

**FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES, FLACSO  
SEDE ECUADOR**

**PROGRAMA DE POLÍTICAS PÚBLICAS Y GESTIÓN  
CONVOCATORIA 2005-2007**

**“LA EXPRESIÓN TERRITORIAL DEL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN  
QUITO, CRISIS Y DOLARIZACIÓN DE LA ECONOMÍA ECUATORIANA (2000-  
2008)”**

**OSCAR RAÚL OSPINA LOZANO**

**ASESOR DE TESIS: PABLO SAMANIEGO PONCE**

**LECTORES: JORGE GRANDA  
PETER JOSÉ SCHWEIZER**

**QUITO, ABRIL DE 2010**

## ÍNDICE

ÍNDICE	5
RESUMEN	8
Capítulo 1	
La organización espacial urbana, el mercado del suelo y el sector inmobiliario, algunas interpretaciones teóricas	12
El enfoque neoclásico de la organización espacial de las ciudades y el mercado del suelo.	12
La Ecología Urbana Americana, algunas de sus perspectivas sociológicas	12
El enfoque de la Síntesis Espacial Neoclásica (SEN)	13
Algunas perspectivas heterodoxas sobre la organización espacial urbana y residencial	17
La Nueva Sociología Francesa y el rompimiento con la sociología urbana académica	17
La Nueva Sociología Económica	21
La perspectiva de la Teoría de la Renta del Suelo Urbano (TRSU)	23
El concepto de tierra urbana y la generación del espacio urbano construido	24
La articulación compleja de la tierra urbana	25
Capítulo 2	
La dolarización y sus repercusiones en la estructura económica ecuatoriana	30
La crisis económica de finales del siglo XX	30
Algunos elementos del contexto	30
La dolarización de la economía ecuatoriana	34
La estabilidad en un escenario económico oscilante	39
La evolución de los indicadores sociales	42
Capítulo 3	
Dolarización y evolución del sector de la construcción en el Ecuador, algunos rasgos generales	49

En torno a la evolución de la generación de vivienda formal: dinámicas coyunturales	53
En torno a la evolución de la generación de vivienda formal: algunos rasgos de la evolución a nivel nacional	57
En torno a la evolución de la generación de vivienda formal: Elementos Estructurales	59
Capítulo 4	
Tendencias territoriales, demográficas y económicas en el Quito actual	75
Tendencias territoriales y demográficas	76
La dinámica territorial	76
La dinámica demográfica	80
Algunas dinámicas socioeconómicas de Quito	84
La incidencia de la pobreza	84
El comportamiento del mercado laboral	88
La evolución de los ingresos	90
Planificación, políticas de suelo y estructura urbana del DMQ	96
Algunos elementos para tener en cuenta sobre la relación entre el precio del suelo y la reglamentación urbana en Quito	97
La gestión del suelo urbano en el DMQ, 2000-2008	98
Características de la estructura urbana en Quito y el valor del suelo	104
Capítulo 5	
La evolución del mercado de vivienda nueva en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito	111
La evolución del sector de la construcción, la proyección de la generación de vivienda nueva y el ciclo inmobiliario en Quito	112
Una breve revisión de las cifras proyectadas de espacio construido destinado a uso residencial en Quito	112
La evolución del ciclo del mercado de vivienda nueva en Quito	114
El comportamiento de la oferta de vivienda nueva en Quito, la expresión territorial	116

La dinámica general	117
Las dinámicas particulares: la oferta y su expresión territorial	123
Las dinámicas particulares: algunas variables cuantitativas y cualitativas de la expresión territorial del precio del espacio urbano construido para vivienda	124
Una aproximación al comportamiento del precio en las distintas áreas de Quito	126
El comportamiento de la demanda de vivienda nueva en Quito	142
Conclusiones	151
Bibliografía	155
Anexos	163

