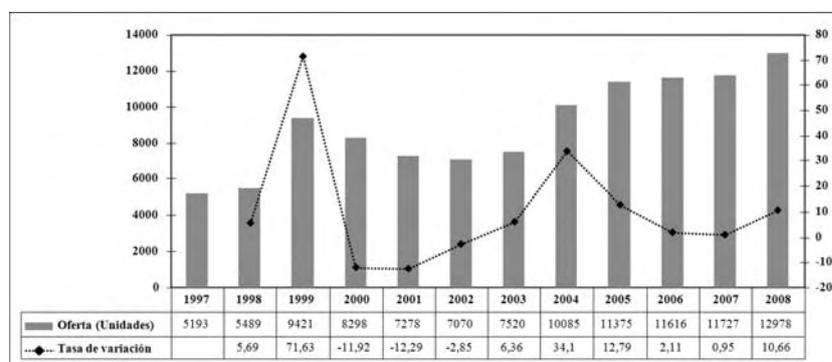
Este es pues un ciclo que presenta dinámicas generales en la oferta, la demanda y los precios (tanto en el precio promedio por unidad, como en el costo promedio del m<sup>2</sup>) a nivel del Quito urbano; cabe decir también y de manera más específica que en este lapso se presentarán comportamientos diferenciados entre las distintas unidades territoriales motivados por fluctuaciones del mercado de vivienda en el nivel más local, aproximémonos pues a ese proceso.

### **La dinámica general**

A nivel general, la oferta de vivienda nueva en Quito experimenta en nuestro periodo de análisis varias fluctuaciones relacionadas, en un primer momento, con el exceso de unidades que no pudieron ser comercializadas tras la crisis del 98 y 99. Este comportamiento negativo que se extenderá hasta el 2002 (en 2001 la tasa de absorción llegará a 872 unidades mensuales), será precedido por un fuerte crecimiento en 2004 (34%), año en el que se presentará la más baja tasa de absorción en el periodo de la dolarización (409).

En el resto del periodo la oferta aumentará a diferentes tasas de variación, y a pesar de que en 2006 y 2007 se registran buenos índices de absorción (993 y 908 unidades por mes, respectivamente), para 2008 la cantidad de unidades ofertadas llega a las 12.978.

Gráfico 41  
Comportamiento de la oferta de vivienda nueva en Quito, y tasas de variación (1997-2008)

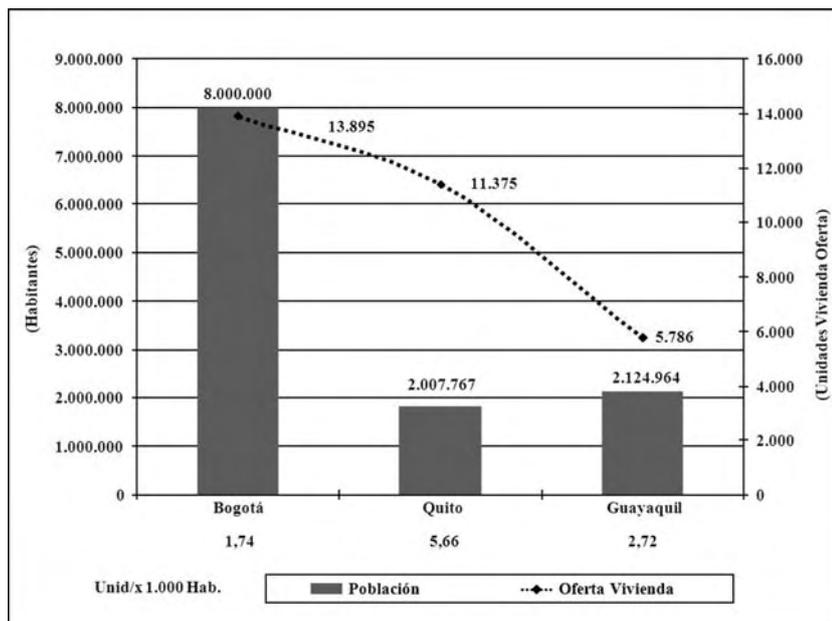


Fuente: SiiD®/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009 - Elaborado por el autor

Sobre este comportamiento habría que advertir que existen factores puntuales como el aumento desproporcionado de la oferta con respecto al total de la población (Gráfico 42)<sup>94</sup>. Al respecto Gamboa (2004) afirma que en el periodo se presenta un aumento de la competencia inmobiliaria debido a la aparición de nuevos constructores (proveedores que ingresan al mercado<sup>95</sup>, constructores como nuevos vendedores inmobiliarios<sup>96</sup>, e ingreso de competencia externa<sup>97</sup>), lo cual se tradujo en un fuerte aumento de los proyectos inmobiliarios (Gráfico 43):

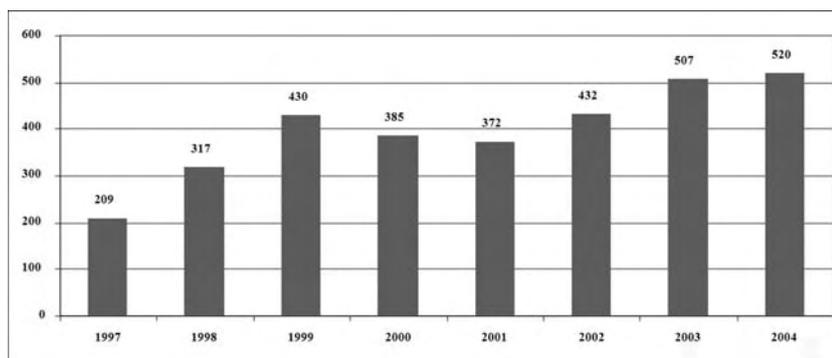
Como el sector de la construcción ha sido muy dinámico en los últimos años y ha existido una buena absorción en el mercado, esto ha traído como consecuencia el ingreso al sector de algunos oportunistas de negocios, que ven una alternativa interesante en esta industria. Muchos de estos “paracaidistas de la construcción”, por su desconocimiento del mercado y su visión de negocio inmediato, causan traumas y desequilibrios y en el corto plazo pueden deteriorar las condiciones del mercado. Para 1997 había en oferta 209 proyectos y ya sobrepasaban los 500 para el año 2.003. (Gamboa, 2004)

Gráfico 42  
Oferta de vivienda por cada 1.000 hab. (2005)  
Bogotá – Quito - Guayaquil



Fuente: Ernesto Gamboa & Asociados, 2009

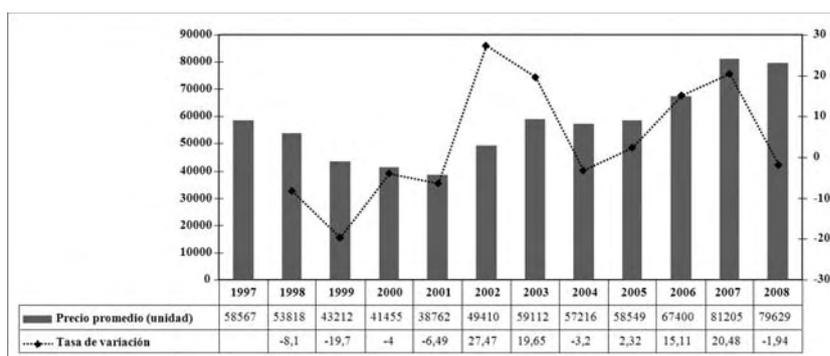
Gráfico 43  
Evolución de los proyectos de vivienda en Quito, 1997 – 2004



Fuente: Gamboa, 2004. Elaborado por el autor

A principios del periodo, el precio promedio por unidad experimentó los efectos del exceso de oferta generados por la crisis de 1998 y 1999, sólo a partir de 2002 y con fuerte incremento, (27,47%, el más alto del periodo), se inicia un continuo aumento el cual se frenará en 2008 cuando el índice disminuye en un -1,94%. El incremento registrado del precio promedio ascendió a un 92,08% entre 2000 y 2008, a una tasa promedio anual del 7,7%<sup>98</sup>,

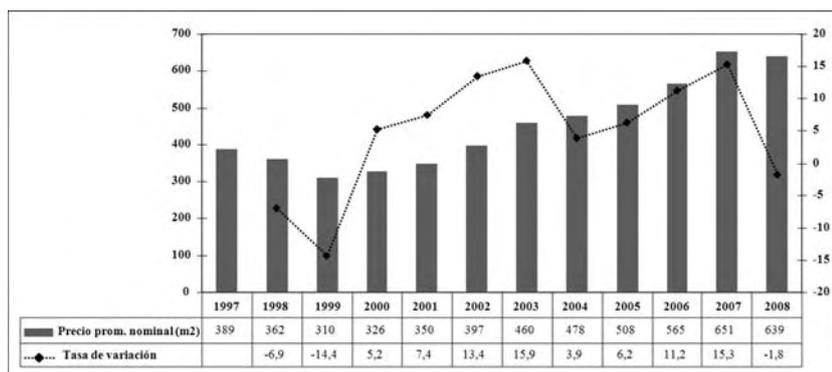
Gráfico 44  
Comportamiento del precio promedio  
(unidad) y tasas de variación (1997-2008)



Fuente: SiD®/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009 - Elaborado por el autor

Con respecto a la evolución que registró el precio nominal del m<sup>2</sup>, el incremento se inicia desde el principio del ciclo, en el cual los mayores aumentos se registrarán en 2002 (13,4%), 2003 (15,9%) y 2007 (15,3%). A diferencia con lo ocurrido con el precio promedio por unidad, el valor promedio del m<sup>2</sup> experimenta un incremento del 5,2% entre 1999 y 2000; asimismo, el incremento registrado del precio promedio ascendió a un 96 % entre 2000 y 2008, a una tasa promedio anual del 8,52%<sup>99</sup>.

Gráfico 45  
Comportamiento del precio promedio nominal (m<sup>2</sup>) y tasas de variación (1997-2008)

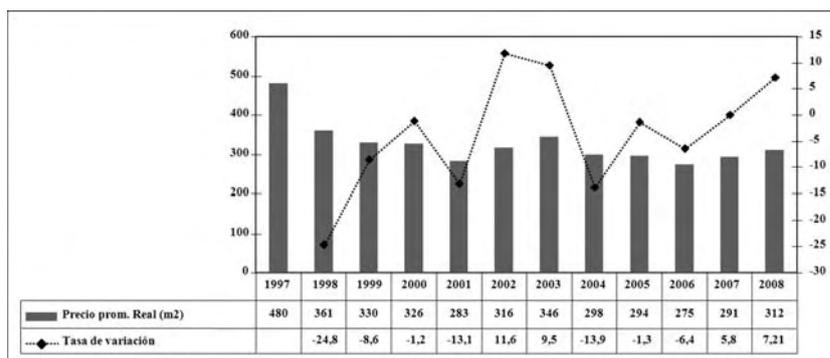


Fuente: SiiD®/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009 - Elaborado por el autor

Por otro lado, cuando se revisan las cifras del precio real del m<sup>2</sup> se observan mayores fluctuaciones y un aumento del precio del m<sup>2</sup> inferior al registrado en términos nominales. En nuestro periodo de estudio se registrarán incrementos en 2002 (11,6), 2003 (9,5), 2007 (5,8) y 2008 (7,21), mientras que en 2000, 2001, 2004, 2005 y 2006 se observarán caídas en el precio.

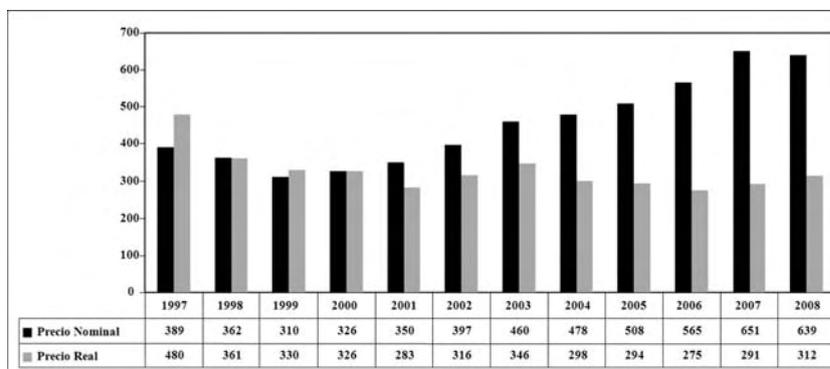
En este ejercicio comparativo observamos que al final del periodo el valor del m<sup>2</sup> es menor que en 2000 (Gráfico 46); por otro lado, en el Gráfico 47 las diferencias entre los dos indicadores son significativas y con tendencias marcadamente diferenciadas: mientras que el precio nominal experimenta un crecimiento continuo desde el 2000 (con excepción de 2008), las variaciones en términos reales se orientan hacia un decrecimiento entre 2000 y 2001, un incremento en 2002 y 2003 sucedido por un descenso continuo entre 2004 y 2006; el periodo culminará con un aumento en el lapso 2007-2008.

Gráfico 46  
Comportamiento del precio promedio real (m<sup>2</sup>)  
y tasas de variación (1997-2008) (Año base 2000 = 100)<sup>100</sup>



Fuente: SiID®/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009 - Elaborado por el autor

Gráfico 47  
Comparación del precio nominal y real del (m<sup>2</sup>) en Quito (1997-2008)



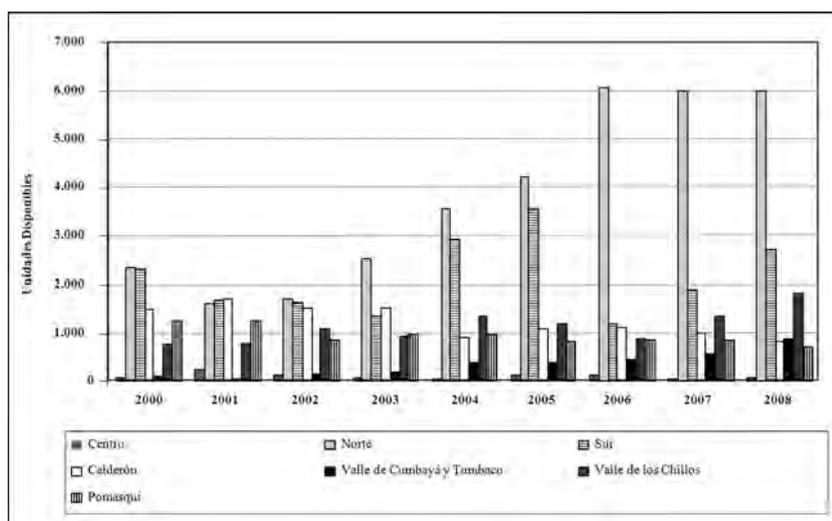
Fuente: SiID®/ Ernesto Gamboa & Asociados, 2009 - Elaborado por el autor

### Las dinámicas particulares: la oferta y su expresión territorial

A nivel de las diversas áreas de la ciudad, el Gráfico 48 muestra el comportamiento en la distribución de la oferta que se experimentó entre 2000 y 2008.

En el sector Norte el periodo inicia con una oferta superior a las 2000 unidades, fluctuando negativamente en 2001. Desde 2002 se presentará un crecimiento acelerado y una mayor concentración de la oferta hasta 2006, de allí en adelante habrá una leve desaceleración que sin embargo no alterará la profunda concentración territorial del mercado de vivienda nueva en este sector de la ciudad. Cabe decirse que la oferta disponible se multiplicará por casi tres veces entre 2000 y 2006, aproximándose a las 6000 unidades.

Gráfico 48  
Unidades en oferta disponible por zonas de Quito, 2000 - 2008



Fuente: SiiD@/ Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados, 2009

En el caso del sur de Quito se aprecia una tendencia al decrecimiento entre 2000 y 2003 en casi mil unidades, dinámica que será sucedida por un fuerte crecimiento en 2004 y 2005 llegando aproximadamente a las 3500 unidades, cayendo nuevamente en 2006 y creciendo de nuevo hasta 2008. Si bien hasta 2002 hubo un comportamiento similar de la oferta entre el Norte y el Sur de la ciudad, los ritmos de crecimiento en 2004 y 2005 fueron superiores en el primer sector, mientras que entre en 2007 y 2008 la oferta en el Sur no llega ni a la mitad de las viviendas ofrecidas en el extremo Norte.

En Calderón la oferta hacia 2000 se aproximará a las 1.500 unidades, entre 2001 y 2003 las viviendas ofertadas estarán por encima de la cifras de 2000; a partir de 2004 se desarrolla una dinámica fluctuante con tendencia a la baja hasta finales del periodo, cuando la oferta cae a menos de las 1.000 unidades.

En el valle de Cumbayá y Tumbaco la oferta disponible comienza a experimentar un crecimiento a partir de 2002, el cual se sostiene hasta 2008 cuando la oferta crecerá hasta las 800 unidades aproximadamente.

Con respecto al valle de Los Chillos, a partir de 2000 se observa un progresivo crecimiento hasta 2002, cuando se superan las 1000 unidades. Posteriormente se generan oscilaciones hasta 2006, y entre 2007 y 2008 se pasa de 1200 a 1800 unidades aproximadamente.

La oferta en el valle de Pomasqui que superaba las 1.000 unidades en 2000 y 2001 caerá en el siguiente año a menos de 1.000 viviendas ofertadas. Esta tendencia se mantendrá hasta el final del periodo con leves fluctuaciones en 2003 y 2004. En el caso del Centro de la ciudad el promedio de la oferta será inferior a las 100 unidades durante todo el periodo.

### **Las dinámicas particulares: algunas variables cuantitativas y cualitativas de la expresión territorial del precio del espacio urbano construido para vivienda**

En términos nominales, el precio promedio del m<sup>2</sup> por sectores de la ciudad experimenta fluctuaciones importantes en su comportamiento. Los mayores incrementos se registran en el valle de Pomasqui (161%), Centro (136%), Calderón (121%) y Sur (100%), mientras que en el Norte (93%) y Valle de Los Chillos (74%) se presentaron menores aumentos; en el Valle de Tumbaco y Cumbayá se presentó un crecimiento del 34%. (Gráfico 49)

Este comportamiento diferenciado corresponde a las diversas demandas que por espacio urbano construido para vivienda plantean los diversos sectores socioeconómicos:

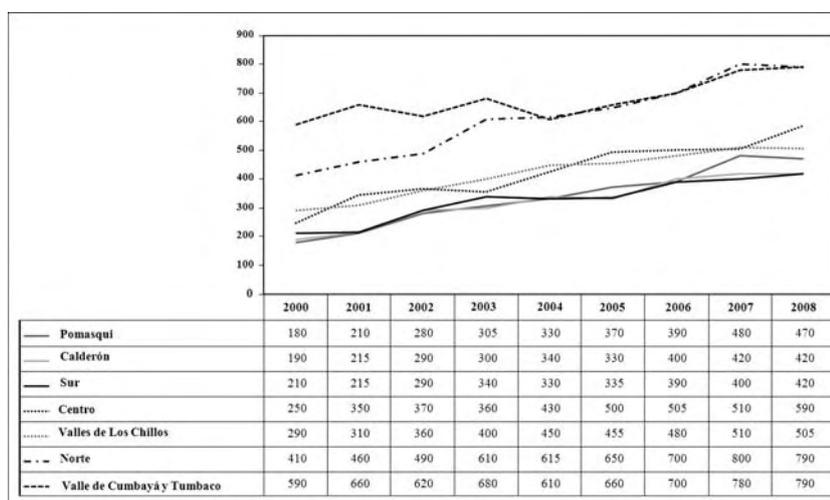
En los últimos años se ha acrecentado la migración habitacional entre y hacia sectores aledaños al casco urbano de la ciudad de Quito, con preferencia hacia los 4 valles. La respuesta de los constructores hacia los altos costos de la tierra en Quito en la última mitad de la década ante-

rior, la preferencia hacia vivienda unifamiliar (casas) y la búsqueda de alternativas para una mayor calidad de vida, originaron un crecimiento explosivo de la oferta hacia los valles, preferencialmente Calderón y Los Chillos en primera instancia, para luego extenderse a Tumbaco y Pomasqui. (Gamboa, 2004).

En el caso del Centro, este comportamiento se puede asociar a los procesos de recuperación y reforma urbana en el Centro Histórico desarrollados por el municipio, y la generación de una oferta de vivienda orientada a sectores económicos medios y medios altos, lo que puede ser tomado como el germen de una dinámica de gentrificación.

Con respecto al valle de Los Chillos, y Cumbayá y Tumbaco, la creciente demanda de sectores medios altos y medios por una mejor calidad de vida, ha generado un proceso de migración intraurbana.

Gráfico 49  
Precio promedio (USD) del m<sup>2</sup> por sectores de Quito 2000-2008<sup>101</sup>



Fuente: SiiD@/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009 - Elaborado por el autor

En el caso del Norte de Quito, la densificación, la concentración de actividades, servicios, equipamientos, calidad de la infraestructura, grandes inversiones urbanas de naturaleza pública y privada orientadas a actividades comerciales y de servicios, y las escasez de suelo urbano

generan un proceso de encarecimiento del precio del suelo que se ha traducido en la generación de vivienda multifamiliar en altura sustituyendo los proyectos de vivienda unifamiliar, lo cual ha transformado físicamente amplias zonas de ese sector de la ciudad, aclarando que en el sur de Quito también la edificación en altura también ha venido ganando espacio.