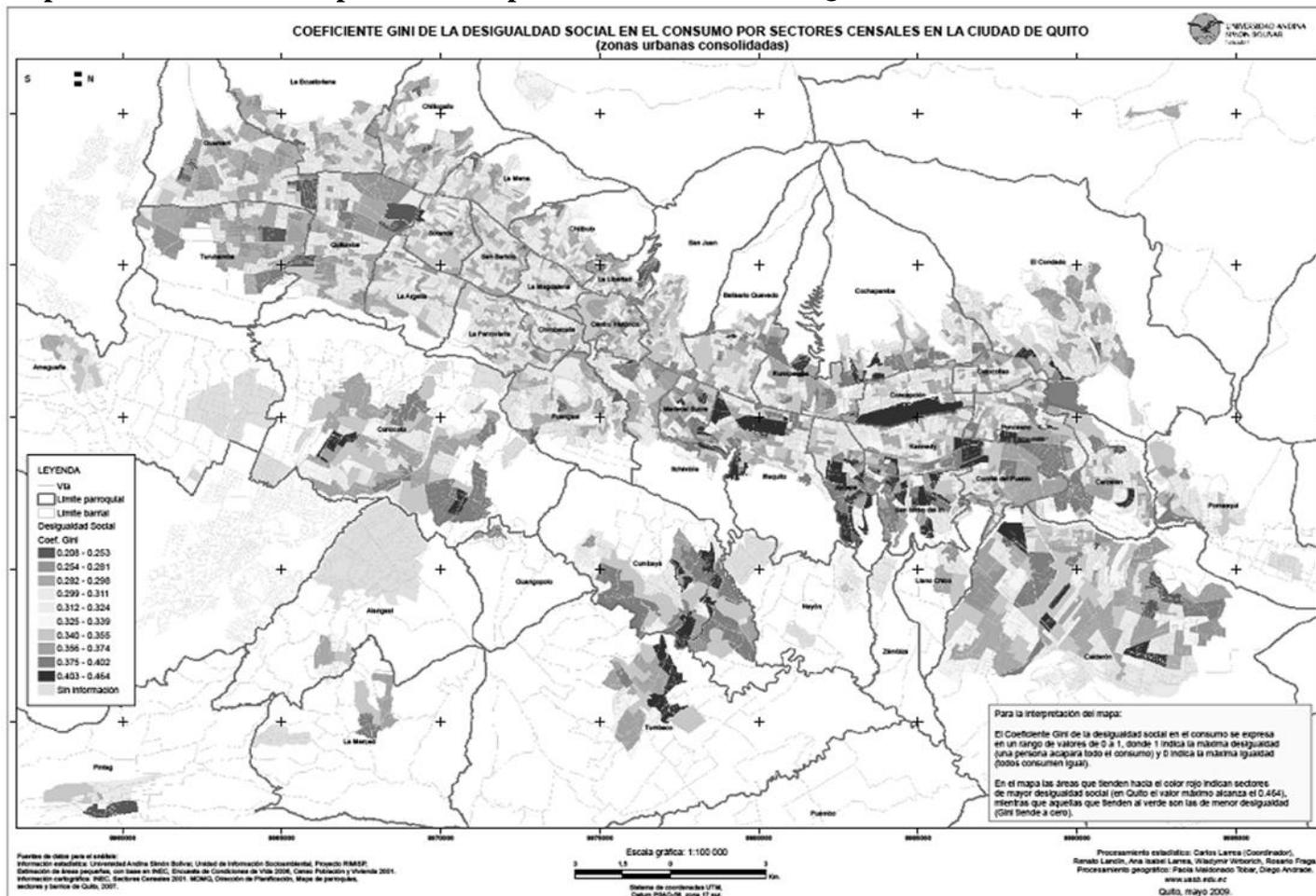
**Tabla 18. Coeficiente GINI (por consumo), Administraciones Zonales de Quito, 2001**

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

Fuente: Ministerio de Coordinación de Desarrollo Social, 200/

Como se puede apreciar en el Mapa No 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.

Mapa 6. Coeficiente GINI por consumo por sectores censales de Quito 2001 - 2006<sup>77</sup>



Fuente: UASB. La mayor concentración del consumo se asocia a las tonalidades negras.

<sup>77</sup>. 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.

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>78</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>79</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 l lo hizo por trabajo según el VI Censo de Población y V de Vivienda (2001)” (Pinto y Ruiz, 2008: 28)<sup>80</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.

---

<sup>78</sup>. 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.

<sup>79</sup>. 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).