En conclusión, la búsqueda de una mejor calidad de vida y de mejores emplazamientos para la generación de rentas, la preferencia diferenciada en la localización de la vivienda que presentan los diversos sectores socioeconómicos (Tabla 25), los menores costos de acceso a espacio urbano construido, la orientación mayoritaria para adquirir viviendas unifamiliares sobre los proyectos multifamiliares (Tabla 26), las construcciones culturales referidas a la reproducción de la vida familiar, la oferta de servicios, actividades, equipamiento e infraestructura, y las condiciones de movilidad y cercanía a las actividades laborales y educativas constituyen una red de variables que intervienen en la expresión territorial del mercado de vivienda

Tabla 25  
Lugar preferido para compra de vivienda nueva – 2003

	Alto	Medio alto	Medio	Medio bajo	Bajo
<b>Sur</b>				49,2 %	53,6 %
<b>Norte</b>	69,4 %	61,6 %	41,9 %	28,7 %	20,6 %
<b>Tumbaco y Cumbayá</b>	11,2 %	4,0 %	2,7 %		
<b>Valle de los Chillos</b>	16,7 %	20,2 %	18,2 %	14,8 %	17,5 %

Fuente: Gridcon Consultores, 2004

Tabla 26  
Preferencia por tipos de vivienda (1998 – 2005)

Tipo de vivienda	1998	2000	2003	2005
<b>Casas</b>	89,6	89,2	89,8	86,8
<b>Deptos</b>	10,4	10,8	10,2	13,2
<b>Total</b>	100%	100%	100%	100%

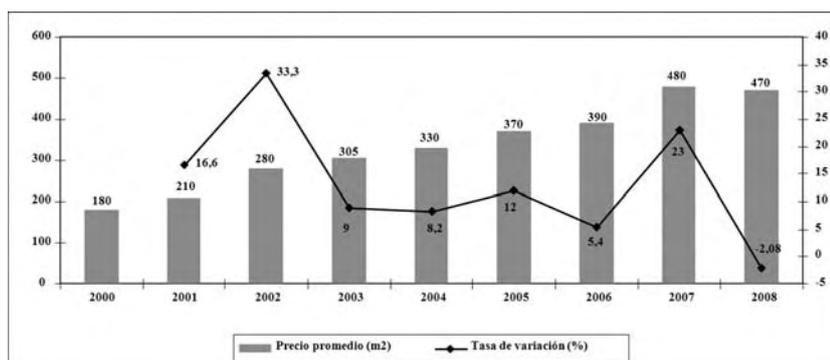
Fuente: Gridcon Consultores, 2005

### Una aproximación al comportamiento del precio en las distintas áreas de Quito

Esa red de variables ha generado expresiones territoriales como las encontradas en Pomasqui, Calderón y Sur de la ciudad, en donde debido a la creciente demanda por soluciones de vivienda se experimentaron amplios incrementos del precio porque la oferta, a pesar de ser creciente en los primeros años del periodo, no respondió a las necesidades de amplios sectores socioeconómicos. En el caso específico del Sur, la oferta experimentó fluctuaciones más fuertes reflejando los procesos de generación de vivienda en sectores como Quitumbe, por ejemplo.

En el caso de Pomasqui se observa un incremento del precio durante todo el periodo pero a diferentes tasas de variación: después del crecimiento registrado entre 2000 y 2001 (16,6%), y 2001 y 2002 (33,3%) se registran fluctuaciones con tendencia a la baja hasta 2006; en 2007 el precio aumentará en un 23%, y en 2008 se experimentará una caída en un -2,08%. En este sector de la ciudad, los precios promedio de vivienda nueva experimentarán un incremento aproximado al 161% durante el periodo.

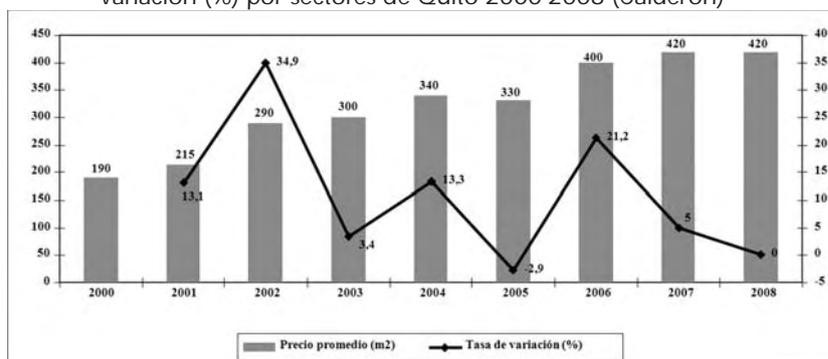
Gráfico 50  
Precio promedio nominal (USD) del m<sup>2</sup> y tasas de variación (%) por sectores de Quito 2000-2008 (Pomasqui)<sup>102</sup>



Fuente: SiID@/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009 – Elaborado por el autor<sup>103</sup>

De manera similar a lo ocurrido en Pomasqui, en Calderón encontramos que el precio se incrementará continuamente durante todo el periodo, con excepción de 2005 y 2008 donde se mantendrá muy similar a los niveles de 2007; sin embargo las fluctuaciones en el precio serán más pronunciadas: tras los ritmos de crecimiento experimentados entre 2000 y 2002 (la mayor tasa de crecimiento del periodo, 34,9%) se experimenta una disminución en 2003, una recuperación en 2004 y una desaceleración más pronunciada en 2005, para 2006 el ritmo de crecimiento mejorará notablemente (21,2%), y entre 2007 y 2008, una nueva disminución en el ritmo de crecimiento. En este sector e la ciudad, los precios promedio de vivienda nueva experimentarán un incremento aproximado al 121%.

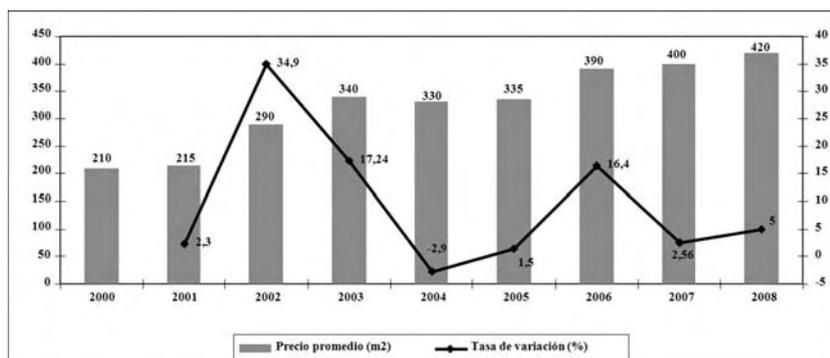
Gráfico 51  
Precio promedio nominal (USD) del m2 y tasas de variación (%) por sectores de Quito 2000-2008 (Calderón)<sup>104</sup>



Fuente: SiiD®/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009 – Elaborado por el autor

Al igual que en los dos sectores anteriores, en el Sur de la ciudad (Gráfico 52) encontramos que el precio se incrementará continuamente durante todo el periodo, con excepción de 2004 (-3,9%). El precio tendrá el incremento más pronunciado en 2002 (34,9%) y 2006 (16,4%), los cuales serán sucedidos por fluctuaciones en el ritmo de crecimiento en 2003 (17,24%), 2004 (-2,9%), 2005(1,5), 2007(2,56%) y 2008 (5%). En este sector e la ciudad, los precios promedio de vivienda nueva experimentarán un incremento aproximado al 100%.

Gráfico 52  
 Precio promedio nominal (USD) del m2 y tasas de variación (%) por sectores de Quito 2000-2008 (Sur)<sup>105</sup>

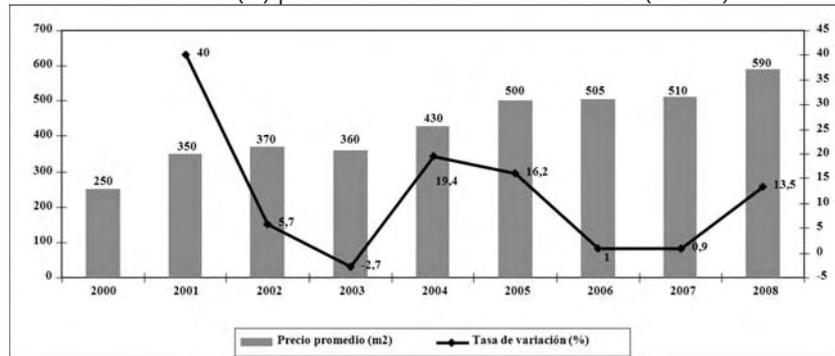


Fuente: SiiD®/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009 – Elaborado por el autor

En el Centro de la ciudad el precio del m2 inicia con niveles cercanos a USD 250, experimentando una tasa de crecimiento cercana al 40% en 2001 (la mayor del periodo), la cual será precedida por una disminución en los ritmos en 2002 (5,7%) y 2003 (-2,7%). En 2004 el precio del metro cuadrado se incrementa en 19,4%, seguido de una leve caída en 2005 sucedida por una fuerte disminución en el ritmo en 2006 (1%) y 2007 (0,9%); para 2008 de nuevo se expresará un incremento en un 13,5%.

Este comportamiento se puede asociar a los procesos de recuperación y reforma urbana en el Centro Histórico desarrollados por el municipio. Más específicamente encontramos un importante incremento en 2004 (19,4%) y 2005 (16,2%) que podría estar asociado al notable mejoramiento del espacio público sucedido en 2003, la recuperación y fuerte inversión en recursos que realizó la municipalidad para recuperación arquitectónica, espacial y de infraestructura; ello motivó la generación de oferta de vivienda, que aunque en el periodo ha sido reducida, ha sido orientada a sectores económicos medios y medios altos, lo que puede ser tomado como un germen de una dinámica de gentrificación. En este sector e la ciudad, los precios promedio de vivienda nueva experimentarán un incremento aproximado al 136%.

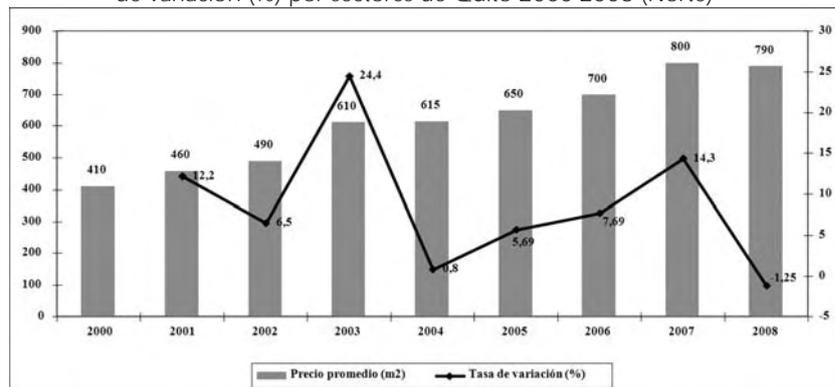
Gráfico 53  
 Precio promedio nominal (USD) del m<sup>2</sup> y tasas de variación (%) por sectores de Quito 2000-2008 (Centro)<sup>106</sup>



Fuente: SiiD®/ Ernesto Gamboa & Asociados, 2009 – Elaborado por el autor

En el Norte de la ciudad el crecimiento del precio del m<sup>2</sup> es continuo durante todo el periodo, especialmente en 2003, donde se presentará un incremento aproximado al 24%. En 2004 el ritmo se reducirá a un 0,8%, y de allí en adelante la tendencia mejorará: 2005 (5,69%), 2006 (7,69%) y 2007 (14,3%); para 2008 el precio caerá en -1,25%. Durante el periodo, el precio experimentará un incremento cercano al 93%, pasando de aproximadamente USD 410 a 790.

Gráfico 54  
 Precio promedio nominal (USD) del m<sup>2</sup> y tasas de variación (%) por sectores de Quito 2000-2008 (Norte)<sup>107</sup>

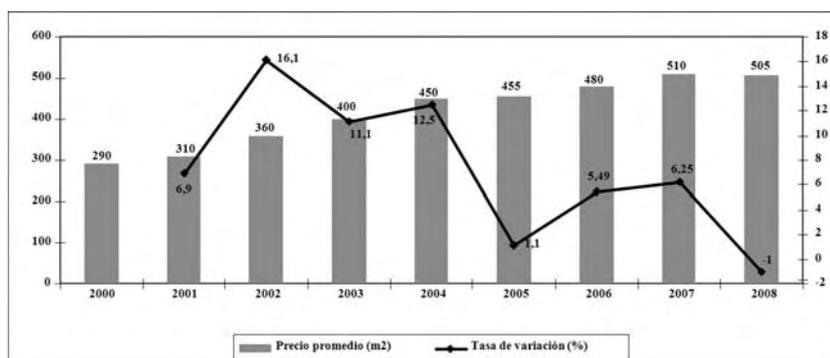


Fuente: SiiD®/ Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados, 2009 – Elaborado por el autor

Con respecto al comportamiento del precio del m<sup>2</sup> en el Valle de Los Chillos encontramos que el precio se incrementará continuamente durante todo el periodo, con excepción de 2008, cuando cae en un 1%. 2002 es el año donde se experimenta el mayor incremento (16,1%) seguido de una aceleración constante en 2003 (11,1%) y 2004 (12,5%), la cual en 2005 solo oscilará en un 1,1%.

Hacia 2006 y 2007 el crecimiento del metro cuadrado de desarrollará a tasas de 5,49% y 6,26%, respectivamente, mientras que en 2008 el precio cayó en -1%. Durante el periodo, el precio experimentará un incremento cercano al 74%, pasando de aproximadamente USD 290 a 505.

Gráfico 55  
Precio promedio nominal (USD) del m<sup>2</sup> y tasas de variación (%) por sectores de Quito 2000-2008 (Valle de Los Chillos)<sup>108</sup>



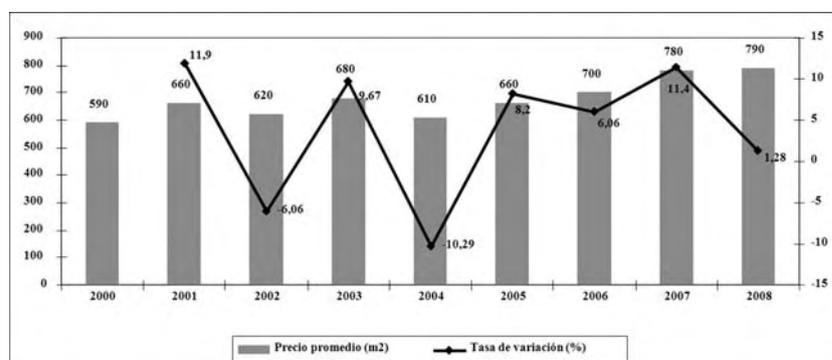
Fuente: SiiD@/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009 – Elaborado por el autor

Finalmente en el valle de Cumbayá y Tumbaco el comportamiento del precio del m<sup>2</sup> experimentará amplias y continuas fluctuaciones en el periodo aunque la tendencia hacia el incremento es evidente. Tras el incremento sucedido en 2001 (11,9%, el mayor del periodo), el precio cae un -6,06% en 2002, mientras que en 2003 aumentará en un 9,67% cayendo nuevamente en 2004 en cerca de un -10%.

Entre 2005 y 2008 el valor del m<sup>2</sup> crecerá de manera continua: 8,2% (2005), 6,06% (2006), 11,4 (2007) y 1,28% (2008). Entre 2000 y 2008 el precio promedio del m<sup>2</sup> en este sector de la ciudad se incrementará en un 34%.

Estas fluctuaciones continuas en el comportamiento de los precios corresponden a la lógica en que se desarrollan los “mercados jóvenes” de vivienda en este sector de la ciudad, en los cuales la oferta tiene que encontrar la “realidad” en los precios del espacio construido.

Gráfico 57  
Precio promedio nominal (USD) del m<sup>2</sup> y tasas de variación (%)  
por sectores de Quito 2000-2008 (Valle de Cumbayá y Tumbaco)<sup>109</sup>



Fuente: SiiD®/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009 – Elaborado por el autor

A manera de resumen, en la Tabla 27 se muestra una evaluación de las condiciones en las que se desarrollan los procesos de transformación del precio de la vivienda con respecto a los indicadores y la información recabada. La configuración de esta matriz parte de los conceptos desarrollados por Jaramillo (2004), a través de los cuales se puede establecer un esquema de interacciones que en el escenario de la ciudad se multiplican, sobrepasando el andamiaje teórico utilizado.

Como una breve conclusión podemos afirmar que la oferta de vivienda ubicada en los sectores donde se sitúa la población con menores recursos y se dinamizan los mayores incrementos demográficos, experimentó el crecimiento de precios más pronunciado<sup>110</sup>.

En el caso del Centro de la ciudad el valor crecerá como una reacción a los procesos de reforma y recuperación urbana, y las inversiones privadas en el desarrollo de proyectos habitacionales para sectores medios altos y medios articulados a la noción de uso y orientación turística de este sector de la ciudad.

En el norte de Quito la multiplicación de la oferta de vivienda en altura y el creciente proceso de densificación<sup>111</sup> evidenciará la escasez de suelo urbano y el fuerte incremento de los terrenos en ese sector de la ciudad; los alrededores de ejes viales como la 12 de Octubre, 6 de Diciembre o La Coruña son un claro ejemplo de las reformas en el uso del suelo implementados a través del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), lo que para nuestro caso particular se tradujo en un aumento en la altura de las edificaciones.

Este sector, al alojar mayor concentración de servicios, equipamientos, infraestructura de calidad, actividades, inversiones públicas y privadas maneja una estructura de rentas asociadas con la buena localización y las facilidades de acceso principalmente.

Los valles orientales se posicionan como escenarios de altas inversiones articulados a la búsqueda de mejores condiciones para la reproducción de núcleos familiares pertenecientes a sectores altos, medios altos y medios, mayoritariamente, alrededor de los cuales se está incorporando una creciente oferta de servicios, comercio y equipamientos.

Al igual que en el valle de Los Chillos, un número significativo de áreas rurales periurbanas está siendo incorporadas al desarrollo urbano a través de la estructuración de grandes propiedades en las que habitan pequeños núcleos familiares, lo cual incide para que en estas zonas las cifras de densificación sean bajas.

A nivel general, factores como la densificación, la localización, el nivel socioeconómico, los niveles cuantitativos y cualitativos en la dotación de infraestructura, servicios, concentración de actividades, y las construcciones culturales sobre el tipo de vivienda, la calidad de vida, el prestigio y la autosegregación (en el caso de los sectores de mayores recursos) interactúan de diferentes modos en la configuración espacial del precio del suelo urbano construido para vivienda.

Nos encontramos entonces con la confirmación de elementos que a nivel histórico y de reciente surgimiento pueden ayudar a configurar un andamiaje conceptual para la generación de una teoría del valor del suelo y el espacio urbano construido en el DMQ con referencia a aspectos espaciales, sociales, culturales y económicos; en ese orden de ideas, la Tabla 27 constituye una breve síntesis que establece las articulaciones básicas para iniciar una reflexión más profunda sobre el suelo y sus articulaciones con las diversas actividades productivas que estructuran la experiencia urbana de Quito.

Tabla 27  
Resumen de los condicionantes del movimiento  
de los precios que se presentan en las distintas zonas de Quito

Sector	Movimientos Estructurales Generales			Movimientos Estructurales Particulares	Movimientos Coyunturales	Elementos cualitativos	Comportamiento de la demanda	Sectores socio-económicos mayoritarios
	Crecimiento demográfico	Población	Elementos cuantitativos que intervienen en el valor del suelo					
Pomasqui	-	23.867 (2007)	-Fuertes incrementos del precio por amplia demanda de vivienda con oferta limitada -Déficit en la dotación de equipamiento, infraestructura, servicios, baja concentración de actividades -Ubicación al extremo norte de la ciudad	Cambios de uso del suelo; terrenos rurales perturbados que son involucrados en la aglomeración urbana	Fuertes incrementos del precio en momentos puntuales del periodo (2002 y 2007)	-Acceso a vivienda unifamiliar y multifamiliar baja.	-Amplia demanda por vivienda -Vivienda unifamiliar mayoritariamente	Bajos, medios bajos, medios típicos
	(7,9%, 1990 - 2001)	93.989 (2001)	-Fuertes incrementos del precio por amplia demanda de vivienda con oferta limitada -Déficit en la dotación de equipamiento, infra-estructura, servicios, baja concentración de actividades -Ubicación al extremo norte de la ciudad	Cambios de uso del suelo; terrenos rurales perturbados que son involucrados en la aglomeración urbana	Fuertes incrementos del precio en momentos puntuales del periodo (2002 y 2006), transiciones en el metraje de la vivienda que hicieron fluctuar el precio.	-Acceso a vivienda unifamiliar	-Amplia demanda por vivienda -Vivienda unifamiliar mayoritariamente	Bajos y medios bajos
Calderón	(4,7%, 2001 - 2005)	113.374 (2005)	-Fuertes incrementos del precio por amplia demanda de vivienda con oferta limitada -Déficit en la dotación de equipamiento, infra-estructura, servicios, baja concentración de actividades -Ubicación al extremo norte de la ciudad	Cambios de uso del suelo; terrenos rurales perturbados que son involucrados en la aglomeración urbana	Fuertes incrementos del precio en momentos puntuales del periodo (2002 y 2006), transiciones en el metraje de la vivienda que hicieron fluctuar el precio.	-Acceso a vivienda unifamiliar	-Amplia demanda por vivienda -Vivienda unifamiliar mayoritariamente	Bajos y medios bajos

<b>Sur</b>	(5,7%, 1990 – 2001)	603.682 (2001)	Fuertes incrementos del precio por amplia demanda de vivienda con oferta limitada de casas -Deficit en la dotación de equipamiento, infra-estructura, servicios, baja concentración de actividades -Ubicación al extremo sur de la ciudad	-Cambios de uso del suelo: terrenos rurales periurbanos que son involucrados en la aglomeración urbana -Densificación en algunos sectores, especialmente de la administración Eloy Alfaro: 83,5 hab/ha	Fuertes incrementos de precios puntuales del periodo (2002)	-Acceso a vivienda unifamiliar	-Amplia demanda por vivienda -Vivienda unifamiliar mayorita-riamente, aunque también vivienda multifamiliar	Bajos, medios, medios típicos
	(3,3%, 2001 – 2005)	668.588 (2005)						
<b>Centro</b>	(-0,002%, 1990 – 2001)	227.173 (2001)	-Inversiones municipales en recuperación y mejoramiento urbano -Inversiones en desarrollo de actividades turísticas -Desarrollo de proyectos de vivienda para sectores medios y medios altos	-Orientación en el uso del suelo para el desarrollo de actividades turísticas mayoritariamente. -Inversiones en generación de vivienda para sectores medios y medios altos -Alta densificación porque es una zona consolidada: 159 hab/ha	-Inversión en espacio construido destinado a vivienda para la generación de rentas -Fuentes incrementos del precio en momentos puntuales del periodo (2001 y 2004)	-Acceso a vivienda bajo los parámetros de un hábitat urbano recuperado en el antiguo casco colonial	-Concentrada en algunos sectores socioeconómicos que valoran el hecho de vivir en un Centro Histórico reformado. -Vivienda multifamiliar en proyectos que en su mayoría reforman predios antiguos manteniendo en el interior algunos elementos arquitectónicos. Las fachadas se conservan.	Medios, medios bajos y bajos Sectores altos adquieren vivienda en varias áreas del CHQ
	(-0,002%, 1990 – 2005)	227.151 (2005)						