<sup>80</sup>. 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)

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

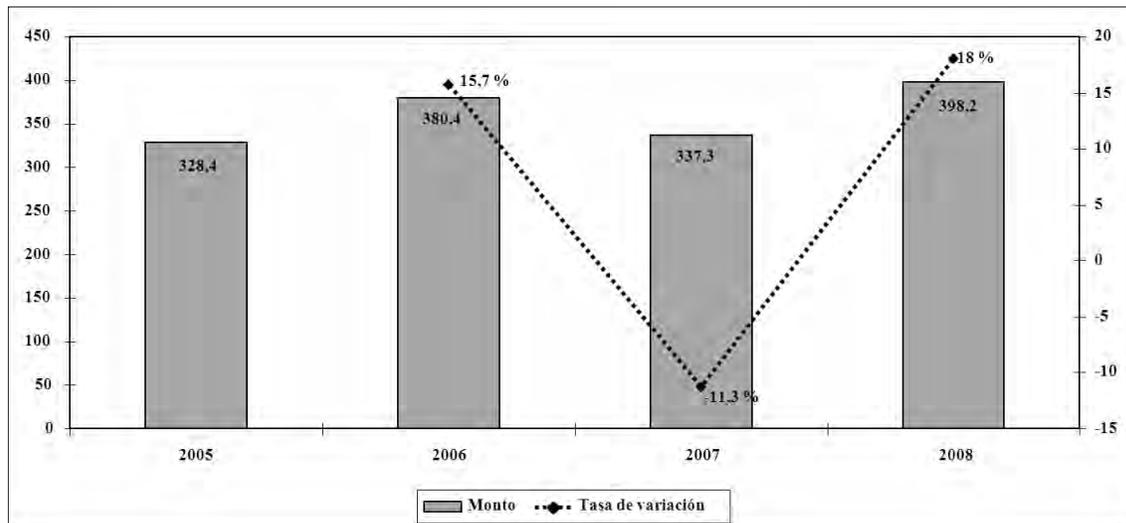
Parroquia	Área	Emigrantes	%*
La Mena	Urbana	2220	6,03
La Argelia	Urbana	2798	5,94
Calderón (Carapungo)	Urbana	5016	5,84
San Bartolo	Urbana	3512	5,82
Solanda	Urbana	4486	5,73
La Libertad	Urbana	1613	5,66
Rumipamba	Urbana	1701	5,61
Comité del Pueblo	Urbana	2018	5,43
Iñaquito	Urbana	2245	5,31
Chillogallo	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 se 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>81</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 DMQ: una breve reflexión.**

Históricamente, los diversos estudios y planes de desarrollo urbano<sup>82</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 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

---

<sup>81</sup>. 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.

<sup>82</sup>. 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.

influencia del mercado en los procesos de planificación), y en general las políticas de uso y ocupación del suelo<sup>83</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>84</sup>.

---

<sup>83</sup>. 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.

<sup>84</sup>. “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

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). (ver Mapas No 9 y 10)	“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).  “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 9 y 10).
	Uso estrictamente residencial	Precios del suelo articulados a factores contextuales 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.		
	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

---

localización de los diferentes estratos socio-económicos agudizando el fenómeno de segregación” (Jaramillo y Rosero, 1996: 91)

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>85</sup>.

Como lo afirman Jaramillo y Rosero (1996) la producción formal<sup>86</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

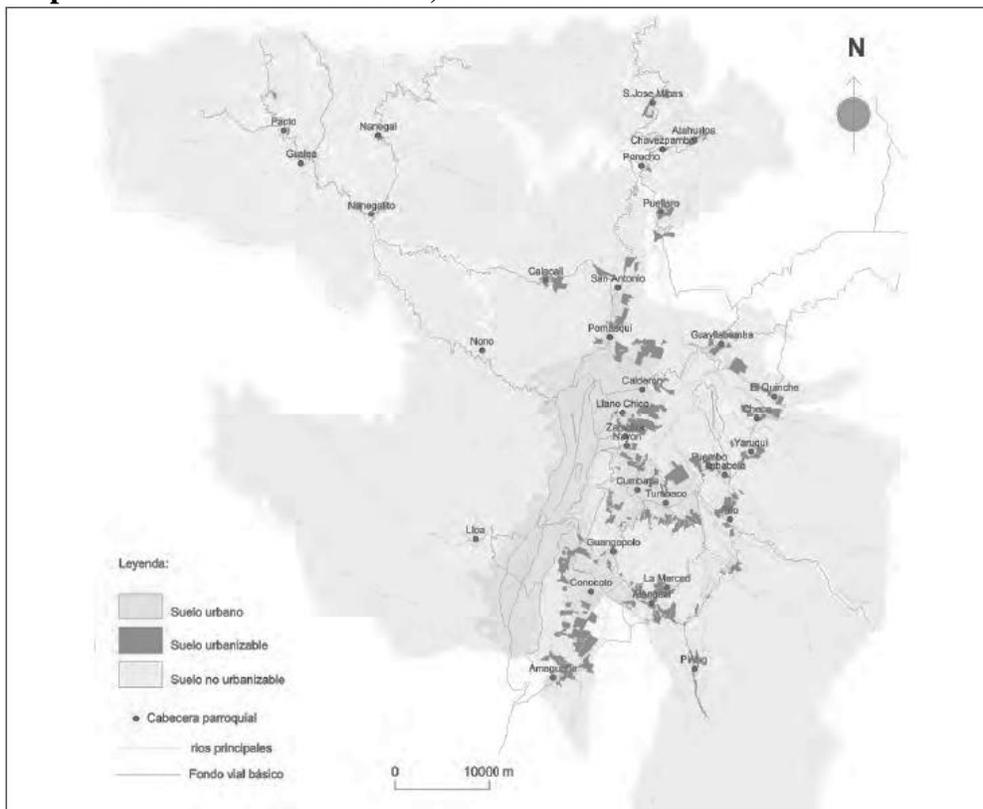
<sup>85</sup>. Como lo afirma Mena (2010), la Ordenanza 095 del Régimen de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, 2003, definió los instrumentos de desarrollo territorial, los cuales se dividen en dos grupos: **A) De planeamiento:** que contempla el Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT), 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.

<sup>86</sup>. “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).

planificó una reprogramación de la clasificación del suelo, redefiniendo las asignaciones de suelo urbano, urbanizable<sup>87</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

<sup>87</sup>. 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.

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.

## **El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)**

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>88</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 generar 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.

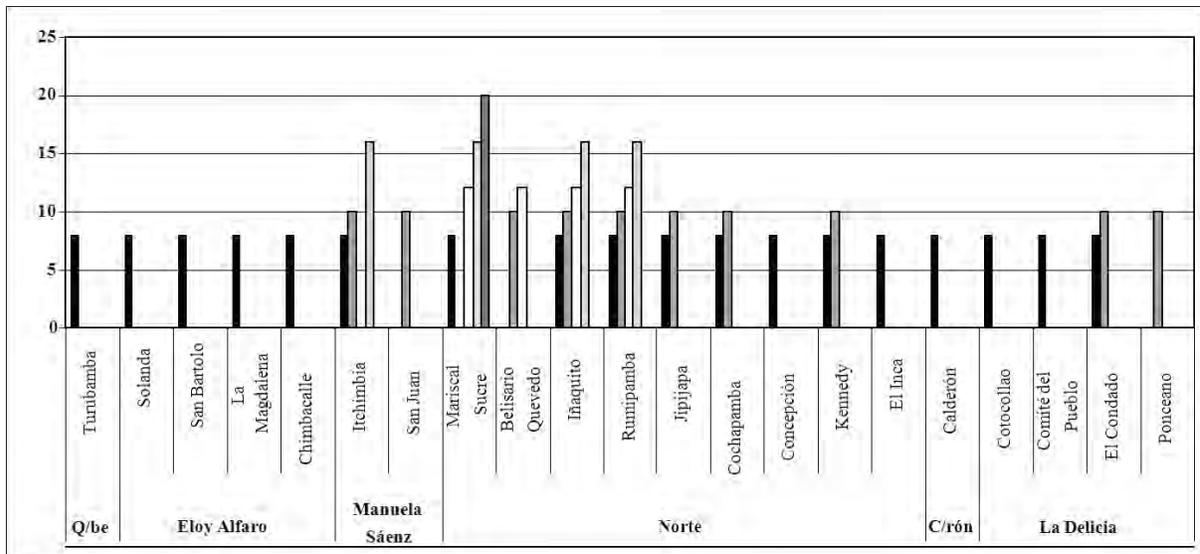
En el sur de Quito, en sectores de las administraciones zonales de Quitumbe y Eloy Alfaro se autorizó la construcción de edificaciones de hasta 8 pisos, lo cual representa una profunda transformación en la norma con amplias implicaciones a nivel espacial y de densificación si se tiene en cuenta que la 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 5, Gráfico 48).

---

<sup>88</sup>. “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.

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



Fuente: DMPT, Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), 2006 – Elaborado por el autor

A marea de breve conclusión, se puede afirmar que estos 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>89</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 económico 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

---

<sup>89</sup>. 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)

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.