Valle de Los Chillos	(4,3%, 1990 - 2001)	116.946 (2001)	-Implementación de infraestructura, servicios y equipamientos para actividades productivas de sectores económicos medios y altos. -Implementación de infraestructura, servicios y equipamientos para actividades productivas de sectores económicos medios y altos -Estatus socioeconómico	Cambios de uso del suelo: terrenos rurales periurbanos que son involucrados en la aglomeración urbana Baja densificación	-Inversión en espacio cons-truido destinado a vivienda para la generación de rentas -Especulación en momentos puntuales del periodo (2002 y 2004)	-Acceso a vivienda familiar para una reproducción familiar con altos estándares de vida en áreas suburbanas con un clima más benigno que el del valle central de Quito. -Residir en ese escenario urbano implica buen estatus socio-económico (prestigio)	-Demanda por vivienda unifamiliar suburbana con un entorno campestre, y un nivel de vida medio.	Alto, medio alto, medio, medio bajo MULTITARGET
	(3,2%, 2001 - 2006)	132.601 (2005)						
Norte	(0,9%, 1990 - 2001)	365.054 (2001)	-Alta concentración de servicios, equipamientos, infraestructura de calidad, actividades, inversiones públicas y privadas. -Escasez de suelo, altos niveles de especulación -Escenario que concentra la oferta: 53% de la oferta del DMQ en 2006 -Estatus socioeconómico	-Cambios de uso del suelo: aumento de la edificación en altura (PUOS) -Densificación en varios sectores: en promedio hay 113 hab/ha	-Inversión en espacio cons-truido destinado a vivienda para la generación de rentas -Especulación en momentos puntuales del periodo (2003 y 2007)	-Acceso a vivienda multifamiliar con excelente localización, seguridad y facilidades de acceso -Residir en ese escenario urbano implica buen estatus socio-económico (prestigio)	-Demanda creciente por vivienda multifamiliar para reproducción del núcleo familiar o generación de rentas.	Alto, medio alto, medio, medio bajo
	(0,9%, 2001 - 2006)	377.748 (2005)						

Valle de Tumbaco y Cumbaya	(5,2%, 1980 - 2001)	5 9 . 5 7 6 (2001)	-Implementación de infraestructura, servicios y equipamientos para actividades productivas de sectores económicos medios y altos -Estatus socioeconómico	Cambios de uso del suelo; terrenos rurales perturbados que son involucrados en la aglomeración urbana	-Inversión en espacio construido destinado a vivienda para la generación de rentas (2001, 2003 y 2007)	-Acceso a vivienda unifamiliar para una reproducción familiar con altos estándares de vida en áreas suburbanas con un clima más benigno que el del valle central -Festividad escénario urbano implica buen estatus socioeconómico (prestigio)	-Demanda por vivienda unifamiliar suburbana con un entorno campestre, y un nivel de vida alto.	Alto, medio alto, medio, bajo
	(3,7%, -2005)	6 8 . 7 7 6 (2005)						

Fuentes: DMPT, 2006; Hydea Target Euro, 2008; INEC, 2001; SiID@Ernesto Gamboa & Asociados, 2009; Diario El Comercio; Gridcon Consultores 2004, 2005 y 2006b – Elaborado por el autor

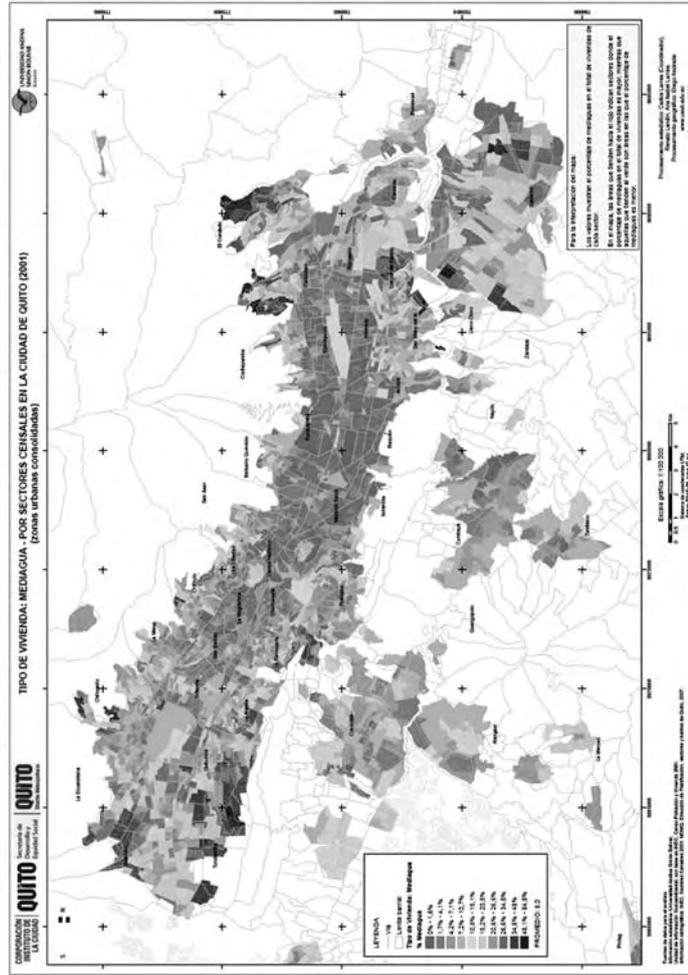
Este comportamiento de elementos cualitativos y cuantitativos en el mercado de vivienda también tiene un correlato específico en términos espaciales con respecto al tipo de unidad habitacional. Como se puede observar en los mapas 11, 12, 13 y 14, se observa una clara división espacial con respecto a la tipología de vivienda (media agua, cuarto, casa, departamento) en Quito: en algunos sectores de los extremos sur y norte, y de las laderas occidentales se encuentra la mayor cantidad de viviendas tipo “Media agua”; en el Centro Histórico y sectores como Chimbacalle, La Ferroviaria, Solanda, La Argelia, El Inca y el Comité del Pueblo se encuentra la mayor cantidad de viviendas tipo “Cuarto”; amplios sectores de los valles orientales y los extremos norte y sur de la ciudad albergan la mayoría de viviendas tipo “Casa”; finalmente la vivienda tipo “Departamento” se ubica en el Centro Norte y Centro Sur de la ciudad.







Mapa 14  
Localización espacial del tipo de vivienda  
de las áreas urbanizadas del DMQ (Media Agua), 2001



Fuente: UASB. La mayor presencia de viviendas tipo MEDIA AGUA se asocia a las tonalidades más oscuras.

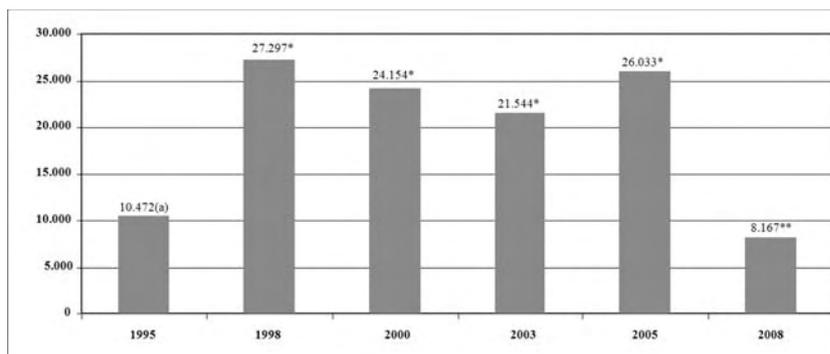
### **El comportamiento de la demanda de vivienda nueva en Quito**

A modo de aclaración, es necesario decir que la información utilizada en este apartado proviene de análisis desarrollados por las consultoras Gridcon y Ernesto Gamboa & Asociados, las cuales han establecido conceptos y parámetros de medición puntuales que son convenientes explicar brevemente.

Para los estudios sobre la demanda de vivienda se aplica un concepto de Demanda Potencial Calificada Total (DPCT), el cual es concebido como un subconjunto de la demanda potencial (conformada por los hogares residentes en el área de Quito, distribuidos por niveles socioeconómicos). A él pertenecen los hogares interesados en adquirir una solución de vivienda y que además disponen de los recursos necesarios para cancelar las cuotas inicial y mensual, requeridas en la actualidad por las instituciones crediticias encargadas de financiar la compra de vivienda<sup>112</sup>.

En ese orden de ideas, Gamboa & Asociados (2009) muestra que la DPCT para Quito ha experimentado varias fluctuaciones alcanzando, para 2005, una cifra aproximada a los 26.033 hogares, la mejor cifra del periodo y la más cercana a los niveles registrados en 1998 (Gráfico 57): Para inicios de 2000, la DPCT rondaba los 24.154 hogares<sup>113</sup>, experimentando un descenso en 2003 (-10,8%) y aumentando nuevamente un 20,8%, hacia 2005. En el caso de la DPCT proyectada para 2008, esta tiene vigencia sólo para un año, siendo menor en proporción que las proyecciones realizadas para 2005.

Gráfico 57  
Evolución de la Demanda Potencial Calificada (DPCT) en Quito (1995 – 2008)



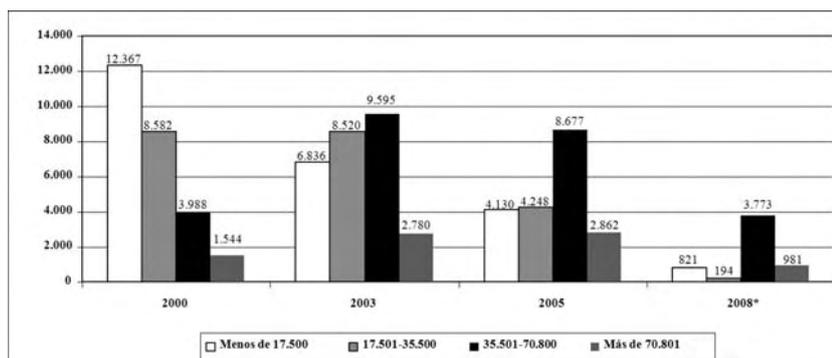
Fuente: (a) Censo de la Cámara de la Construcción de Quito 1995 - SiID@/ Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados

\* Proyectada a tres años/\*\* Proyectada a un año

En cuanto a los rangos de precios se observan varias transformaciones de la composición de la DPCT en el periodo 2000 – 2008. En primer lugar, el segmento comprendido hasta los USD 35.500 tuvo una fuerte reducción de su participación en el ciclo, pasando de un 79,5% en 2000 a un 53% en 2008<sup>114</sup>; de manera más específica, el intervalo de demanda comprendida hasta los USD 17.500 se redujo de 51,2% en 2000 a 15,3% en 2005, aumentando nuevamente en 2008 hasta alcanzar un 19%. (Ver Gráfico 59 y Tabla 28).

Por otro lado, el rango de precios ubicado entre los USD 17.501 y 35.500 pasó de un 28,3% en 2000 a un 36,9% en 2005, cayendo levemente a un 34% en 2008; mientras que el segmento de USD 35.501 a 70.800 registró un incremento pronunciado pasando de un 17,1% a un 33,3%, particularmente entre 2003 y 2005 cuando creció en más de un 104%, al final del periodo registró una participación del 12%. Por último, el rango de más de USD 70.801 elevó su participación pasando del 3,4 %, en 2000, a 14,5% en 2005, disminuyendo al final del periodo su participación a un 12%<sup>115</sup>.

Gráfico 58  
Demanda Potencial Calificada (DPCT)  
en Quito por rangos de precios, 2000 – 2008.



Fuente: SiiD®/Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados – Elaborado por el autor

\*La DPCT proyectada para 2008 es sólo para un año, las demás tienen proyecciones a tres años.

Tabla 28  
Demanda Potencial Calificada Total a tres años, tasas de participación  
de los hogares por segmentos de precios (%), Quito 2000 - 2005

Rango de Precios USD	2000	%	2003	%	2005	%	2008	%
Menos de 17.500	12.367	51,2	8.582	39,9	3.988	15,3	1.544	19,0
17.501 - 35.500	6.836	28,3	8.520	39,5	9.595	36,9	2.780	34,0
35.501 - 70.800	4.130	17,1	4.248	19,7	8.677	33,3	2.862	35,0
Más de 70.801	821	3,4	194	0,9	3.773	14,5	981	12,0
Total	24.154	100	21.544	100	26.033	100	8.167	100
	Proyectada a 3 años		Proyectada a 3 años		Proyectada a 3 años		Proyectada a 1 año	

Fuente: SiiD®/ Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados

Una causa de este comportamiento se atribuye, según Ernesto Gamboa & Asociados (2009), a la disminución de las tasas de interés, pues cada 1% de disminución en la tasa para créditos a 15 años de plazo representa un 4% de aumento en la capacidad de compra de los hogares<sup>116</sup>.

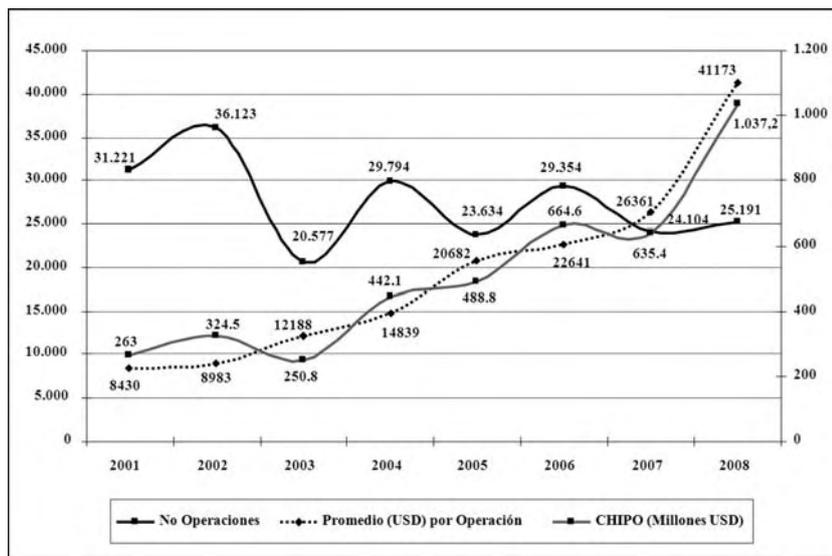
Otra causa de naturaleza cualitativa se refiere a los cambios experimentados en las condiciones que los demandantes de vivienda se articulan al mercado debido a la creciente competencia entre promotores inmobiliarios: “El cambio de un **mercado de vendedores** con pocos constructores, ofertas limitadas y poca variedad de productos, han dado paso actualmente a un **mercado de compradores**, lo que obliga al constructor a realizar cambios para que sus ofertas se ajusten a las necesidades y requerimientos del comprador” (Gamboa, 2004)

Como se puede apreciar en el Gráfico 59, el comportamiento del crédito hipotecario evidencia un aumento en la capacidad de endeudamiento de la población: el monto promedio por operación aumentará en un 388,4%; así mismo se observan varias fluctuaciones en la colocación de crédito, especialmente en 2002, 2004 y 2006: en 2001 y 2006 se registrarán buenos comportamientos de la colocación de crédito (31.221 y 29.354, respectivamente) lo cual coincidirá con los mejores registros de absorción presentados en el periodo, 872 y 993 unidades compradas por mes (Gráfico 60).

Otra dinámica importante a analizar está relacionada con el incremento que experimentó el crédito hipotecario en el periodo, especialmente los fuertes aumentos registrados en los intervalos 2003-2004 (76,27%), 2005-2006 (36%) y 2007-2008 (63%). En este punto es necesario anotar que aunque la expansión de los créditos es evidente en el periodo, gran parte de la demanda de vivienda se quedó por fuera de este circuito de financiamiento<sup>117</sup>:

A mediados de 2006, la demanda total era de 445.754 hogares, la demanda potencial (los hogares que desean en algún momento tener vivienda) era de 167.158, y la demanda potencial calificada era de tan solo 26.033 hogares, de los cuales apenas 9.137 accederían a créditos hipotecarios”, los cuales serán los preferidos por los promotores de vivienda, por su solvencia. (Oleas, 2007: 33)

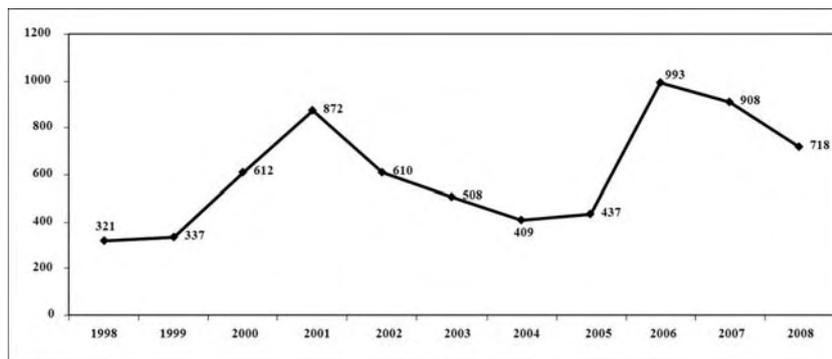
Gráfico 59  
Comportamiento de la colocación de Crédito Hipotecario (CHIPO) en Ecuador 2001 – 2008\*.



Fuente: Ernesto Gamboa & Asociados

\*Cifras construidas para todo el país, no hay datos desagregados para Quito.

Gráfico 60  
Comportamiento de la demanda en Quito (Absorción: Unidades/mes), 1998 – 2008



Fuente: SiiD@/ Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados-Elaborado por el autor

Como complemento a lo anterior, la demanda experimentará en nuestro periodo de análisis amplias fluctuaciones como los picos de consumo registrados en 2001, 2006 y 2007, y momentos de desaceleración fuertes como lo registrados entre 2003 y 2004. Durante el periodo se consumirán promedio 8089 unidades al año, y teniendo como referencia los datos de la Tabla 29, la absorción se concentrará espacialmente en el Norte y Sur de la ciudad.

Tabla 29  
Absorción de vivienda por sectores  
de la ciudad de Quito (% y Unidades), 2006

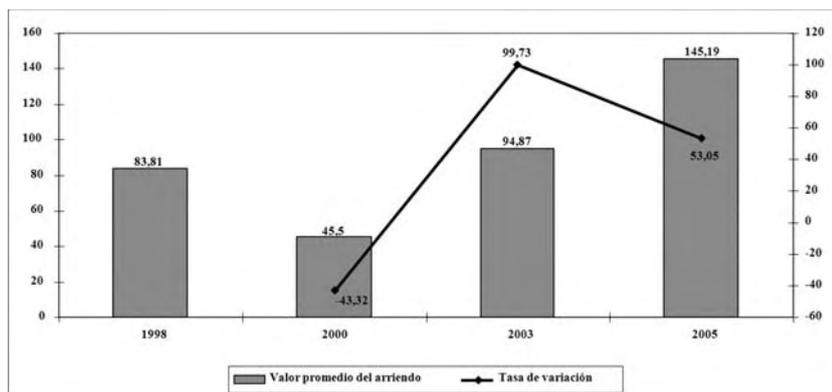
Sector	Norte	Sur	Centro	Valle de Cumbayá y Tumbaco	Valle de Los Chillos	Calderón	Pomasqui
%	38,76	36,68	1,38	3,88	7,97	3,98	7,35
Unidades	4618	4371	165	462	950	474	876

Fuente: Gridcon, 2006

Hay que anotar que una parte de la fluctuación de la demanda está relacionada con el interés de compra de propiedades como una inversión, lo cual se relaciona como una alternativa segura frente a la crisis de confianza que generó el sector financiero tras la crisis. Como se afirmó en el Capítulo 2, ello motivó a varios sectores de la población a consumir bienes durables como viviendas, en ese sentido gran parte de los recursos que fueron descongelados por el sistema bancario en los primeros años de la dolarización serían canalizados hacia la compra de inmuebles.

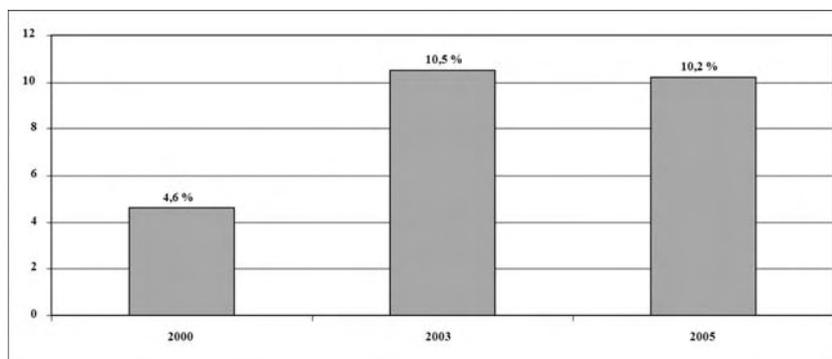
Por otro lado, la rentabilidad de estas inversiones de doble rendimiento (plusvalía + rentas mensuales) atrajo a una gran cantidad de compradores, sobre todo por el comportamiento que registró el valor promedio de los arriendos de la ciudad en la mayor parte del periodo, ya que desde “el último trimestre de 2007 se empieza a detectar una tendencia a la disminución en los arriendos (hasta -30%) y, mayores periodos para nueva colocación de propiedades en renta” (Gamboa & Asociados, 2009). (Gráficos 61 y 62)

Gráfico 61  
Valor promedio del arriendo en Quito y tasas de variación, (1998 – 2005)



Fuente: Gridcon, 2005

Gráfico 62  
Porcentaje de la demanda que destinará la compra de vivienda nueva como una inversión (2000-2005)



Fuente: Gridcon, 2005

En cuanto a la oferta disponible, en la información recopilada se encuentran desbalances entre el tipo de vivienda oferta y demandada. Con respecto al tipo de vivienda ofertada, en el periodo 2003 – 2006 el desequilibrio ha disminuido ampliamente ganando terreno la oferta de departamentos sobre la vivienda unifamiliar<sup>118</sup>. (Tabla 30). Por rangos de precios, para 2005 en Quito “el exceso de demanda sobre el de ofer-

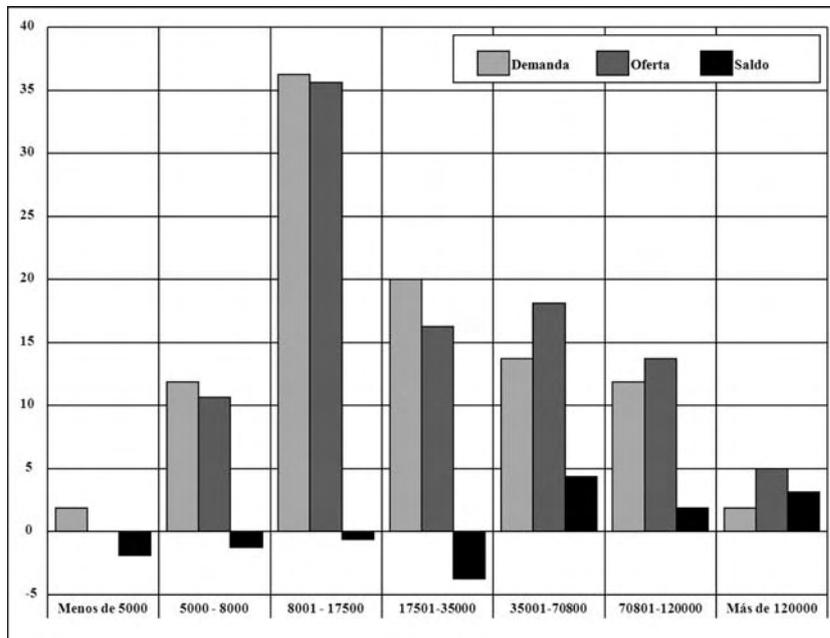
ta, en viviendas de hasta USD 35.501, era de 8,3%, mientras que en las viviendas que cuestan más de USD 35.501 el exceso de oferta sobre la demanda fue de 8,4%”. (Oleas, 2007: 33) (Gráfico 63)

Tabla 30  
Desbalance entre oferta y demanda por tipo de vivienda

Preferencia del tipo de vivienda a adquirir (demanda, 2004)	Disponibles por tipo de vivienda (Oferta)	
	2004	2006
10,2% - Departamento	23,2% - Departamento	47,36 Departamentos
89,8% - Casa	76,8% - Casa	56,64 Casa

Gridcon, 2004 y 2006

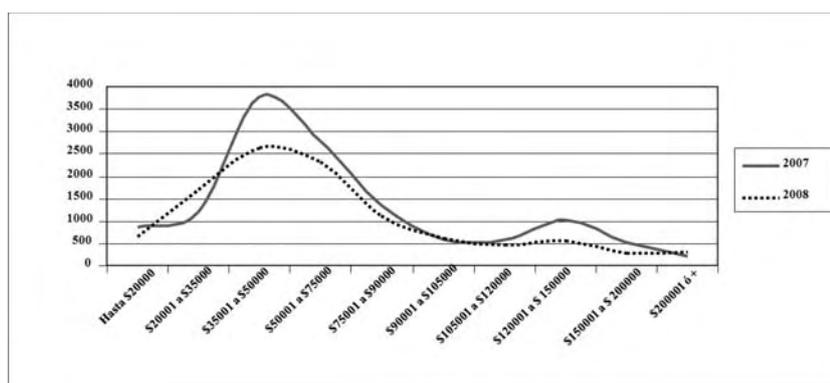
Gráfico 63  
Porcentajes de oferta y demanda de vivienda (Segmentos de precios, 2005)



Fuente: Revista Gestión, No 152.

Este comportamiento desequilibrado también se puede observar en los datos del periodo 2007 y 2008, en el cual la oferta estará concentrada mayoritariamente en los rangos de precios ubicados entre los USD 35.500 y 75.000. Se hace necesario decir que en ese segmento y el de USD 120.001 a 150.000 se aprecia una reducción de unidades ofrecidas entre los dos años, mientras que se observa un aumento de la oferta hacia segmentos de precios más bajos (Gráfico 64).

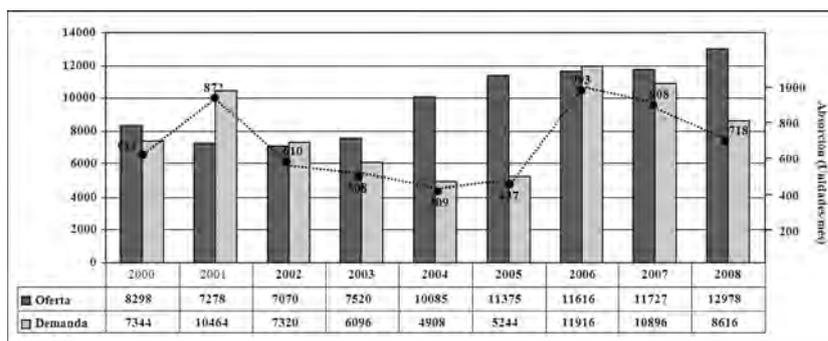
Gráfico 64  
Unidades (u), oferta disponible de vivienda nueva, rangos de precios (2007-2008)



Fuente: Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados, 2009

También encontramos que en el periodo hay una sobreoferta del 8,2%, la cual se manifestó en casi todo el ciclo, más profusamente en 2003, 2004 y 2007. En total se ofertaron aproximadamente 87.947 unidades y se consumieron cerca de 72.804; advirtiendo que los mejores índices de consumo se registraron en 2001 y 2006.

Gráfico 65  
Unidades (u), oferta disponible de vivienda nueva, rangos de precios (2000-2007)

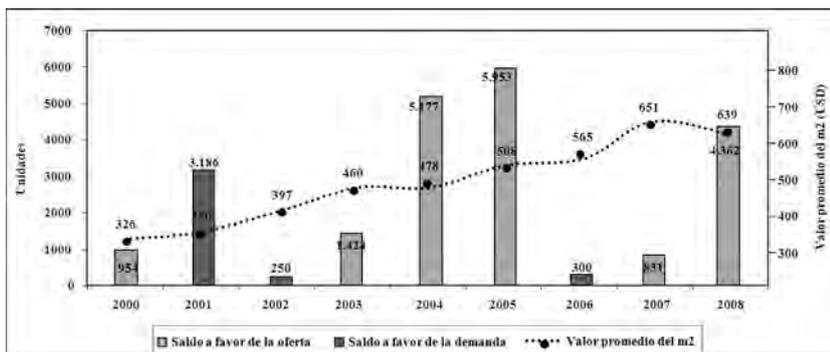


Fuente: SiID®/ Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados, 2009 - Elaborado por el autor

Para finalizar, en el Gráfico 66 se observan las variaciones en los saldos de la oferta y la demanda de vivienda nueva en relación con el precio del m<sup>2</sup>; encontramos que en el 2000 existe un exceso en la oferta de 954 unidades como resultado de la acumulación de stock inmobiliario que se presentó tras la crisis del 98-99. Para 2001, año en el que se experimentará una de los mayores índices de absorción, y 2002 hay un exceso en la demanda de 3.186 y 250 unidades respectivamente.

2003, 2004 y 2005 son años en los que el saldo de oferta se hace evidente, especialmente en 2004 y 2005, a la par de los incrementos del precio del m<sup>2</sup> y la disminución de los niveles de absorción. Si en 2006, año en el que se presenta el mejor nivel de absorción del periodo de estudio, el exceso de demanda se hace evidente en 300 unidades mientras que el precio del m<sup>2</sup> aumenta en 11%, en 2007 y 2008 de nuevo se registrará un exceso de demanda, especialmente en 2008 cuando se presentará el mayor nivel de oferta del periodo y se comenzarán a sentir los efectos de la crisis en cuanto a reducción de créditos y demanda de vivienda nueva lo que conduce a una disminución de precios.

Gráfico 66  
Comportamiento de los saldos de la oferta y la demanda con respecto a la evolución del precio (nominal) del m2, Quito 2000 - 2008



Fuente: SiiD@/ Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados, 2009 – Elaborado por el autor

## CONCLUSIONES

El comportamiento del marco económico general de la dolarización se puede catalogar como una “estabilidad oscilante” que integra, en primer lugar, un nivel de factores estructurales como la inestabilidad política, la mayor vulnerabilidad del país frente a crisis externas al carecer de la capacidad para ejercer una política monetaria y cambiaria, las dificultades históricas de la economía ecuatoriana en cuanto a competitividad, orientación de la producción, la alta incidencia de la pobreza y la concentración del ingreso; en un segundo plano, a ese proceso se articulan factores coyunturales asociados a las fluctuaciones de las exportaciones tradicionales y no tradicionales, los impactos positivos y negativos del ciclo de acumulación capitalista, el dinamismo y oscilación de las remesas y sus repercusiones en la demanda interna, y los medianos niveles de confianza alcanzados por el sector financiero y sus efectos en las actividades productivas y comerciales.

La “estabilidad oscilante” se evidenció en el lento y fluctuante mejoramiento que experimentaron las cifras macroeconómicas, las finanzas públicas y la balanza de pagos. Por otro lado, y aunque hubo una mejora de los ingresos, la distribución empeoró. Asimismo la recuperación de los indicadores sociales fue evidente frente a las cifras registradas durante la crisis, especialmente en las áreas urbanas del país, mientras que el comportamiento del mercado laboral ha desnudado los problemas estructurales del andamiaje productivo del Ecuador, a pesar de la masiva emigración registrada entre 1998 y 2003.

En ese contexto, la producción de vivienda en el Ecuador heredó factores estructurales relacionados con la ausencia de políticas integrales de generación de soluciones habitacionales, y las restricciones y alto costo de los créditos hipotecarios, especialmente para sectores de menores recursos. A pesar de la progresiva disminución de las tasas de interés y el abaratamiento de los créditos, lo cual se vio reflejado en el aumento del monto de los préstamos y el número de operaciones, la población que tuvo acceso a este circuito de financiación continuó siendo limitada tanto a nivel nacional como en el DMQ.

Así mismo, y a pesar del surgimiento de proyectos para sectores socioeconómicos de menores recursos, el nuevo aire que recibió el SIV por parte del gobierno a partir de 2007 y la entrada del IEES <sup>119</sup> (2008) como un nuevo actor en la financiación de crédito hipotecario para sectores medios bajos, especialmente, las limitaciones de acceso a vivienda formal son persistentes, más aún en un contexto donde la inestabilidad económica asoma de nuevo restringiendo los ingresos y agudizando la carencia de ahorro.

Por otro lado, la especulación, la “escasez” inducida, el engorde de tierras y el alto costo del suelo urbano se constituyen en barreras que en el nivel institucional no han sido reguladas históricamente, ni a nivel nacional ni en el caso de Quito; la perenne lógica del mercado ha generado una barrera que articula condiciones económicas, sociales, políticas e históricas específicas de la ciudad cuya materialidad se reflejará en la organización territorial en general, y en la generación de vivienda en particular.

En ese orden de ideas ingresamos a un nivel territorial de la investigación en el cual se analiza la interacción entre los procesos económicos, demográficos y espaciales de Quito. Los patrones históricos de ocupación del suelo, la construcción tradicional que se tiene sobre el escenario vital de reproducción del núcleo familiar, la búsqueda de una mejor calidad de vida, la concentración de actividades, infraestructura de calidad, servicios y equipamientos, las oscilaciones de la renta, la localización de las inversiones públicas y privadas, las dinámicas de segregación socioeconómica y la “espacialidad de la pobreza” se constituirán en indicadores de la orientación de las inversiones y el comportamiento espacial del mercado de vivienda.

Como lo vimos en el nivel nacional, la dolarización en el DMQ también tuvo una expresión de la articulación de procesos exógenos y endógenos que se reflejó en el comportamiento socioeconómico de la ciudad, la ocupación del territorio y la estructura productiva. A nuestro entender consideramos que factores esenciales determinantes históricamente en este producto socio espacial se han profundizado en el periodo de la dolarización: el desequilibrio territorial existente en términos de equipamiento, servicios, actividades económicas e infraestructura de calidad, y los mecanismos tradicionales de decisión que orientan las actividades, la ubicación espacial de las inversiones públicas y privadas, estructuran el mercado del suelo y el acceso a espacio urbano construido juegan aún un importante papel en los patrones históricos de reproducción de la lógica urbana de Quito.

Ello se hace evidente en la concentración de la oferta y los altos niveles de especulación presentes en el centro norte de la ciudad, el rentismo más desafortunado que ha llevado a que Quito tenga más unidades disponibles para la venta por habitante en proporción a ciudades como Bogotá, o el notable crecimiento del precio promedio del m<sup>2</sup> cuadrado (un 96 % entre 2000 y 2008, a una tasa promedio anual del 8,52%) que se ha llevado a cabo durante el periodo.

Hay que registrar también la persistencia que tienen los distintos grupos socioeconómicos en ubicarse en sectores histórica y tradicionalmente segregados para su residencia, de igual manera es necesario anotar la disminución de la oferta en los sectores que se asienta la población con menos recursos y los fuertes aumentos en los precios que han tenido que asumir grupos sociales que demandan vivienda “barata”: el incremento del precio promedio por unidad registrado en el periodo en zonas donde se asientan sectores medios y bajos fue 161% en Pomasqui, 121% en Calderón y 100% en el Sur.

En tal sentido, y a pesar de que los precios para estos sectores socioeconómicos siguen siendo “bajos” en comparación con localizaciones en Tumbaco, Cumbayá, Valles de Los Chillos y Norte de la ciudad, se reafirma un hecho histórico: la persistencia de barreras establecidas, no solo por el libre mercado, para que estos grupos accedan a espacio urbano construido de calidad; en proporción, para esta población los costos de “integrarse” a la ciudad de manera legal se han incrementado en el periodo de análisis.

A nivel de política pública se concluye que la profunda correlación entre los procesos de desarrollo urbano, la tenencia y el uso del suelo, y la implementación de políticas de planificación se refleja en la estructura altamente segregada del sistema de precios del suelo urbano en Quito.

La especulación y engorde de la tierra urbana, la acción municipal orientada a la facilitación de las acciones privadas (asignación de uso del suelo, ampliación de las áreas urbanizables, segregación espacial de los sectores económicos por asignación de valores, áreas de lotización de los predios, dotación de infraestructura y servicios), la generación de espacio urbano construido (para atender la demanda en términos de vivienda, industria y comercio) o la valorización de la tierra urbana a través de la inversión pública en infraestructura y equipamientos para alentar la inversión privada, son solo algunos de los procesos de generación de rentas que se han afianzado no solo por el privilegio que lógicas netamente mercantiles han tenido sobre la regulación pública en cuanto a política de suelo, sino también porque la planificación urbana y en general las políticas de uso y ocupación del suelo han contribuido a que esa relación “rentística” con el escenario urbano se haya consolidado generando una expresión espacial ampliamente desequilibrada.

En ese contexto, el PUOS, como la más reciente política de ocupación y uso del suelo se inscribe en este contexto de planificación y organización del territorio, estableciendo parámetros sobre usos y fraccionamiento del suelo, y zonificación (coeficientes de Ocupación del Suelo, Volumen y Altura de Edificación y Forma de Ocupación). Una primera fase de los efectos espaciales de esta política se reflejan en el incremento de los niveles de edificación en sectores del sur y centro norte de Quito, estimulando procesos de densificación y la dinamización en la generación de rentas a partir de la posibilidad de producir mayor espacio construido por lote.

Por otro lado, el incremento del valor del suelo como resultado de la interacción de la inversiones pública (Regeneración arquitectónica, recuperación del espacio público, atracción de inversiones privadas) y privada (inversiones en servicios de soporte para actividades turísticas) tiene un correlato específico en el Centro Histórico de Quito (CHQ). Aunque en el sector la oferta es baja en comparación con otras zonas de la ciudad, la mayoría de los proyectos de vivienda tienen una nítida orientación hacia sectores medios, medios altos y altos, lo que puede

significar el germen de un proceso de “gentrificación”; más aún cuando se observa que el precio promedio del m<sup>2</sup> de vivienda nueva experimentarán un incremento aproximado al 136% % durante el periodo.

En sectores como el Valle de los Chillos y Norte de la ciudad el aumento del precio promedio del m<sup>2</sup> (93% y 74% respectivamente) constituye la ampliación de una barrera al acceso de espacio urbano construido y la orientación de este tipo de productos a sectores socioeconómicos medios altos y altos mayoritariamente. En el caso de los valles de Cumbayá y Tumbaco se registra el menor incremento en el precio promedio (34%).

Este sistema espacial de precios en Quito se constituye entonces en una radiografía que deja en evidencia la reafirmación de las barreras territoriales que ha erigido históricamente la lógica del mercado del suelo, la cual en el escenario de la dolarización incorporó la circulación de recursos orientados a la generación y adquisición de vivienda, los cuales se articularon a una creciente demanda por sectores de la población que ante el descalabro e inseguridad que experimentaba el sector financiero a inicios del periodo, un rentismo desaforado que incorporó nuevos actores en el mercado y la necesidad de invertir un creciente volumen de divisas llegado del exterior vía remesas, decidieron ingresar en el circuito de consumo de bienes inmuebles.

Este sistema espacial de precios que hemos reconstruido y analizado en este trabajo se constituye en una “instantánea de mediano aliento” que deja en evidencia la profundización de la fragmentación del espacio urbano a nivel socioeconómico (reflejado en el acceso a vivienda tanto en sus tipologías, como en sus tamaños, localización, dotación de infraestructura y servicios) que reafirma una noción históricamente recurrente en la experiencia urbana de Quito: una relación “básica” en la cual la ciudad y su desarrollo son determinados como escenario de generación de rentas a través de varios mecanismos asociados tanto a la gestión pública como a la aplicación de las propias regulaciones que establece el mercado, un territorio en el cual se reafirma un comportamiento rentista de los actores y se concentran las inversiones como mecanismo de recuperación económica tras profundos periodos de crisis políticas y económicas.



## NOTAS

- 1 Como se verá a lo largo de la lectura, la presente reflexión ha sido construida, en gran parte, a través del procesamiento de información cuantitativa y cualitativa recolectada en diversas fuentes gubernamentales, no gubernamentales y privadas, cuyo acceso restringido y alto costo, en el caso de las últimas, ha significado amplias dificultades para el logro del objetivo planteado en la investigación. En ese sentido es necesario dejar en claro que el análisis ha sido abordado en varios tramos del documento con información fragmentaria, especialmente en los capítulos 2 y 4.
- 2 Históricamente en el Ecuador es muy escasa la disponibilidad de estudios sobre el comportamiento del mercado de vivienda tanto formal como informal; esta situación también se extiende a reflexiones que discutan de manera estructural los factores que limitan el acceso, las políticas habitacionales y el desarrollo de mecanismos de financiamiento eficaces, específicamente para los sectores sociales que cuentan con menos recursos. Por otro lado, el grueso de la producción referida a estos temas se ha concentrado en el desarrollo urbano de Quito y Guayaquil. Para el caso de la capital ecuatoriana tres estudios básicos abordan tópicos relacionados con el acceso a suelo urbano, segregación espacial y mercados informales de vivienda. (Carrión y Carrión, 1999; Carrión, 1979, y Oquendo, 1988). En el caso del mercado formal de vivienda nueva la Cámara de la Construcción de Quito desarrolló dos estudios a mediados de la década de 1990. Recientemente Ruiz (2008) y Acosta (2009b) han desarrollado estudios sobre migración, remesas y acceso a vivienda en Quito, y las políticas habitacionales en Ecuador, respectivamente. La primera investigación realiza un análisis sobre las estrategias de acceso a vivienda de las familias de migrantes, la segunda reflexiona en torno a la política de vivienda desde la década de 1970 hasta el actual gobierno.
- 3 Según Salgado, “la liberalización financiera dejó a los intermediarios financieros locales en absoluta libertad de manejar la cartera de crédito, liberados de las normas y controles que hasta entonces ejercía el Estado, calificados por la corriente

neoliberal, de 'represión financiera' (...) Las reformas financieras permitieron, en el caso de Ecuador, una enorme concentración del crédito en empresas vinculadas a los accionistas de los bancos, hasta por el 60% de la cartera, porcentaje que fue ampliamente superado en la práctica en muchos casos, lo que unido a la débil capacidad de supervisión por parte de los organismos de control (...) condujo a una situación de descontrol del sistema financiero por parte de las autoridades" (Salgado, 1999: 11).

- 4 "La pérdida de ingresos por el total de exportaciones en 1998, ascendió en consecuencia a 1.123 millones de dólares, cifra que equivale a 3.4 veces el valor total invertido en obras de prevención y mitigación por el fenómeno de El Niño (331 millones de dólares), y a 16.7 veces el aporte del gobierno para el efecto (67.2 millones de dólares). La crisis financiera internacional tuvo una influencia muchísimo mayor sobre el deterioro de la balanza comercial y de la situación fiscal que los gastos asociados al fenómeno de El Niño" (Salgado, 1999: 10).
- 5 "Para 1998, el balance de bienes mostró un inusual déficit de 4.8% del PIB, resultado de una baja de 20% de las exportaciones y un aumento de 10% de las importaciones. En valor, las exportaciones de petróleo crudo cayeron un 44% debido a una leve contracción del volumen, pero sobre todo a una caída muy acusada del precio. De esta manera, el petróleo pasó del primer al tercer lugar entre los principales productos de exportación, sobrepasado por el banano y los camarones, a pesar de que las ventas de éstos también sufrieron una caída de 19% y 4% respectivamente" (CEPAL, 1999: 222).
- 6 "El crédito interno neto del Banco Central al sistema financiero se disparó, pasando de un valor negativo –depósitos en el Banco Central superiores a créditos, de 1.526,9 miles millones de millones de sucres el 31 de julio de 1998-, a un valor positivo, -de 4.873,9 miles de millones de sucres al 28 de febrero de 1999" (Salgado, 1999: 12).
- 7 "Para 1998 el Ecuador experimenta una fuga de capitales en un monto de US\$ 422 millones, mientras que para 1999 la suma llegará a los US\$ 891 millones" (Espinosa, 2000: 3).
- 8 "La evolución del tipo de cambio pasará entre agosto y diciembre de 1998 de 5.471 sucres a 6.765 por dólar. Entre enero y diciembre de 1999 fluctuará de 7.245 a 19.848 sucres. Para enero de 2000 la cotización llegará a los 25.000 sucres por dólar" (Espinosa, 2000: 3).
- 9 Con respecto a esta aseveración, Correa afirma que este ha sido un argumento recurrente de los dolarizadores (o partidarios de la dolarización). "Según ellos, en una muestra de gran espíritu democrático, no hicieron otra cosa que interpretar el deseo de los agentes económicos. Sin embargo aquí existen al menos dos errores y verdades a medias: a) La elevada dolarización informal de los activos y pasivos financieros fue permitida e incluso inducida por las reformas realizadas durante los años 90. De esta forma, a inicios de la década, y antes del proceso de reformas –básicamente la liberalización financiera-, el porcentaje de depósitos en dólares era menor al 5%. Sí, como manifiesta Keifman, la dolarización progresiva del sistema financiero es un problema, la solución no es precisamente formalizar el problema.

- b) El criterio de que la política económica debe responder a las situaciones de hecho, sin capacidad de inducir, corregir o controlar acciones, es extremadamente peligroso. Precisamente en eso consiste la macroeconomía: en reconocer que las estrategias óptimas macroeconómicas, no necesariamente son las estrategias colectivas. Los “dolarizadores” obvian cosas tan elementales como la falacia de la composición: lo que es bueno para las partes, no es bueno para el todo. (Correa, 2004: 86).
- 10 Estos documentos del BCE fueron elaborados una vez se consumaron los hechos. El directorio del BCE no fue participe, ni decidió la dolarización cuando por Ley era el único ente con capacidad para establecer la política cambiaria.
  - 11 Los informes de la CEPAL (Estudio Económico de América Latina, (2000-2008), los análisis llevados a cabo por Larrea (2003, 2004a y 2006), Sánchez (2003), Salgado (2002), y los estudios del ILDIS (2005-2009) describen la evolución de los indicadores macroeconómicos del país y evidencian -en un escenario dolarizado- el comportamiento de los problemas estructurales de la economía ecuatoriana en un ámbito más expuesto a las fluctuaciones externas, a lo que se suma la incapacidad de implementación de política monetaria y cambiaria.
  - 12 “Otros factores externos positivos han sido la recuperación de la economía de EE.UU., en donde se coloca más del 40% de las exportaciones ecuatorianas, las bajas tasas de interés en el mercado financiero internacional, que han aupado el endeudamiento externo privado, la depreciación del dólar, que ayudó a recuperar marginalmente los bajos niveles de competitividad, así como el ingreso de narcodólares” (Acosta, 2005: 229).
  - 13 Según Samaniego y Brborich (2005: 18), “la reducción de la inflación se explicaría principalmente por el deterioro del tipo de cambio real que trajo aparejada la dolarización de la economía, lo que condujo a una mayor competencia con bienes importados, al menos hasta 2003”. También la llegada de productos de origen chino ha incidido en la reducción de los costos de textiles y confecciones.
  - 14 Al “mejoramiento” de estos indicadores, Larrea (2004b y 2006) antepone la idea de una lenta recuperación de los niveles socioeconómicos experimentados en años anteriores a la crisis del 98-99. Sobre el nivel de ingresos, por ejemplo, Larrea argumenta que solo hasta el año 2005 se logró recuperar el nivel por habitante previo a la crisis. (2006: 5). Por su parte Samaniego (2008: iii-iv), sostiene que entre 1995 y 2006 la pobreza por consumo apenas se redujo en 1 punto porcentual, siendo más drástica la caída en el área rural que en la urbana.
  - 15 En cuanto a la evolución del gasto social, hay que resaltar que hacia 2006 y 2007 se observa un importante aumento del gasto en el sector social con respecto al PIB, esa relación normalmente había estado entre el 3 y 5%, (bastante rezagada del promedio latinoamericano) en el último año saltó al 6,5%, lo que implica un importante cambio en la dotación de recursos. (Samaniego, 2008: xi)
  - 16 Cabe decirse que el 7,9% de los hogares pobres, y el 18,9% de los hogares no pobres son receptores de remesas en el Ecuador.
  - 17 “Se puede apreciar que no existe información para el año 2002, y esto se debe a que el INEC en dicho año, sólo realizó una encuesta de carácter urbano. Adicio-

nalmente se ha incluido el ingreso promedio de los hogares a mitad de período del año 2008 como un dato provisional, ya que las mediciones anteriores son a final de año” (Hexagon Consultores, 2008b: 5).

- 18 “Mientras que la población urbana se vio afectada por el congelamiento de los depósitos decretado en marzo de 1999 y la reducción de la actividad económica como efecto de la crisis bancaria, los actores del campo vieron reducir aún más sus ingresos a causa del deterioro de los términos de intercambio (...) La diferencia de precios (campo – ciudad) llegó a crecer a tasas anuales de 27% y a mensuales de 7%. Es decir que, en un año los precios agrícolas perdían cerca de 30% de su valor en relación con los productos producidos en las ciudades por lo que había una transferencia de riqueza de una a otra zona geográfica. Como se podía esperar, esa transferencia de recursos entre zonas, sumada al deterioro general de la economía, provocó un cambio radical en la línea de pobreza, que se concentró en el área rural de la Sierra” (Samaniego, 2001: 32)
- 19 Samaniego (2008: iv) menciona que en el mismo periodo la distribución del ingreso empeoró: “mientras los más pobres (el 20% más pobre) en 1995 concentraban el 5,4 del consumo total, en 2006 esa relación cayó al 4,9%. Desde otra perspectiva, mientras los no pobres (20% de mayor consumo) concentraron el 49,6% del consumo en 1995, en 2006 aglutinaron el 52,6%. Mientras que en 1995 el consumo del decil más rico era el 16 veces superior comparado con el más pobre en 2006 esta relación aumentó a 19 veces”.
- 20 Si se aprecia en una escala de tiempo más amplia (1995-2006), se puede observar que la desigualdad en la distribución del consumo ha aumentado 0,04 puntos en cerca de 11 años, pasando de 0.42 en 1995 a 0.46 en 2006.
- 21 La CEPAL (2008b) estima que la población urbana ocupada en sectores de baja productividad del mercado de trabajo en Ecuador hacia 1999 era de un 58,9%, en 2002 correspondía a un 56%, en 2006 a un 57,8% y hacia 2007 descendía a un 57,3%.
- 22 Según Viteri (2007: 3): “Los indicadores del mercado laboral muestran en el período 2001- 2006 un comportamiento fluctuante. Así tenemos que la tasa de ocupación adecuada evolucionó favorablemente del 57% en el 2001 al 47.34% en el 2006 (Corresponde a Quito, Guayaquil y Cuenca. Cifras a diciembre). La tasa de desocupación total pasó del 8.10% en el 2001 al 9.03% en el 2006 (Corresponde a Quito, Guayaquil y Cuenca. Incluye desocupación abierta y oculta. Cifras a diciembre). La tasa de subocupación total pasó del 34.90% en el 2001 al 45.04% en el 2006 (Corresponde a Quito, Guayaquil y Cuenca). Así mismo, cabe decirse que la metodología de la medición del comportamiento de las variables del mercado laboral comienza a cambiar a partir del año 2006, lo cual provoca un cambio en la serie a partir de julio de 2007, ello se verá reflejado en el comportamiento de las cifras a partir de ese año”. [www.ecuadorencifras.com](http://www.ecuadorencifras.com) . (Página visitada el 26 de julio de 2009)
- 23 Entre 2000 y 2004 emigraron cerca de 660.000 ecuatorianos, sin contar la migración irregular.
- 24 El sector se divide en cuatro tipos de edificaciones: infraestructuras (incluye la

construcción de obras sanitarias estatales o municipales), viviendas, edificaciones comerciales y, finalmente, un grupo llamado informal, integrado por pequeñas construcciones en lugares periféricos. Nuestra investigación se concentra en la producción y circulación de vivienda nueva (casas y departamentos) en la ciudad de Quito. Es necesario aclarar que no existen datos desagregados de cada una de las tipologías de edificación mencionadas, y menos en vivienda nueva, por lo tanto los cálculos son globales y la información debe ser asumida con cuidado.

- 25 “La construcción del Oleoducto de Crudos Pesados (OCP) dinamizó la economía y constituyó la inversión extranjera más voluminosa en el Ecuador desde 1970: las inversiones asociadas a la construcción del OCP explican la mayor parte del aumento registrado en el monto de la Inversión Extranjera Directa (IED), que ascendió a US\$ 1.014 millones en los primeros tres trimestres del año 2001, 79% superior al monto de inversión por US\$ 566 millones del mismo periodo del año 2000” (Larrea, 2004: 44).
- 26 Según la Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Quito (2007: 14), “el Ecuador se puede considerar como un mercado de precio principalmente, donde los productos provenientes de China o Colombia tienen una gran acogida, sin embargo, también hay un nicho de mercado para los productos de calidad a precios superiores que determinado grupo de la población sí puede pagar, debido a la desigual distribución de la renta que existe en el país. En edificaciones enfocadas a niveles de ingreso medio y medio-bajo prácticamente el 95% de los componentes son productos nacionales o fabricados parcialmente en Ecuador, como hierro, tuberías de agua potable y de aguas servidas. En los proyectos en los cuales los acabados son importados, el costo correspondiente puede llegar al 30% del costo total”.
- 27 \* El valor FOB es la sumatoria del costo de las mercancías, de los gastos relativos a la mercancía hasta que ésta haya rebasado la borda del buque en el puerto de carga convenido y de los gastos derivados de las formalidades aduaneras de exportación, incluso los impuestos y demás gravámenes oficiales
- \*\* Es la sumatoria de los tres principales competentes del valor total de una importación: costo (según factura), seguro de flete. Propiamente es un valor convencional de uso frecuente en el comercio del importador, aplicables a todas las compraventas internacionales pactadas con arreglo al Icoterm CIF.
- 28 “En 1999 se observó una disminución de alrededor del 70% en el número de solicitudes de crédito presentadas, con relación a 1998. Durante los cinco primeros meses del 2000 las solicitudes aumentaron en un 30% (comparativo enero – mayo 2000 vs enero – mayo 1999), y es desde junio hasta la fecha que se da un verdadero boom, registrándose un crecimiento del 200% (comparativo junio – octubre vs junio – octubre 1999)” (Delgado, 2000: 18).
- 29 Según el BCE (1999b), la cifra ascendería a los 2.021 millones de dólares.
- 30 “Con la dolarización, los aumentos de costos, tan frecuentes antes de 2000, se redujeron sustancialmente. Antes, cada cuatro meses subían los materiales de construcción, dependiendo de las medidas de política económica; no había cómo hacer presupuestos y menudeaban los problemas entre constructoras y clientes porque

las obras nunca terminaban con el valor planificado. Ahora las relaciones entre cliente y constructores son más diáfanos y cordiales, se cumplen los plazos y no hay necesidad de ejecutar garantías.” Entrevista a René Naranjo, Presidente de Naranjo & Ordóñez (Oleas, 2007: 31).

- 31 El incremento que experimentó la demanda de hierro en China en 2003 y 2004 estimuló el aumento del precio de este insumo, básico en la industria de la construcción.
- 32 Como lo menciona Jaramillo (1994: 111-3), “los actores inmersos en el mercado inmobiliario tienden a sobreponerse a obstáculos de naturaleza coyuntural o estructural, entre estos obstáculos se encuentran las frecuentes fluctuaciones en las condiciones de producción en términos de financiación y los mecanismos de colocación de los bienes inmobiliarios”. En el caso ecuatoriano y para 2003, se calculaba que no más del 60% de un proyecto se vendía a crédito, (50% crédito directo del constructor y 50% crédito de los bancos), el otro 40% se vendía al contado” (Banco Central del Ecuador, 2003: 6).
- 33 “La mayoría de los receptores (61%) utiliza las remesas para gastos de primera necesidad de la familia como alimentación, alquiler, electricidad, agua, teléfono, transporte, ropa y medicinas. Un 17% las destina a lujos y un 22% a inversiones: 4% a compra de propiedades, 2% a educación, 8% al ahorro, y 8% las invierte en negocios” (Acosta, 2005: 48).
- 34 “El 6% de las remesas que envían los emigrantes ecuatorianos se destina a la compra de la vivienda en su país de origen, ya que muchos de ellos sólo piensan en trabajar unos años para disponer de capital y luego regresar junto a su familia” Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Quito (2007: 14).
- 35 Getting Save Management GSM Cia. Ltda., Ecuador. <http://www.feriamicasaenecuador.com> (visitado el 5 de enero de 2009).
- 36 La Encuesta Nacional de Edificaciones del INEC, registra el número de viviendas nuevas que se proyecta construir cada año a nivel nacional (esta información se extrae de los permisos de construcción municipales). Si bien las cifras no reflejan el número de edificaciones efectivas, ya que en algunos casos estas no se llevan a cabo, sí muestran el nivel de actividad de la generación de vivienda formal.
- 37 El porcentaje de licencias otorgadas para nuevas construcciones en el periodo analizado oscila entre el 90,3 y el 87%. De esta cifra, para uso residencial se destinó, en promedio, un 89,87% de los permisos.
- 38 El financiamiento para la construcción, ampliación o compra de vivienda nueva o usada tiene dos segmentos bien definidos en el Ecuador. El de carácter privado compuesto por dos fuentes principales: a) el crédito ofrecido por los bancos, mutualistas y cooperativas, b) promotores de vivienda que otorgan crédito directo a sus clientes: en esta modalidad, se calcula que no más del 60% de un proyecto se vende a crédito, (50% crédito directo del constructor y 50% crédito de los bancos), el otro 40% se vende al contado. Por su parte, el financiamiento de origen estatal tiene dos ejes básicos: a) el primero está dirigido a sectores populares (ingresos familiares hasta US\$ 360 mensuales), a través del Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV), este es un esquema de financiamiento que combina el

ahorro familiar, el aporte del Estado mediante un subsidio directo, y el crédito hipotecario para propiedades de hasta US\$ 8.000; b) por otro lado, a través del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) se hacen operaciones de redescuento para dos segmentos sociales: Redescuento de Cartera Habitacional SIV: vivienda cuyo precio no sobrepase los US\$ 8.000; Redescuento de Cartera Habitacional Clase Media: viviendas cuyo precio está comprendido entre US\$ 8.001 y 40.000. Por otro lado, para octubre de 2008 iniciará el programa de crédito hipotecario del IESS para adquisición de vivienda terminada, el monto promedio a entregarse será de aproximadamente US\$30 mil.

- 39 En el Ecuador se han realizado continuas adaptaciones de las condiciones de financiamiento para vivienda debido a las fluctuaciones económicas que ha experimentado el país, motivo por el cual se han tenido que implementar diversos esquemas de amortización para la recuperación de los créditos hipotecarios: a) Cuota fija, vigente hasta 1986, con una tasa de interés del orden del 6 al 8%; b) Cuota progresiva, desde 1987 hasta 1989, con tasas entre 8 y 18%; c) Hipoteca reajutable, desde 1990 hasta 1994, con factores de crecimiento anual de capital de 1,15 a 1,29, y tasas del orden del 27 al 36%; d) Hipotecas denominadas en Unidades de Valor Constante (UVC) entre 1994 y 1997, a tasas de interés del 8%, y e) Hipotecas Revalorizables, entre 1998 y 2000, que consistió en la reestructuración de las hipotecas reajutables y las concedidas en UVC con una variación promedio anual del 20%, como factor de ajuste anual de capital, y una tasa de interés del orden del 15%. (BCE, 2003: 7).
- 40 En el caso del Bono de Vivienda se toman en cuenta los montos totales entregados en el periodo.
- 41 A comienzos del periodo la tasa de interés nominal que se cobraba ascendía al 18% anual, que sumada al costo adicional que tiene los créditos por concepto de comisiones, impuestos y otros recargos, llegaba a tasas que superaban el 22% de interés anual. Tasa demasiado alta si la comparamos con las tasas de interés en dólares de otros países de Latinoamérica como el caso de Chile que tiene créditos hipotecarios con tasas del 8% de interés anual". (BCE, 2003: 8).
- 42 Las cifras presentadas provienen de estudios realizados por las consultoras Gridcon y Ernesto Gamboa & Asociados. La DPCT es concebida como un subconjunto de la demanda potencial (conformada por los hogares residentes en el área de Quito, distribuidos por niveles socioeconómicos). A él pertenecen los hogares interesados en adquirir una solución de vivienda y que además disponen de los recursos necesarios para cancelar las cuotas inicial y mensual, requeridas por las instituciones crediticias encargadas de financiar la compra de vivienda.
- 43 Quito y Guayaquil incorporan más del 80% de la DPCT a nivel nacional
- 44 Ello se afirma teniendo en cuenta que un hogar se compone de 4,6 miembros en promedio en el caso de Guayaquil, y de 4,3 en Quito (Markop, 2006), lo cual para nuestro caso suma aproximadamente 180.637 personas en las dos ciudades. Por su parte la Encuesta de Condiciones de Vida 2005 – 2006, deja ver que solo 25,9% (846.884) de los hogares del país accedieron a créditos, y que de esa fracción sólo un 19,1% (214.051) lograron préstamos para vivienda.

- 45 “El 84% de las personas encuestadas utilizan sus ahorros y parte de su sueldo como medio para financiar el mejoramiento de su vivienda o la compra de la misma, y apenas el 11.9% obtienen dinero a través de las instituciones privadas para el mismo fin. Tanto en las personas Pobres como en las Personas No Pobres, y en las áreas urbanas y rurales, se observa el mismo patrón de financiamiento por parte de las personas encuestadas” (Hexagon Consultores, 2008: 12).
- 46 Durante el período 1990 al 2001 el número de personas que vivía en condiciones de pobreza se elevó de 3.5 a 5.2 millones. En consecuencia, el número de pobres que vivía en las ciudades se elevó de 1.2 a 3.5 millones. (Consulting Group, 2007). Según la Encuesta de Condiciones de Vida 2005-2006, ECV, Folleto pobreza y desigualdad, 2006, desde 1999 hasta 2006, la pobreza por consumo pasó de 52,2% a 38,3% a nivel nacional, mientras que a nivel urbano se redujo de 36,4% a 24,9%. Por su parte la pobreza por NBI y por ingresos era del 24,8 y del 16,8% respectivamente en las áreas urbanas hacia 2006.
- 47 Una completa evaluación de la política de vivienda desarrollada en el Ecuador desde finales de la década de los 70 puede encontrarse en el trabajo de María Elena Acosta (2008).
- 48 “La acción del MIDUVI se basa en un enfoque facilitador para crear las condiciones que permitan la incorporación de los agentes privados para atender la demanda habitacional, así como una intervención subsidiaria que ofrezca atención preferente a los sectores con menores ingresos. Lo que se busca es promover un esquema de financiamiento que combine el ahorro familiar, el aporte del Estado mediante un subsidio directo, y el crédito hipotecario (ABC Ahorro + Bono + Crédito), con el fin de facilitar el acceso a la vivienda a los estratos más pobres. En lo que respecta específicamente a los sectores de menores recursos, el crédito hipotecario está vinculado con un régimen de subsidios habitacionales directos, denominado Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV). El programa ha tenido tres fases: Fase I (1998-2002) monto del subsidio USD \$1.800, Fase II (2002-2007) monto del subsidio USD \$1.800 y Fase III (2007- Nov. 2008) monto del subsidio USD \$3.60” (BCE, 2003: 10).
- 49 “Para 2007 se esperaba que con el otorgamiento de 60.000 bonos de vivienda con un monto de USD \$3.600, la demanda de los quintiles inferiores de ingresos se viera incrementada en USD \$210 millones” (Oleas, 2007: 37)
- 50 Hacia principios de 2008, y de manera complementaria a la entrega de Bonos de Vivienda por parte del MIDUVI, el IESS dio paso a la aprobación de préstamos hipotecarios a las personas que se encuentren afiliadas al Seguro Social. En la actualidad, el IESS destinará cerca de 1.000 millones de dólares para la concesión de préstamos hipotecarios. La entrega de dichos préstamos consta de dos fases. En la primera se entregarán préstamos para la adquisición de viviendas terminadas y en la segunda, se entregarán préstamos para el mejoramiento de vivienda. Se espera atender entre 10.000 y 15.000 asegurados con un préstamo entre USD \$ 20.000 y USD \$ 25.000 dólares. Ello le significaría un egreso al IESS entre USD \$ 300 y USD \$ 400 millones de dólares aproximadamente para la primera fase, y el saldo será utilizado para la segunda fase. (Hexagon, 2008: 20)

- 51 Los montos de inversión para el Sistema de Incentivos para la Vivienda varían de período a período. El número de familias beneficiadas desde el año 1999 al 2007 bordea los 300.000 (bonos entregados), con un monto aproximado de 352'642.081 dólares. (Acosta, 2009)
- 52 Se estima que en el período 1990 / 2000 en el país se “generaron 441.000 viviendas informales; anualmente 31.000 familias en promedio encontraron una solución a su problema habitacional desde el sector informal (...) 330.000 familias urbanas viven hacinadas (22%), 340.000 no acceden a servicios de agua de la red pública (12.3%), 235.000 no tienen servicio sanitario de uso exclusivo (18.5%), y, 620.000 (33.4%) no acceden a servicios de alcantarillado”. Consulting Group, 2007
- 53 Datos procesados con base en cifras de SiiD®/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009
- 54 Entendido como el número de hogares que no tienen acceso a vivienda propia. Se estima que la demanda anual de viviendas según HABITAT, es de 50.000 viviendas. Datos de la Encuesta de Condiciones de Vida, 5ta Ronda (2005-2006).
- 55 Para considerar que una vivienda tiene déficit habitacional cualitativo se consideran tres dimensiones: materialidad, espacio y servicios. Si al menos una de ellas tiene condiciones de deficiencia se catalogará a la vivienda con déficit habitacional cualitativo. ECV, 2006a.
- 56 Cuando se habla de informalidad a nivel de generación de vivienda urbana, hacemos referencia a la práctica cotidiana de edificar sin contar con los permisos requeridos por las ordenanzas municipales, los cuales especifican aspectos como los materiales, el uso del suelo, la ubicación, el acceso a servicios básicos, infraestructura, etc.
- 57 Entre las principales zonas de expansión se encuentran: al este Sangolquí, San Rafael, Conocoto, Amaguaña, Cumbayá y Tumbaco. Al norte Calderón, Pomasqui, San Antonio de Pichincha, Carcelén, Calderón, Carapungo. Al sur Guajaló y Guamaní.
- 58 “El promedio del DMQ no sobrepasa los 50 Hab/Ha. Las mayores densidades (más de 100 Hab/Ha.) se sitúan globalmente en las parroquias que experimentan una desaceleración de su crecimiento, e incluso una disminución (centro, centro sur, centro norte), con excepción de la parroquia Solanda que presenta a la vez una fuerte densidad de población y una elevada tasa de crecimiento. Finalmente, en los sectores suburbanos, únicamente las parroquias del este y del norte del Distrito presentan densidades notables, aunque nunca superiores a 15 Hab/ha, sin embargo estas densidades crecen localmente” (Hydea Target Euro, 2008: 17).
- 59 Cumbayá es el único sector verdaderamente consolidado en esta dinámica.
- 60 “En los sectores suburbanos, únicamente las parroquias del este y del norte del Distrito presentan densidades notables, aunque nunca superiores a 15 hab/ha. Sin embargo, esas densidades crecen localmente. MDMQ, 2002: 17. Las parroquias suburbanas más densas son El Quinche (68 Hab./Ha); Píntag (49 Hab./Has.); Calderón (37 hab./Has.) y Zámbriza con 34 hab./Has” (MDMQ, 2006: 22)
- 61 Las mayores reducciones se registran en las parroquias San Juan, Centro Histórico, Itchimbía y Chimbacalle y, en menor grado, en La Libertad, La Magdalena y La

Mariscal.

- 62 “Chillo Gallo, Guamaní, Turubamba, Solanda, La Ecuatoriana y Quitumbe (Quitumbe y Turubamba se cuadruplicaron con un aumento superior al 10% anual). Al norte la población de la parroquia El Condado se multiplicó por más de 3 en el periodo intercensal” (MDMQ, 2002: 14).
- 63 “La tendencia histórica de expansión territorial se desarrolla a lo largo del eje norte-sur del Valle Alto, durante los últimos 20 años este crecimiento ha incluido el eje este-oeste generando una fuerte presión sobre los bordes no urbanizables. Estas dinámicas han conformado una ciudad longitudinal de 42 km de largo y 4 km de ancho, cuya expansión continúa hacia los valles orientales” (Hydea Target Euro, 2008:7).
- 64 Para el año 2001 fueron registrados más de 443 barrios ilegales en Quito, asentamientos que en su mayoría se ubicaron en sectores periféricos al norte y sur de la ciudad, los cuales presentaban amplias carencias de infraestructura y servicios, y estaban habitados por grupos poblacionales con niveles socioeconómicos precarios. Unidad de Suelo y Vivienda (USV) – Dirección Metropolitana de Planificación Territorial (DMPT).
- 65 “Tales aspiraciones son también las de la población más modesta y su concreción, guardando todas las distancias, parece ser una de las características que marcan los últimos años en términos de urbanización. Esto se traduce, en especial en el norte de la ciudad, en Calderón, en dirección a la Mitad del Mundo, en el desarrollo de numerosos conjuntos habitacionales financieramente más accesibles que los de los valles orientales, y permitidos por una reglamentación municipal que autoriza el fraccionamiento del suelo en lotes menores, lo que constituye otra diferencia con los valles orientales”. (MDMQ, 2002: 16-7)
- 66 Este mapa ha sido elaborado empleando el método de estimación de áreas pequeñas, imputando a cada hogar en el Censo de 2001 modelos matemáticos de regresión sobre el consumo por habitante obtenido a partir de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) de 2006.
- 67 **Pobreza Crónica:** Hogares que no cuentan con un ingreso suficiente para un nivel mínimo de consumo, ni satisfacen sus necesidades más elementales  
**Pobreza Estructural:** Hogares que cuentan con un ingreso suficiente para adquirir los bienes y servicios básicos, pero que no han logrado mejorar ciertas condiciones de su nivel de vida (necesidades básicas insatisfechas)  
**Pobreza Reciente:** Hogares que satisfacen sus necesidades básicas pero que tienen un ingreso inferior a la línea de pobreza
- 68 Con respecto al comportamiento del desempleo en los últimos dos años, cabe decirse que la metodología de la medición de las variables del mercado laboral comienza a cambiar a partir del año 2006, lo cual provoca un cambio en la serie a partir de julio de 2007, ello se verá reflejado en las cifras obtenidas a partir de ese año. [www.ecuadorencifras.com](http://www.ecuadorencifras.com) . (Página visitada el 26 de julio de 2009)
- 69 Este mapa ha sido elaborado empleando el método de estimación de áreas pequeñas, imputando a cada hogar en el Censo de 2001 modelos matemáticos

de regresión sobre el consumo por habitante obtenidos a partir de la Encuesta de Condiciones de Vida de 2006.

- 70 Según Conquito (2009), entre las fuentes de ingreso identificadas en el DMQ en 2005, el monto de las remesas representó el 15,39% de los mismos.
- 71 En Quito, el 80,90% de los emigrantes pertenecen a zonas urbanas y el 17,43 a áreas rurales, siendo este fenómeno un hecho mayoritariamente urbano, (Pinto y Ruiz, 2008: 36).
- 72 En el DMQ, el 80,9% de los emigrantes viajó entre 1999 y 2001, así mismo, los mayores flujos migratorios se presentaron entre 1999 y 2003, en 2004 la disminución del saldo migratorio fue considerable (Pinto y Ruiz, 2008: 30 y 42)
- 73 Según Acosta (2005: 48), la mayoría de los receptores (61%) utiliza las remesas para gastos de primera necesidad de la familia como alimentación, alquiler, electricidad, agua, teléfono, transporte, ropa y medicinas. Un 17% las destina a lujos y un 22% a inversiones: 4% a compra de propiedades, 2% a educación, 8% al ahorro, y 8% las invierte en negocios.
- 74 Plan Jones Odriozola (1942), Plan Director de Urbanismo (1967), Plan Quito (1981), Plan de Estructura Espacial Metropolitana (1992), Jaramillo y Rosero (1996), Plan General de Desarrollo Territorial (2001), Fortalecimiento de Centralidades Urbanas de Quito (2008), entre otros.
- 75 Básicamente, la acción municipal se ha orientado a la facilitación de las acciones privadas a través de: a. La asignación de uso del suelo, b. La ampliación de las áreas urbanizables, c. La segregación espacial de los sectores económicos por asignación de valores de los predios, d. La determinación de áreas de lotización, e. La dotación de infraestructura y servicios, f. La generación de espacio urbano construido (para atender la demanda en términos de vivienda, industria y comercio), g. La valorización de la tierra urbana a través de la inversión pública en infraestructura y equipamientos para alentar la inversión privada.
- 76 “Las normas de intensificación del suelo, los requerimientos de superficie predial mínima y de urbanización, que incentivan o desincentivan la inversión privada, condicionan las posibilidades de localización de los diferentes estratos socio-económicos agudizando el fenómeno de segregación” (Jaramillo y Rosero, 1996: 91)
- 77 Como lo afirma Mena (2010), la Ordenanza 095 del Régimen de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, 2003, definió los instrumentos de desarrollo territorial, los cuales se dividen en dos grupos: **A) De planeamiento:** que contempla el Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT), el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), los planes parciales y los especiales. **B) Complementarios:** que incluyen estudios de detalle, normas especiales de protección y ordenanzas especiales.
- 78 “La expansión urbana de la ciudad se expresa a través de la incorporación de nuevas áreas urbanas, pudiéndose definir a estas como una producción del suelo. Existen tres formas de producción de suelo urbano: formal, informal y marginal de suelo” (Jaramillo y Rosero, 1996: 26).

- 79 En el año 2006, el PGDT consideró que “Con el fin de prever, organizar y direccionar el futuro crecimiento de la urbanización en relación directa con las demandas reales de crecimiento poblacional, de los patrones económicos y culturales de la ocupación del suelo y de la capacidad institucional de ofertar infraestructura y servicios, se define como suelo urbanizable al que cuenta con infraestructura parcial y es susceptible de ser incorporado a partir del año 2011 al proceso urbanizador. Estas zonas de probable expansión urbana mantendrán su condición con usos y normas reglamentarias correspondientes con la conservación de áreas de recursos naturales (agrícolas, agrícola residencial y equipamientos) y en el quinquenio 2006-2010 no se permitirá la habilitación del suelo como urbanización o conjuntos habitacionales” (MDMQ, 2006: 34). Cabría revisar si este objetivo fue cumplido a cabalidad por la gestión municipal.
- 80 “En este instrumento reglamentario para concordar con las previsiones de la reconcentración urbana y la consolidación de centralidades menores es necesario realizar reajustes en la asignación de usos de suelo, en la forma de ocupación y altura de la edificación que favorezcan una mayor ocupación, compatibilidad de usos y faciliten procesos de renovación urbana en el suelo urbano”. (MDMQ, 2006: 34). Como lo afirma Mena (2009), el PUOS fue creado en el 2001 y se estableció que debe ser revisado cada quinquenio (en correspondencia con el Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT), pudiendo ser discutido antes de este plazo a través de los Planes Parciales y Especiales), su última revisión se realizó en el año 2006.
- 81 En este proyecto se incentiva la participación activa de organizaciones sociales, a través de un modelo de asociación entre aquellas y constructores privados. Para cumplir con la finalidad social, el proyecto promueve un modelo de vivienda de construcción progresiva y habitable al momento de la entrega. (Innovar-UIO, 2009a: 106)
- 82 “Las AIVAS fueron establecidas mediante trabajo de campo, agrupando zonas homogéneas, tomando en cuenta principalmente el tipo de construcción. Posteriormente en cada AIVA se procedió a establecer el valor comercial promedio del suelo y la valoración según su infraestructura y construcción. Con respecto a la **Zonificación y construcción** se valoró el tipo de los materiales de construcción en cada uno de los sectores. En cuanto a la **Infraestructura** la Dirección de Avalúos y Catastros analizó, conjuntamente con las empresas municipales proveedoras de servicios básicos, las prestaciones con que cuenta cada sector. Sobre los **Valores del mercado** fueron analizados los anuncios de ventas de casas y terrenos que aparecieron en los principales periódicos que circulan en el Distrito. También se realizó una encuesta aleatoria de los precios de venta en cada uno de los barrios y adicionalmente se recogió los datos de inmobiliarias y Cámaras de construcción” (Tupiza y D’Ercole, 2001: 20-3)
- 83 Entrevista a Eliécer Estévez, Dirección Metropolitana de Planificación Territorial. (Mayo de 2009)
- 84 Para inicios de 2008 habían 118 barrios ilegales ubicados en Quitumbe (36), Calderón (32), La Delicia (17), Eloy Alfaro (17), Los Chillos (6), Centro (5), Norte (5). El Comercio, 11 de Enero de 2008. “118 sectores ilegales rodean a Quito”.

- 85 Para aproximarse a la estructura productiva de Quito se tomó en cuenta la opción aplicada por Hydea Target Euro (2008: 16), la cual hace una aproximación al PIB de la provincia de Pichincha: "...se estima que Quito aporta cerca del 90% del respectivo PIB provincial. Dado que no existen estadísticas de PIB del DMQ, es necesario aproximarlos con las cifras de la Provincia de Pichincha. Quito representa el 77% de la provincia de Pichincha en términos de población, cifra que se eleva a 85% en términos de fuerza laboral. Dado que el nivel de escolaridad y la productividad de Quito es mayor al resto de la provincia, se estima que Quito puede representar el 90% del PIB. Esta aproximación, además, ha sido avalada por autores como D'ercole y Metzger (2002)".
- 86 La compra de vivienda usada pasará de 12% en 2007 a un 21% en 2008. (Marketwatch, Ernesto Gamboa & Asociados, 2009)
- 87 Entre 2006 y 2007 la absorción caerá en un 8,6%, mientras que entre 2007 y 2008 lo hará en un 20,9%. (Marketwatch, Ernesto Gamboa & Asociados, 2009)
- 88 En sus manifestaciones más concretas los precios del suelo tienen otros componentes, pero su consideración desde un principio oscurece la raíz de estos movimientos, aunque el propio Jaramillo reconoce limitaciones en la argumentación. (Jaramillo, 1994: 182)
- 89 Dentro de lo que se ha denominado movimientos estructurales de los precios de los terrenos urbanos pueden a su vez distinguirse dos modalidades con características y significados muy diferentes. De una parte, es observable en las ciudades capitalistas una tendencia de largo plazo al crecimiento relativamente gradual de los precios del conjunto de terrenos urbanos. A esto lo denominaremos *movimientos estructurales generales*. (...) Al lado de éstos existe también una serie de movimientos relativamente bruscos de los precios del suelo, y que se concentran en ciertos lotes en determinado momento. A pesar de su rapidez, no se trata de movimientos coyunturales, sino, como veremos, de manifestaciones de la dinámica de la estructura de precios del suelo en una ciudad, que se focalizan en ciertas secciones del espacio. Su fisionomía y sus implicaciones son muy distintas a las de los movimientos anteriormente mencionados: a éstos los denominaremos *movimientos estructurales particulares*. (Jaramillo, 1994: 183)
- 90 Es necesario resaltar que la dolarización implica una profundización del proceso de articulación a la economía global en la cual el sistema económico ecuatoriano se muestra más vulnerable a las crisis y fluctuaciones propias del ciclo de acumulación. En este contexto, el flujo y los montos de divisas vía remesas constituyen un factor importante en el proceso de desarrollo del país, aunque se presenta fluctuante y muy sensible a las dinámicas de auge y crisis de la economía mundial.
- 91 A nivel nacional, y como lo vimos en el capítulo 1, en el escenario de la dolarización varios indicadores macroeconómicos han experimentado un comportamiento relativamente estable, los ingresos de los hogares han mejorado, pero los problemas estructurales de los que adolece el aparato productivo no han experimentado una mejoría. Por otro lado, la disminución de las tasas de interés, el aumento de los recursos orientados para crédito hipotecario, el mejoramiento paulatino de la capacidad de endeudamiento observado durante gran parte del periodo, y la

destinación de crecientes recursos por parte del Gobierno y el IESS para la generación de vivienda para sectores bajos y medios entre 2007 y 2008, se constituirán en factores que estimularán el mercado de vivienda nueva a nivel nacional. Según Ernesto Gamboa, 2004, “Los efectos en los cambios producidos por el nuevo esquema de dolarización ha brindado una mayor seguridad al comprador frente a sistemas como el UVC o el financiamiento en Sucres; la migración a otros países con su doble efecto (generador de divisas y escasez de mano de obra); nuevas herramientas a disposición de constructores y compradores como el Bono de la Vivienda, Fideicomisos, titularización inmobiliaria, cédulas hipotecarias, leasing inmobiliario, crédito al constructor y otras a disposición del mercado, apalancarán el crecimiento futuro del sector de la construcción”.

- 92 A nivel local las dinámicas territoriales de expansión urbana, crecimiento demográfico, segregación socioeconómica desarrolladas de manera diferenciada de acuerdo a las lógicas de estructuración histórica de los distintos sectores de la ciudad, se imbricarán con procesos de generación de espacio urbano construido mediados por el rentismo, la búsqueda de mejores condiciones de vida, el crecimiento localizado de la oferta y la demanda, las inversiones públicas y privadas, la transformación de los usos del suelo, la concentración de actividades, servicios y equipamientos, la especulación, la movilidad y la escasez de suelo, entre otros.
- 93 La información más completa que existe sobre el mercado inmobiliario en Quito está construida a partir del año 1997. Las implicaciones metodológicas que ello tiene para la investigación consisten en que no se puede hacer un análisis de “tiempo largo” del comportamiento de las variables, más aún cuando gran parte del proceso registrado se desarrolla en el escenario particular de la dolarización, en el cual se generan dinámicas a diversas escalas, descritas durante gran parte del texto. En estas condiciones se pensó que el “ciclo dolarizado” se inscribía o hacía parte de un ciclo inmobiliario “corto” documentado (teniendo en cuenta la información existente), pero al considerar las condiciones particulares del contexto se optó por caracterizar el escenario de análisis como un “ciclo inmobiliario dolarizado” que articula procesos históricos de ocupación socioeconómica a nivel local, y hereda tanto los efectos de la crisis que antecede a la dolarización, como los factores estructurales que caracterizan históricamente a la economía ecuatoriana.
- 94 Para 2008, la oferta (unidades) por habitante era, aproximadamente, de 5,66 en Quito.
- 95 El crecimiento del sector de la construcción (PIB nacional del sector) en los últimos años y en particular para el año 2000 con 18,3% y 14,7% para el 2002, ha sido un atractivo para que nuevos competidores ingresen al negocio inmobiliario, pasando de proveedores de productos o servicios de la industria a constructores de vivienda, situación que ocurre cuando el atractivo del mercado es tal, que a dichas empresas les conviene estratégicamente ampliar su radio de acción, mediante crecimiento por integración hacia delante. (Gamboa, 2004)
- 96 Los antiguos y nuevos constructores que han ingresado al negocio, han recurrido a conseguir vendedores propios lo que aumenta la presión competitiva en el sector, genera competencia para las inmobiliarias y elimina para estos constructores la

posibilidad de aprovechar economías de escala y aumentar la rotación de ventas, si utilizaran el canal adecuado y normal de comercialización de proyectos a través de los equipos de ventas especializados de las inmobiliarias. (Gamboa, 2004)

- 97 La situación económica de países vecinos o del área andina, ha generado el ingreso de promotores y constructores de otros países, en busca de oportunidades de inversión o alianzas estratégicas para invertir o desarrollar nuevos proyectos en el Ecuador. El atractivo crecimiento en la industria, particularmente en la ciudad de Quito, la desaceleración de sus mercados domésticos de origen y la relativa afinidad entre los mercados respecto a idioma, hábitos, conductas y costumbres, además de la importación de tecnología constructiva ha sido un imán para que principalmente constructores chilenos, colombianos y españoles ingresen al mercado mediante asociaciones con empresas nacionales. (Gamboa, 2004)
- 98 Sin embargo, si se toman las cifras entre 2000 y 2007, el precio promedio por unidad ascendió en un 96% aproximadamente.
- 99 Si se toman las cifras entre 2000 y 2007, el cual fue el periodo de crecimiento real, el precio promedio por unidad ascendió en un 99,6% aproximadamente.
- 100 Hay que advertir que no existe una información continua del Índice de Precios de la Construcción para el periodo analizado, por ello esta información está construida en base a la generación de deflatores obtenidos de la comparación entre el PIB de la construcción en términos corrientes y constantes; estos deflatores se comparan con el valor nominal del precio del m<sup>2</sup> obteniéndose el Precio Real. En ese sentido se hace necesario aclarar que aunque el sector se divide en cuatro tipos de edificaciones (infraestructuras: construcción de obras sanitarias estatales o municipales), viviendas, edificaciones comerciales y, finalmente, un grupo llamado informal, integrado por pequeñas construcciones en lugares periféricos) no existe información desagregada al respecto y por ello se corre el riesgo de que se distorsionen las cifras, lo cual hace que este indicador no se constituya en la mejor herramienta de medición del comportamiento del precio del m<sup>2</sup>; sin embargo se incluye en este análisis porque es el único mecanismo de medición con el que se cuenta en este momento.
- 101 Datos aproximados con base en valores suministrados por SiiD®/ Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados, 2009
- 102 Datos aproximados con base en valores suministrados por SiiD®/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009
- 103 Datos aproximados con base en valores suministrados por SiiD®/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009
- 104 Datos aproximados con base en valores suministrados por SiiD®/ Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados, 2009
- 105 Datos aproximados con base en valores suministrados por SiiD®/ Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados, 2009
- 106 Datos aproximados con base en valores suministrados por SiiD®/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009

- 107 Datos aproximados con base en valores suministrados por SiiD®/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009
- 108 Datos aproximados con base en valores suministrados por SiiD®/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009
- 109 Datos aproximados con base en valores suministrados por SiiD®/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009
- 110 Jaramillo (2003: 38) define éstos movimientos como *Coyunturales Generales* que obedecen a fenómenos transitorios: oscilaciones en mercados con los cuales está conectado el mercado de la tierra y que a través de aceleraciones y desaceleraciones en el demanda por terrenos, transmiten sus fluctuaciones al precio de los mismos.
- 111 “Cuando la magnitud de la renta total de un terreno traspasa cierto umbral, se hace factible producir con una altura mayor, y esto a su vez, realimenta el nivel de las rentas. Esta gradación en los costos unitarios de los costos de las técnicas de altura no es continua con respecto al número de plantas, sino que esto tiene ciertos escalonamientos abruptos. Cuando el precio en que se puede vender el espacio construido en una zona supera determinado nivel, solamente se comienza a construir en una altura mayor, sino que la magnitud del precio del suelo crece abruptamente” (Jaramillo, 2003: 39-40).
- 112 Este es un concepto muy similar al utilizado en el segundo estudio de mercado de edificaciones urbanas en la ciudad de Quito (Cámara de la Construcción de Quito, 1995:104) el cual maneja el concepto de Demanda Efectiva por Vivienda que contiene las siguientes variables: “precio de la vivienda, los ingresos de los hogares, la capacidad de pago, las condiciones financieras de los créditos y las características cualitativas de la vivienda. No sobra aclarar que si un hogar posee ya una vivienda, esto no lo inhabilita para ser considerado demandante de otro inmueble”.
- 113 La DPCT (Clasificada por rangos de precios) en la ciudad de Quito representó 24.154 hogares en 2000, para el espectro de tiempo de 3 años, cifra que incluyó a los interesados en adquirir vivienda al contado (7.208) y a crédito (16.946). (Gridcon, 2006a)
- 114 El comportamiento diferenciado registrado en los respectivos segmentos podría explicarse por el aumento del precio ofertado y no necesariamente a qué disminuyó la demanda en el rango de hasta USD 35.000; asimismo y como lo veremos enseguida, el mejoramiento de las condiciones de acceso a crédito influye en un movimiento progresivo hacia rangos de precios más elevados.
- 115 Una revisión más pormenorizada que utiliza cifras de los años 2000 y 2005, revela que la demanda de vivienda de menos de USD 5.000 se redujo ampliamente, pasando de un 14,9% en 2000 a 1,7% en 2005, algo muy similar ocurrió con el segmento ubicado entre los USD 5.001 y 8.000, el cual pasó de un 15,1% a un 1,7%. Otra reducción pronunciada fue la que experimentó el rango de demanda ubicado entre los USD 8.001 y 17.500, el cual pasó de 21% en 2000 a 11,80% en 2005. Caso contrario ocurrió con el segmento de demanda ubicado entre los USD 70.801 y 120.000, el cual pasó de 3,7% en 2000 a 12,1% en 2005.

- 116 Sí se observan las cifras del Gráfico No 23, se puede apreciar que es justo en 2005 y 2006 donde se registran las menores tasas de interés para crédito de vivienda en el periodo analizado.
- 117 En este punto cabe recordarse lo que se dijo en el Capítulo 3: el financiamiento de los permisos para construcción solo es respaldado en un 16% a través del crédito, y el 84% restante a través de recursos propios; asimismo y según la ECV (2006) solo el 25,9% de los hogares (846.884) a nivel nacional obtuvo préstamos, de esa proporción solo un 19.1% (214.051 hogares) logró obtener un crédito para vivienda.
- 118 Ello puede ser relacionado con la concentración espacial de la oferta, teniendo en cuenta que para 2006 el 53% de los proyectos se concentraba en el norte de la ciudad lo que en condiciones de escasez de suelo genera un fuerte incremento en el valor del mismo, lo cual obliga a un amplio desarrollo de edificación en altura.
- 119 El IESS estima que 300.000 afiliados pueden aspirar a un crédito hipotecario de un promedio aprox. de USD 30.000 mil por cada uno. (Entre USD 12 mil y 50. mil). Solo el 2,7% de los afiliados puede acceder a un préstamo mayor de USD 70 mil, la tasa estimada a definir entre 8,5% y 11%. <http://www.ies.gov.ec/> (Visitada el 5 de enero de 2009).



## BIBLIOGRAFÍA

- Achig, Lucas  
1983 *El proceso urbano de Quito*. Quito: Centro de Investigaciones Ciudad.
- Achig, Lucas  
1981 “La estructura social y las políticas de ocupación del suelo en Quito”, En: *Revista de Ciencias Sociales* 13: 67
- Acosta, Alberto; Susana López, David Villamar  
2005 “Las remesas y su aporte para la economía ecuatoriana”. En: *La migración ecuatoriana, transnacionalismo, redes e identidades*. Herrera Gioconda; María Cristina Carrillo, Alicia Torres (Eds.): 229-240. Quito: FLACSO
- Acosta, María Elena  
2009a “La gestión de la vivienda social en el Ecuador: entre la espada y la pared”, En: *Ecuador Debate*, 76: 93-106
- Acosta, M.  
2009b “Políticas de vivienda en Ecuador desde la década de los 70: análisis, balance y aprendizajes”, Disertación de Maestría, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO
- Alfonso R, Óscar A  
2005 “La ciudad segmentada, una revisión de la síntesis espacial neoclásica”, *Revista de Economía Institucional*, 7, No 13, <http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/pdf/419/41901307.pdf>, (Visitado en octubre 10 de 2008)
- Álvarez Peralta, Ignacio  
2005 *Financiarización y regresión social: la economía de los EE.UU. durante los años noventa* Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Complutense de Madrid, <http://www.cellfrancescsabat.org/CELL/secciones/>

[An%C3%A0lisis%20i%20Estudis%20Econ%C3%B2mics/02.%20C%20%20Econom%C3%ADa%20Aplicada/Art.%20Buendia,%20Alvarez.%20Financiarizaci%C3%B3n%20y%20regresion%20social%20EEUU.pdf](#) (Visitado en enero 5 de 2009)

Banco Central del Ecuador

1999a “Propuesta de política económica ante la crisis”. En: *Apuntes de Economía*, 7

Banco Central del Ecuador

1999b *Capítulo II: La economía ecuatoriana en 1999* en <http://www.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Catalogo/Memoria/1999/cap2.pdf> (Visitado en octubre 10 de 2008)

Banco Central del Ecuador

2001a *La Dolarización en el Ecuador, un año después*. Quito: BCE

Banco Central del Ecuador

2001b *Resumen sobre la dolarización en el Ecuador*, Quito: BCE

Banco Central del Ecuador

s/f *Publicaciones Banco Central del Ecuador: Remesas*. <http://www.bce.fin.ec/frame.php?CNT=ARB0000974> (Visitado en agosto 20 de 2009)

Banco Central del Ecuador

2003 “Crédito hipotecario para vivienda en el Ecuador: la necesidad de un financiamiento a largo plazo”. *Apuntes de Economía* No 34.

Borja Cornejo, Diego

2000 “Ecuador se convierte en experimento económico. Dolarización: Camino o laberinto”. En: *Íconos* 9.

Bourdieu, Pierre

2001 *Las estructuras sociales de la economía*, Buenos Aires: Manantial.

Burbano de Lara, Felipe

2000 “Reflexiones a propósito del 21 de enero. Cuando todos deciden saltar al vacío”. En: *Íconos* 9

Cámara de la Construcción de Quito-CCQ

1995 *Segundo Estudio de Mercado de Edificaciones Urbanas en la ciudad de Quito*. Quito: CCQ.

Carrión, Fernando y Vallejo, René

2002 “Quito”, en: *Metrópolis en Movimiento, una comparación internacional*, Dureau Françoise, DuPont Veronique, Lelievre, Eva, Levy, Jean-Pierre, Lulle, Thierry (Coord.) Bogotá, Colombia: Alfaomega

Carrión, Andrea y Diego Carrión

1999 *La tierra vacante en Quito: estrategias de engorde y ausencia de políticas de suelo*. Quito: Lincoln Institute for Land Policy.

- Carrión, Diego  
 1978 *Quito, renta del suelo y segregación urbana*. Quito: Ediciones Quito.
- Carrión, Fernando  
 1996 “La penuria de la vivienda en el Ecuador”. En *Revista Fe y Justicia*. s/n.
- Comisión Económica para América latina-CEPAL  
 1999 *Estudio Económico de América Latina y El Caribe. 1998-1999*. Santiago de Chile: CEPAL
- Comisión Económica para América latina-CEPAL  
 2000 *Estudio Económico de América Latina y El Caribe. 1998-1999*. Santiago de Chile: CEPAL
- Comisión Económica para América latina-CEPAL  
 2007 *Estudio Económico de América Latina y El Caribe. 1998-1999*. Santiago de Chile: CEPAL
- Comisión Económica para América latina-CEPAL  
 2008a *Estudio Económico de América Latina y El Caribe. 1998-1999*. Santiago de Chile: CEPAL
- Comisión Económica para América latina-CEPAL  
 2008b *Panorama Social de América Latina, 2008*. Santiago de Chile: CEPAL
- Conquito  
 “Fuentes de ingresos. Dólares corrientes.” [www.conquito.org.ec/observatorio/index.php?option=com\\_content&task=view&id=31&Itemid=53](http://www.conquito.org.ec/observatorio/index.php?option=com_content&task=view&id=31&Itemid=53) (Página visitada el 20 de Julio de 2009)
- Consulting Group  
 2007 *Informe Final, Evaluación Técnica y Operativa del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios – PROMIB*, Quito: Consulting Group.
- Córdova Montúfar, Marco  
 2005 *Quito, Imagen Urbana, Espacio Público, Memoria e Identidad*. Quito: Trama
- Correa, Rafael  
 2004 “Dolarización y desdolarización: más elementos para el debate. Comentarios al Dossier de Íconos No 19”. En: *Íconos*, 20.
- Cuervo, Luis Mauricio  
 2004 “Ciudad y globalización en América Latina, el punto de vista de los investigadores”. En *Amérique latine*, ed. Jean-Michel Blanquer. 1-14. Paris: La Documentation Française
- Delgado, Alicia; Vanessa Brito, Viera Jonathan y Andrés Montalvo  
 2000 “La construcción levanta cabeza”. En: *Gestión* 78.

Dieterlen, Paulette

- 1987 *Teoría de la elección racional, un ejemplo del individualismo metodológico* [http://biblioteca.itam.mx/estudios/estudio/letras11/textos3/sec\\_1.html](http://biblioteca.itam.mx/estudios/estudio/letras11/textos3/sec_1.html), (Visitada en noviembre 11 de 2009)

Empresa de Desarrollo Urbano de Quito-INNOVAR-UIO

- 2009a *Gestión 2000-2008*. Quito: INNOVAR-UIO

Empresa de Desarrollo Urbano de Quito-INNOVAR-UIO

- 2009b *Fortalecimiento de centralidades urbanas de Quito. Una estrategia de desarrollo urbano para el DMQ*, Quito. INNOVAR-UIO

Espinosa, Roque

- 2000 “La crisis económica financiera ecuatoriana de finales de siglo y la dolarización”. <http://www.uasb.edu.ec/padh>, (Visitada en octubre 10 de 2008)

ESI Internacional

- 2004 Seguimiento operativo del programa de Apoyo al Sector Vivienda II. Quito: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda-MIDUVI

Falconí, Fander

- 2004 “Dolarización y desdolarización: elementos para el debate. Introducción al dossier”. En: *Íconos* 20.

Gamboa, Ernesto

- 2004 “Resumen investigación inmobiliaria 2003-2004, cambios en la fisonomía del sector inmobiliario”, Quito: GRIDCON Consultores.

Gamboa & Asociados

- 2009 “Otra visión de la crisis del sector inmobiliario”. Quito: Siid- Market-watch- Ernesto Gamboa & Asociados

GRIDCON Consultores

- 2005 “Impacto del crecimiento de las zonas en la ciudad de Quito”. Quito: GRIDCON Consultores.

GRIDCON Consultores

- 2006a “Datos de demanda inmobiliaria”. Quito: GRIDCON Consultores

GRIDCON Consultores

- 2006b “Actualización de la oferta inmobiliaria en Quito” Quito: GRIDCON Consultores.

García Jiménez, Sara

- 2005 *Apunte: el enfoque neoclásico de la organización espacial y el mercado del suelo*, México: Lincoln Institute for Land Policy.

Gridcon Consultores

- 2007 *Datos de demanda inmobiliaria*. [http://www.gridcon.com/investigaciones/ver\\_articulo.php?id=7](http://www.gridcon.com/investigaciones/ver_articulo.php?id=7), (Visitada en diciembre 5 de 2008).

## Hexagon Consultores

- 2008b *Pobreza y Distribución del Ingreso: Evolución 2000 – 2008*. Documento de Trabajo M.E.I.L. Nro. 46, <http://www.hexagon.com.ec/images/MEIL-46.pdf> (Visitada en enero 6 de 2009).

## Hexagon Consultores,

- 2008a *Sector vivienda: Evolución, Acceso y Déficit Habitacional*. Documento de Trabajo M.E.I.L., Nro. 39, <http://www.hexagon.com.ec/images/MEIL-39.pdf> (Visitada en enero 6 de 2009).

## Hurtado, Oswaldo

- 2001 *Los desafíos de la dolarización para el Ecuador*. Quito: CORDES

## Hydea Target Euro

- 2008 “Programa de Fortalecimiento de Centralidades Urbanas de Quito (Crédito BID EC-L1041), Informe Final”. Quito.

## Instituto Latinoamericano de Investigaciones Sociales-ILDIS

- 2006 *Análisis de Coyuntura Económica 2005*. Quito: ILDIS, Friedrich Ebert Stiftung, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales-FLACSO

## Instituto Latinoamericano de Investigaciones Sociales-ILDIS

- 2007 *Análisis de Coyuntura Económica 2005*. Quito: ILDIS, Friedrich Ebert Stiftung, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales-FLACSO

## Instituto Latinoamericano de Investigaciones Sociales-ILDIS

- 2008 *Análisis de Coyuntura Económica 2005*. Quito: ILDIS, Friedrich Ebert Stiftung, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales-FLACSO

## Instituto Latinoamericano de Investigaciones Sociales-ILDIS

- 2009 *Análisis de Coyuntura Económica 2005*. Quito: ILDIS, Friedrich Ebert Stiftung, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales-FLACSO

## Ilustre Municipio de Quito-IMQ

- 1992 *El reglamento urbano de Quito*. Quito: Ilustre Municipio de Quito-IMQ

## INEC

- 2006a *Encuesta de Condiciones de Vida. Folleto de vivienda*. Quito.

## INEC

- 2006b *Encuesta de Condiciones de Vida (5ta Ronda)*. Quito

## INEC

- 2006c *Encuesta de Condiciones de Vida 2005-2006. Folleto pobreza y desigualdad*. Quito.

## Instituto Nacional de Estadística y Censos-INEC

- 2002 *Encuesta Anual de Edificaciones 2001*. Quito.

## Instituto Nacional de Estadística y Censos-INEC

- 2003 *Encuesta Anual de Edificaciones 2002*. Quito.

- Instituto Nacional de Estadística y Censos-INEC  
2004 *Encuesta Anual de Edificaciones 2003*. Quito.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos-INEC  
2005 *Encuesta Anual de Edificaciones 2004*. Quito.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos-INEC  
2006 *Encuesta Anual de Edificaciones 2005*. Quito.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos-INEC  
2007 *Encuesta Anual de Edificaciones 2006*. Quito.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos-INEC  
2008 *Encuesta Anual de Edificaciones 2007*. Quito.
- Jaramillo, Jackeline y Wladimir Rosero  
1996 *Mercado de suelo en Quito*. Quito: Dirección general de Planificación.
- Jaramillo, Samuel  
1999 “El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socio espaciales en las ciudades latinoamericanas”. En: *Territorios*, 002.
- Jaramillo, Samuel  
1994 *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Ediciones Unian-des, Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Jaramillo, Samuel  
2003 *Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías*, Bogotá: Lincoln Institute for Land Policy.
- Larrea, Carlos; Jeannette Sánchez  
2003 “Pobreza Dolarización y crisis en el Ecuador”. En: *Ecuador Debate*, 60.
- Larrea, Carlos  
2004a “Pobreza, dolarización y crisis en el Ecuador”. Quito: FLACSO.
- Larrea, Carlos  
2004b “Dolarización y desarrollo humano en el Ecuador”. En: *Íconos* 19.
- Larrea, Carlos  
2006 Dolarización, crisis y pobreza en el Ecuador. <http://www.uasb.edu.ec/UserFiles/File/pdfs/DOCENTES/CARLOS%20LARREA/LarreaDolarizacionfinal06.pdf> (Visitada en febrero 2 de 2009).
- Mena, A.  
2010 “Asentamientos informales en el DMQ: Acceso al suelo urbano y políticas de legalización, 1978-2008”, Disertación de Maestría, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO
- Ministerio de Coordinación de Desarrollo Social  
2007 “Mapa de la pobreza y desigualdad en el Ecuador”. Quito: Ministerio de Coordinación de Desarrollo Social.

- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito-MDMQ, Dirección Metropolitana de Planificación Territorial-DMPT
- 2005 “Legislación y normativa para la gestión del suelo en el DMQ” Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito-MDMQ, Dirección Metropolitana de Planificación Territorial-DMPT
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito-MDMQ, Dirección Metropolitana de Planificación Territorial-DMPT
- 2006 “Plan General de Desarrollo Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, Memoria Técnica 2006-2010”. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito-MDMQ, Dirección Metropolitana de Planificación Territorial-DMPT
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito-MDMQ, Dirección Metropolitana de Planificación Territorial-DMPT
- 2009 “La Planificación del Desarrollo Territorial en el Distrito Metropolitano de Quito”. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito-MDMQ, Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda-DMTV, Institut de Recherche pour le Développement-IRD
- 2002 “Los lugares esenciales de Quito”. Quito: Imprenta Municipal.
- Naranjo, Marco
- 2004 “Costos del abandono de la dolarización en el Ecuador”. En: *Íconos* 19.
- Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Quito
- 2007 *El sector de la construcción en el Ecuador*. Quito: Instituto Español de Comercio Exterior.
- Oleas, Julio
- 2007 “Vivienda nueva, ¿dónde, cuánto, cómo?”. En: *Gestión* 152
- Oleas, Julio
- 2004 “La construcción en 2003: buen año, pero pudo ser mejor”. En: *Gestión* 116
- Oquendo, Luis
- 1988 *Quito: propiedad territorial y crecimiento urbano*. Quito: FLACSO.
- Pinto, Vanessa y Lucía Ruíz
- 2008 *Migración remesas y vivienda*. Quito: Corporación Ciudad.
- Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo-PNUD, Centro de Investigaciones Sociales del Milenio CISMIL, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito-MDMQ
- 2008 *Distrito Metropolitano de Quito: Objetivos de Desarrollo del Milenio. Estado de situación 2007*, Quito: Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo-SENPLADES, Programa de las Naciones Unidas para el

Desarrollo-PNUD, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales-FLACSO

Salgado, Vilma

- 1999 “Desencadenantes y beneficiarios de la crisis económica en el Ecuador”. En: *Ecuador Debate* 48: 5-23

Salgado, Vilma

- 2002 “Riesgos para la recuperación económica en la dolarización”. En: *Ecuador Debate*, 55: 5-19

Samaniego, Pablo

- 2001 “El sector rural de la sierra cargó con la crisis”. En: *Gestión* 80.

Samaniego, Pablo; Wladimir Brborich

- 2005 “La pobreza en el Ecuador a examen: ¿Vivimos mejor que antes?”. En: *Gestión* 134.

Samaniego, Pablo

- 2008 “El contexto histórico, social y político”. En: *Informe de desarrollo social 2007. Pobreza, desigualdad e inversión social*. Quito: Ministerio de Coordinación de Desarrollo Social: i – xx. Quito.

Topalov, Christian

- 1979 *La urbanización capitalista, algunos elementos para su análisis*. México: Edicol.

Tupiza, Alex y Robert D’Ercole

- 2001 *Valor del suelo en el DMQ*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ). Institut de Recherche pour le Développement (IRD).

Universidad Andina Simón Bolívar – UASB, Proyecto RIMISP

“Mapas socioeconómicos del Ecuador” <http://www.uasb.edu.ec/contento.php?cd=2153&swpath=notev&pg=ev> (Visitado agosto 5, 2009)

Vallejo, R.

- 2009 “Quito, de municipio a gobierno local: Innovación institucional en la conformación y gobierno del Distrito Metropolitano de Quito. 1990-2007”, Disertación de Maestría, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO

Verdesoto, Luis

- 2008 *Quito como ciudad global, metrópoli en transición*. Quito: Instituto de la Ciudad, [http://www.institutodelaciudad.com.ec/index.php?option=com\\_docman&Itemid=66](http://www.institutodelaciudad.com.ec/index.php?option=com_docman&Itemid=66) (Visitada diciembre 5, 2008).

Viteri Diaz, Galo

- 2007 “Empleo, salarios, pobreza y desigualdad en el Ecuador.” Observatorio de la Economía Latinoamericana, 87, <http://www.eumed.net/coursecon/ecolat/ec/2007/gfvd-empleo.pdf> (Visitada en enero 4 de 2009)

Vilasagra Ibarz, Joan

“Segregación social urbana: introducción a un proyecto de investigación”. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 15, <http://revistas.ucm.es/ghi/02119803/articulos/AGUC9595220817A.PDF> (Visitada en mayo 8 de 2009)

### *Periódicos*

“118 sectores ilegales rodean a Quito”. *El Comercio*. 11 de Enero de 2008.

“El déficit de vivienda social asciende a 1,2 millones”. *Hoy*. 30 de marzo 2006.

**ANEXOS**

Ane o 1  
Matriz de integración de procesos de desarrollo urbano  
y surgimiento de políticas de planificación urbana en Quito

	Contexto	Acciones de los actores			Procesos		
		Propietarios y agentes inmobiliarios	Municipio	Otros	Espaciales	Económicos	
1. Política urbana de Quito (1930-1950)	Crisis de la economía nacional	Dueños y acaparadores de tierras logran extender el perímetro de la ciudad	-Facilitador de las iniciativas privadas -Se incluyen las propiedades (haciendas y quintas vacacionales) en el área urbana -Legaliza las nuevas lotizaciones -Dota con infraestructura y servicios las nuevas lotizaciones -Generación de Planes Reguladores para organizar la ciudad		-Ampliación del área urbana para lotizaciones que no cuentan con servicios básicos ni infraestructura -Ampliación de la segregación urbana	-Se valoriza la tierra integrada al límite urbano -Especulación a través de la lotización de predios integrados al límite urbano	
Plan Odriozola (1942)	Recuperación de la economía nacional y estabilidad política	La ciudad se constituye en un escenario de generación de rentas en el escenario de la crisis económica a través de varios mecanismos: -Lotizaciones -Especulación de la tierra urbana -Contratos y préstamos para la realización de obras de infraestructura para valorizar la tierra del sector norte	a. Zonificación de la ciudad a través de 3 actividades fundamentales: vivienda, trabajo y esparcimiento. b. Estas actividades corresponden con la propuesta de configuración espacial de la ciudad en tres zonas: clase obrera a sur, clase media en el centro y sectores de altos ingresos en una residencial en el norte. c. Este Plan incorpora para la estructuración urbana nociones de: ejes, zonificación, generación de centros, incorporación de la trama verde, zonas especializadas de servicios: universidades, hospitales, centros político-administrativos, como polos direccionales de crecimiento y estructuración de la ciudad. El plan se desarrolló parcialmente en las siguientes dos décadas.	-Reclamos de sectores sociales del sur por mejor dotación de infraestructura	-Reglamentación del Plan genera la formación de barrios de primera, segunda y tercera clase, y su localización: los unos en el norte y los otros exclusivamente en el sur -Consolida la tendencia segregacionista urbana anterior (lógica norte – sur) -Diferenciación espacial en dotación de servicios: en el norte existe mejor infraestructura de agua potable, electricidad y vías.	-Alimenta el proceso de especulación de la tierra. -Aumenta la valorización del suelo urbano en el norte con respecto al sur.	
2. Política urbana de Quito (1951-1960)	Recuperación de la economía nacional y estabilidad política propicia la inversión de capitales y crea un cierto margen de ahorro en sectores medios Orientación de capitales hacia la industria de la construcción	Cabildeo para la aprobación del desarrollo de operaciones inmobiliarias	-Facilitador de las iniciativas privadas: Se desarrolla un proyecto de vivienda (1900 unidades) para sectores medios en terrenos de la Hacienda Mena (de propiedad municipal) a través de la Mutualista Pichincha financiados con capital extranjero. -Ampliación del perímetro urbano: inclusión de las parroquias de Cotacollo (1957) y el Inca (1959) dentro del área urbana	-Presión y acción de los moradores del sur y de sus representantes, los cuales comienzan a tener peso político y expresión en los organismos de gestión y decisión municipal. -La crisis del sector rural presiona un flujo migratorio que encuentra en el área urbana de Quito un escenario de asentamiento. Estas áreas segregadas en infraestructura, equipamiento y servicios urbanos básicos constituyen el escenario de asentamiento de un "subproletariado urbano" con amplias implicaciones a futuro en términos de generación de barrios ilegales asentados en zonas de alto riesgo y de protección biológica.	-Se mantiene la segregación norte-sur -Las obras de infraestructura se extiende a algunos sectores del sur de la ciudad -Crecimiento incontrolado de la ciudad en espacios inaccesibles, en laderas y colinas que rodean la ciudad y que imposibilitan acceso, equipamiento, infraestructura, servicios urbanos.	-Aumenta la valorización del suelo urbano en el norte con respecto al sur.	

<p>3. Política urbana de Quito (1961-1970)</p>	<p>Inestabilidad política y económica A nivel local se desarrolla la industria de la construcción porque es el renglón más rentable de la actividad económica de Quito, crece su demanda debido a los incentivos otorgados a la clase media burocrática</p>	<p>-Crecimiento de la empresas constructoras tanto públicas como privadas que aprovechan la amplia demanda por vivienda, en un escenario de continua especulación de la tierra urbana, monopolio de los materiales de la construcción, maquinaria, etc. -En un comienzo las instituciones programadoras y las Empresas Constructoras de Quito formaban una sola identidad (BEV y Mutualistas con las empresas Granda Centeno y Sevilla Martínez), pero luego se separaron y buscaron sus propios proyectos y líneas de trabajo tendientes a ampliar el radio de su negocio</p>	<p>-Se plantea la necesidad de establecer políticas sobre regulación urbana las cuales no llegan a concretarse: a. Análisis de condiciones socioeconómicas para el desarrollo de la planificación b. Desarrollo de programas de vivienda de interés social c. Creación de un Departamento de Planificación y Obras d. Realización de créditos con la banca internacional (BID, BM) para mejorar las condiciones de los sectores más marginales de la ciudad.</p>	<p>-Se desarrolla una gran actividad de las Organizaciones barriales del sur frente al olvido y segregación de las cuales son objeto (Representaciones de sectores como El Panecillo, La Magdalena, Pambachupa, Consorcios de Comités barriales del sur y del Norte como el Comité del Pueblo) -Incremento de la demanda de grupos altos y medios de la población por vivienda y servicios complementarios.</p>	<p>-Crecimiento acelerado del área construida: entre 1958 y 1975 el área urbana creció 8 veces pasando de 639,6 Has a 6.156 Has. -Crecimiento caótico por falta de programación y planificación urbanas</p>	<p>-Especulación de tierra urbana</p>
<p>Plan Director de Urbanismo de (1967)</p>			<p>Este Plan trata de responder a la problemática urbana presente en Quito Estructurado sobre 5 ejes: ocupación del territorio (usos de suelo y edificación), reglamento de zonificación, localización del equipamiento urbano, propuesta para el centro histórico, estudio de un sistema vial que vincule a toda la ciudad. El Plan intenta identificar la problemática urbana de Quito en términos socioeconómicos e inscritos en el contexto de la realidad nacional; pero a medida que avanza el estudio, este carácter se va diluyendo hasta concluir en recomendaciones de tipo eminentemente físico. Al final, no se cumplieron las metas propuestas.</p>		<p>Lo poco que se implementó del Plan Director sirvió para consolidar la segregación social.</p>	
<p>4. Política urbana de Quito (1971-1981)</p>	<p>Generación de grandes cantidades de recursos a través de la explotación petrolera, "la inadecuada aplicación de la reforma agraria, la crisis económica, el énfasis del desarrollo industrial con concentración urbana y los subsidios entregados a las capitales a través de la dotación de obra pública generan un fuerte proceso migratorio campo-ciudad.</p>		<p>Una fase de planificación que ve de nuevo la intervención de entidades financieras multilaterales: Programa de Financiamiento del BID -Se desarrollan estudios para la implementación de proyectos concretos orientados a atender déficits en infraestructura, salud, saneamiento ambiental, educación, alcantarillado que padecen sectores medios bajos y bajos de la ciudad.</p>	<p>-Crecen los sectores medios, el subproletariado y, en Quito, la burocracia, los barrios periféricos y marginales. -Presión para la satisfacción de necesidades básicas como vivienda, servicios, infraestructura, transporte y espacios urbanos. -Se crea la Asociación de Cooperación de Cooperativas Múltiples del Sur e Quito -ACMQ (1977), en torno al objetivo de hacer efectivo el derecho a la vivienda.</p>	<p>-Las obras correspondientes a este programa se desarrollaron, en su mayoría, en sectores del sur de la ciudad -Crecimiento acelerado y desarticulado de la ciudad -Falta de mecanismos de regulación de uso del territorio</p>	<p>-Especulación de tierra urbana</p>

<p>Plan del Área Metropolitana de Quito (1973)</p>			<p>Por primera vez se plantea el tema de una planificación urbana cuyo ámbito de intervención contemple un nivel regional y nacional. Su concepción se fundamenta en la consideración metropolitana (incorpora los valles colindantes) de la ciudad a través de una propuesta de descentralización del territorio. El plan no pasa de ser una propuesta.</p>			
<p>Plan Quito (1981)</p>			<p>Necesidad de re-estudiar la ciudad a partir de nuevas expresiones del desarrollo espacial micro-regional auspiciado en los años precedentes por el "auge petrolero". Concebido como un instrumento de ordenamiento urbanístico y jurídico, orientado a controlar, normar y racionalizar el desarrollo físico espacial de la ciudad y su área metropolitana. Establece una nueva estructura funcional para la ciudad y su micro.-región a través de la propuesta de organización distrital, pretendiendo con esta, desconcentrar la administración y el desarrollo urbano. Tampoco pudo ser desarrollado en su totalidad.</p>			
<p>5. Política urbana de Quito (1982-2000)</p>	<p>Profunda inestabilidad política y crisis económica a finales de la década. Desde los años ochenta pero con más fuerza desde la década del noventa se integran nuevos procesos económicos a la dinámica urbana producto de las reformas estructurales de los procesos de desarrollo para los países periféricos. El mercado inmobiliario se desacelera. Se genera desconfianza en el sector financiero</p>	<p>-Con el advenimiento de la crisis de final de siglo muchas empresas constructoras e inmobiliarias se cierran.</p>				<p>Factores como la orientación hacia el suministro de servicios (financieros, administrativos y de transporte como el Trolebus) y la profundización del sector comercial (malls, centros comerciales), así como la generación de infraestructura (acueducto y alcantarillado, el proyecto de construcción del nuevo aeropuerto en Tababela y sus vías aledañas, la ampliación de vías de acceso a la ciudad por el norte y el sur) articulan a su entorno procesos de conurbación y especulación inmobiliaria que influyen en la generación de nuevas dinámicas urbanas.</p>

<p>Plan de Estructura Espacial Metro-politana (1992)</p>			<p>-El Plan pretendió ordenar integralmente la estructura funcional urbana y permitir el desarrollo de una nueva zonificación coherente con las demandas sociales de largo y mediano plazo.          -Se procuró crear una nueva estructura de ciudad policéntrica que permitiera la desconcentración de funciones del espacio central hacia el resto de la ciudad y la región          -Se buscó racionalizar la estructura del sistema vial urbano dándole jerarquía y funcionalidad; a la vez que prever la racionalización de la estructura del transporte masivo, en función del sistema vial urbano.          -También se pretendió individualizar y dinamizar las identidades sociales urbanas (barrios, comunas, parroquias), fundamento de la estructura de la ciudad.          -Se incorporó la noción de ciudad poli-centralidades urbanas, reconociendo especializaciones aunque sin definir posibilidades de integración y complementariedad a una centralidad, la reducción del concepto de macro-centralidad a una centralidad que incluye un centro político-administrativo cultural y un centro de gestión financiera, un sistema de estructuras zonales autosuficientes.</p>			
--	--	--	--	--	--	--

<p>6. Política urbana de Quito (2001-2009)</p>	<p>Inestabilidad política, dolarización de la economía ecuatoriana que genera cierta estabilidad con un comportamiento oscilante de los indicadores económicos.</p>	<p>-Surgingimiento de nuevas empresas constructoras que se multiplicarán paralelamente a la evolución del mercado inmobiliario en Quito.</p>	<p>Generación de acciones puntuales en varios sectores urbanos para subsanar:</p> <p>a. Problemas de urbanización en zonas de alto riesgo, protección biológica o lotizaciones ilegales:                      -Programa de legalización de barrios (2001)                      b. Mejoramiento de la calidad del espacio urbano construido, áreas históricas, y espacio público:                      -Programa "Pon a punto tu casa"                      -Programa "Mi barrio lindo"                      -Plan Especial del Centro Histórico de Quito                      -Mejoramiento de espacio público (Ubicación de mobiliario urbano, arborización, mejoramiento de aceras, etc.)                      c. Mejoramiento en la cobertura de prestación de servicios (públicos básicos, educación, salud),                      -Subsistema Metropolitano de Educación                      -Subsistema Metropolitano de Salud                      d. Control de los procesos de urbanización en áreas de expansión urbana                      -Planes parciales de Ordenamiento Territorial por zonas de expansión urbana (Calderón, Tumbaco, Valle de Los Chillos, Aeropuerto, Nayón, Zámboza, Parroquias Equinocciales).                      e. Generación de oferta de vivienda para sectores medios bajos y bajos:                      -Plan Maestro de Vivienda (generación de 5.000 unidades de vivienda para sectores sociales medios bajos en zonas ubicadas a los extremos norte y sur de la ciudad, principalmente).                      f. Gestión urbana para el fortalecimiento y generación de nuevos polos de desarrollo en la ciudad                      -Programa de Fortalecimiento de Centralidades Urbanas</p>	<p>17 organizaciones de origen popular, barrial y académico crean el Contrato Social por la Vivienda - CSV (2003), como reacción a la decisión del presidente Lucio Gutiérrez de eliminar el Bono de la Vivienda.</p>	<p>-Alta informalidad en la generación de vivienda, 55% del total.                      -Gran cantidad de barrios ilegales ubicados en zonas de protección ecológica o en zonas de alto riesgo (443 barrios en 2001).                      -Procesos de especulación y segregación urbana.                      -Procesos de degradación física de barrios que albergan a sectores económicos de bajos recursos                      -Crecimiento expansivo de la ciudad que ha producido procesos de desarticulación de la ciudad con las poblaciones periféricas y el conjunto territorial del distrito.                      -Confirmación de una centralidad indefinida, disgregada, desarticulada y funcionalmente no complementaria,</p>	<p>Generación de un escenario macroeconómico propicio para la producción de vivienda que genera procesos de especulación y aumento del precio del espacio urbano construido</p>
--	---	--	--	---	--	---

<p>Plan General de Desarrollo Territorial (2001)</p>			<p>Establece tres lineamientos básicos:</p> <p>a. Estructura territorial metropolitana que parte del reconocimiento positivo de la forma y organización históricas de la territorialidad del distrito. Organizar el territorio con base en categorización del territorio, modernización y reequilibramiento socio-ambiental, y reconsiderar la dinámica y distribución poblacional</p> <p>La estructura territorial se sustenta en cinco puntos básicos: la pluricentralidad del territorio, la macrocentralidad articuladora, la sustentabilidad del proceso, la descentralización de la gestión y la recuperación del espacio público</p> <p>b. Se proyecta una estructura de centralidades que considera, en lo funcional, el reordenamiento de la ciudad central y la refuncionalización del centro principal, y la consolidación y desarrollo de las centralidades locales urbanas, periféricas y rurales en territorios metropolitanos social y geográficamente homogéneos.</p> <p>c. Una nueva clasificación del suelo:</p> <p>-Suelo urbano: es el que cuenta con vías, redes públicas de servicios e infraestructura y ordenamiento urbanístico definido y aprobado. Este suelo por su uso genérico puede ser residencial, múltiple, comercial, industrial, de equipamiento y de protección especial del patrimonio edificado.</p> <p>-Suelo urbanizable: es el que cuenta con planeamiento e infraestructura parcial, aquel susceptible de ser incorporado al proceso urbanizador bajo las normas de incorporación del PGDT.</p> <p>-Suelo no urbanizable: son aquellas áreas del DMQ que por sus condiciones naturales, sus características ambientales y de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo agropecuario, forestal o minero, no pueden ser fraccionados con fines de urbanización.</p>		
--	--	--	--	--	--

<p>Plan de Uso y Ocupación del Suelo, PUOS (2005)</p>			<p>-El Plan de Uso y Ocupación del Suelo define la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificabilidad del suelo mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación y fraccionamiento del territorio del DMQ.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Tratamientos de las estructuras urbano-territoriales</li> <li>b. Usos del suelo</li> <li>c. Zonificación (coeficientes de Ocupación del Suelo, Volumen y Altura de Edificación y Forma de Ocupación)</li> <li>d. Fraccionamiento del suelo</li> <li>e. Categorización y dimensionamiento del Sistema Vial</li> </ul>		<p>-Incremento de los niveles de edificación en sectores del sur y centro norte de Quito. -Estímulos a procesos de densificación. -Dinamización de la generación de rentas a partir de la posibilidad de generar mayor espacio construido por lote.</p>	
<p>Programa de Fortalecimiento de Centralidades Urbanas de Quito (2009)</p>			<p>-El fortalecimiento de las centralidades de Quito debe promover, incentivar y controlar que la ciudad no continúe su crecimiento de una manera monocéntrica y expansiva, sino por el contrario, que fortalezca otros polos de atracción mediante una estructura policéntrica en el concepto de una ciudad compacta.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Desconcentrar las actividades y servicios que se ubican en las áreas centrales de la ciudad</li> <li>-Reducir desplazamientos</li> <li>-Buscar más equidad y eficiencia en la prestación de servicios</li> <li>-Optimizar los recursos públicos invertidos con inversiones privadas</li> <li>-Controlar la expansión urbana en áreas protegidas</li> <li>-Generar identidad local</li> </ul>			

Fuentes: DMPT, 2006; Hydea Target Euro, 2008; SiID@/ Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados, 2009; Carrión y Carrión, 1999; Córdova Montúfar, Achig, 1981; 2005; Innovar-UJO, 2009 - Elaborado por el autor.

Ane o 2  
Estudios que han abordado el comportamiento del precio del suelo urbano en Quito (1975 – 2001)

Año del estudio	Metodología	Resultados	Zonas de ubicación de los diferentes rangos de precios
1975	Construcción de Isovalores	6 niveles o rangos de precios (1 es el más alto, 6 es el más bajo)  Precios en sucres	<p>La cotización más alta del suelo corresponde al centro norte específicamente la Pradera, sector que fue propuesto en la época como centro administrativo gubernamental y por otro lado a la Mariscal que aparecía como centro urbano alternativo.</p> <p>El segundo nivel en precio se encuentra en el centro norte, entre los polos de desarrollo de la Pradera y la Mariscal.</p> <p>El Batán es la zona que principalmente pertenece al nivel 3. Del centro al norte, exceptuando las zonas indicadas en los anteriores niveles, están las zonas en el rango cuatro.</p> <p>El rango 5 se encuentra en el centro, centro sur y en la parte norte de la capital.</p> <p>Todo el sur de Quito y el extremo norte son las zonas que menor valor poseían a la época.</p>
1990	Isoprecios de los terrenos a construirse	5 Rangos de precios por m <sup>2</sup>  Precios en dólares	<p>Rango (0 &lt;X&lt; 20 US\$/m<sup>2</sup>) Este rango es el más representativo en el mapa, se extendía en todo el sur y en el extremo norte, así como en las laderas occidentales de la ciudad.</p> <p>Rango (20 &lt;X&lt; 40) Se encontraba en el centro de la ciudad y se expandía por las laderas occidentales, en la franja oriental y en pequeñas zonas en el sur hay presencia de este rango</p> <p>Rango (40 &lt;X&lt; 70) Se extiende desde el centro norte de Quito hasta el aeropuerto, presentaban una densidad urbanística y una fuerte concentración de actividades socioeconómicas diversificadas, factores que explicaban parcialmente los costos alcanzados por la oferta de terrenos.</p> <p>Rango (70 &lt;X&lt; 100) Entre la avenida Patria y Río Coca proliferaba este sector, aquí se encontraban los terrenos más costosos de la capital, en barrios como la Mariscal, Iñaquito y parte del Batán.</p> <p>Rango (100 o más) Se encontraba en el sector la Carolina, debido a que la zona financiera, comercial y administrativa se concentró en este lugar.</p>
1995	Construcción de Isovalores	7 Rangos de precios por m <sup>2</sup> (2 es el más bajo, 7 es el más alto)  Precios en sucres	<p>En la década de los noventas el centro financiero, administrativo, comercial y de servicios se ubica en el centro norte, pero se trasladó de la Mariscal al sector de la Carolina, ocasionando que el costo más alto del suelo se registre en este lugar y en sus alrededores.</p> <p>El segundo nivel se distribuye en el centro norte occidental, circundando a la Carolina. Los precios altos del suelo se encuentran entre la avenida Colón y República. La avenida América comienza a tener una revalorización del suelo al acercarse a las avenidas Naciones Unidas y Granda Centéno.</p> <p>Se puede notar que en el norte hay una revalorización del suelo tanto en el occidente, en barrios como el Condado, Carcelén Alto, como en el oriente en los barrios de la Baker y Kennedy. En el centro sur ocurrió el mismo fenómeno con el barrio la Villa Flora.</p> <p>El extremo norte de la ciudad y el sur en general continúan teniendo los precios más bajos del mercado.</p>

	<p>Valoración del suelo en Quito no solo a través del precio, sino que intervienen otros parámetros como la tipología de la construcción y la infraestructura del sector.</p>	<p>Elaboración de 9 sectores económicos (1 es el más alto, 9 el más bajo)</p>	<p>Sector económico 1 Se ubicaba en el centro norte de la ciudad en los barrios de las ciudades Benalcázar, la Pradera, la República donde el uso del suelo es eminentemente comercial y administrativo. Dentro de este sector también se hallaban las urbanizaciones del Bosque, Las Colinas del Pichincha, Iñaquito Alto, Quito tenis, que poseen un alto prestigio social y tienen la mejor infraestructura de la ciudad.</p> <p>Sector económico 2 Se encontraba en el centro norte, en las urbanizaciones San Gabriel, Granda Centeno, Pinar Bajo, las Bromelias, estas zonas son lugares residenciales para estratos económicos altos.</p> <p>Sector económico 3 Bordeaba el lado occidental y sur del sector económico 1. Los barrios que se incluían en sector son la Colón, Rumipamba, Mariana de Jesús. Aparece también en la parte sur del aeropuerto en los barrios de Zaldumbide y la Concepción.</p> <p>Sector económico 4 Se hallaba en las inmediaciones occidentales y orientales del aeropuerto y en el centro norte en las cercanías del sector universitario en barrios como Belisario, las Casas, la Gasca.</p> <p>Sector económico 5 Se ubicaba en la parte norte del aeropuerto en Barrios como San Carlos, Nazaret, la Rumíñahui, los Tulipanes. En el centro pertenecen al sector el Dorado, la Floresta, Itchimbía, la Tola. Y por el sur tenemos a la Atahualpa, a la Villa Flora, Santa Anita y Solanda.</p> <p>Sector económico 6 Desde el centro hacia el centro sur había un marcado predominio del sector 6.</p> <p>Sector económico 7 En la parte norte occidental en los Barrios de Carretas, la Bota, Carapungo, Amagasi se hallaba principalmente este sector.</p> <p>Sector económico 8 Se concentraba principalmente del extremo sur hacia el centro sur en la mitad occidental de esta zona y los barrios que se incluyen son Plan Quitumbe, Guamaní, el Beaterío.</p> <p>Sector económico 9 Este sector se encontraba en el extremo sur oriental y en las laderas occidentales del norte.</p>
<p>1997</p>	<p>Valoración apreciativa masiva, donde la unidad de investigación constituye un área homogénea definida por los siguientes parámetros: "Zonificación y Construcción", "Infraestructura" y "Precio de Mercado".</p> <p>Los Sectores Homogéneos están constituidos por Áreas de Intervención Valorativa denominadas AIVAS</p>	<p>Elaboración de 9 sectores económicos (1 es el más alto, 9 el más bajo)</p>	<p>Sector 1 - Está dividido por 2 tipos de zonas, una que corresponde al sector bancario, administrativo, turístico y la otra que tiene que ver con el sector residencial de alta calidad. Globalmente se halla en el Centro norte de la ciudad, en el sur de la parroquia de Nayón y repartida en la franja occidental y oriental de Cumbavá.</p> <p>Sector 2 - Se extiende en el centro norte de la ciudad. Prolifera en las zonas colindantes con los ejes viales que pertenecen al sector 1, como la Mariscal, Mariana de Jesús, Iñaquito Bajo, el Batán Bajo, Jijilapa. Hacia el norte en las cercanías del aeropuerto, se despliega este sector en los barrios de la Concepción, el Labrador, Chaupicruz, urbanización Maldonado, LIFE, Zaldumbide.</p> <p>Sector 3 - Se difunde desde el centro hasta el extremo norte de la ciudad por la franja occidental. Dentro de este sector están principalmente las zonas que poseen infraestructura y construcciones importantes, como Industrias, universidades, complejos deportivos, etc. Se nota una influencia en su expansión del 28 aeropuerto y de las avenidas que atraviesan la ciudad como la prensa y la 10 de Agosto.</p> <p>Sector 4 - Tres zonas se destacan en este sector: el centro sur, el centro y el norte central. Dentro del centro sur se inscribe la Villa Flora que concentra actividades comerciales, bancarias y atrastra en su dinámica a la Magdalena, Necococha, Yaguachi, Atahualpa, Santa Ana.</p> <p>Sector 5 - En la ciudad de Quito este sector se despliega partir del centro hacia el sur. Son representante de este sector la ciudadela México, San Bartolo. Los barrios de Solanda, Plan Quitumbe, la Lucha de los Pobres son zonas mayoritariamente de planificación estatal para sectores populares. En esta misma lógica, pero al margen nororiental, se encuentra ubicado Carapungo. En Conocoto la parte occidental con tendencia al norte forma el sector 5. Se halla en esta categoría el sur y centro de Tumbaco.</p> <p>Sector 6 - Se destaca en el sur, en la franja occidental. Los barrios que se incluyen son la Quito Sur, Ecuatoriana, Obrero Independiente. En el centro occidental de la ciudad sobresalen la Colmena, la Libertad y en el norte oriental el Comité del Pueblo. Algunos de estos barrios fueron formados por invasiones y actualmente se encuentran ya legalizados o son zonas donde "el prestigio social", la seguridad, la infraestructura, los servicios son mínimos. La parte norte de Pomasqui, el sur de Cumbavá, la franja occidental de Conocoto y gran parte de Yaruquí y Pifo se encuentran en el sector 6.</p> <p>Sectores 7,8 y 9 - Globalmente lindan con el límite urbano de Quito. Generalmente son barrios marginales que carecen de servicios básicos e infraestructura. Tal es el caso de los barrios que se ubican en las laderas del Pichincha, los cuales se conformaron por invasiones y aún se encuentran en proceso de legalización. El extremo sur de la ciudad mayoritariamente pertenece a estos sectores, pues son barrios de creación relativamente reciente y se hallan en procesos de consolidación. Por otra parte un gran número de parroquias pertenecen a este sector, ya que estas no reciben la infraestructura y los servicios necesarios. Dentro de esta categoría se ubican las parroquias de San Antonio, Llano Chico, Calderón, La Merced, Pintag, Checa, Callacali, El Quince.</p>
<p>2000</p>			

## Dolarización y desarrollo urbano

### Mercado de vivienda nueva en Quito

El sector inmobiliario articula a su alrededor varios de los procesos más importantes que a diario estructuran las ciudades. Particularmente, la generación y comercialización del espacio urbano edificado influye profundamente en la conformación territorial urbana al orientar y localizar las inversiones, articular la oferta y la demanda, así como condicionar la ubicación de los diferentes sectores socioeconómicos.

En el contexto de la dolarización de la economía ecuatoriana, el mercado de vivienda nueva en Quito experimentó un comportamiento fluctuante condicionado por la confluencia de varios factores de naturaleza nacional y local. La relativa estabilidad económica experimentada generó un clima propicio para la reactivación del sector de la construcción, a la par de las fluctuaciones en el acceso a crédito hipotecario. A nivel local se experimentaron transformaciones en la oferta y la demanda, en las que se involucraron distintos actores.

Estos actores encontraron en la generación y compra de vivienda un escenario propicio para invertir, un mecanismo para asegurar sus capitales y generar rentas tras la crisis de finales del siglo XX.