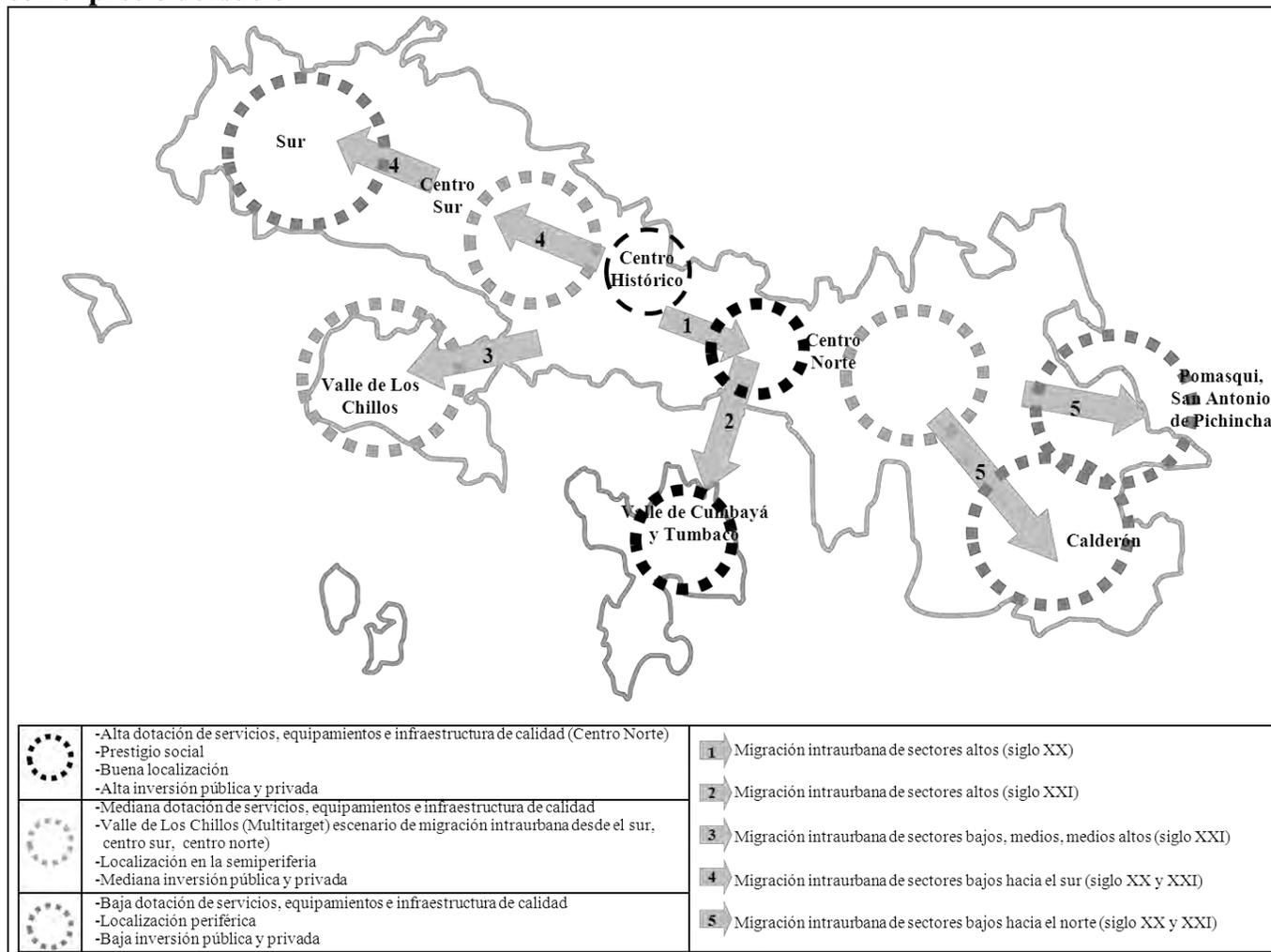
**Tabla 22. Algunos problemas de desarrollo urbano en el DMQ**

<b>Desequilibrio de equipamientos y servicios</b>	
<b>Desequilibrio de equipamientos y servicios</b>	<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>
<b>Desarrollo socioeconómico</b>	
<b>Concentración de la actividad económica en pocas zonas de la ciudad</b>	<p>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.</p>
<b>Concentración y limitada inversión privada de alto impacto en varios sectores de Quito, y limitada inversión público-privado en el territorio.</b>	<p>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.</p>

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 espacialmente 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 – Elaborado por el autor

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.

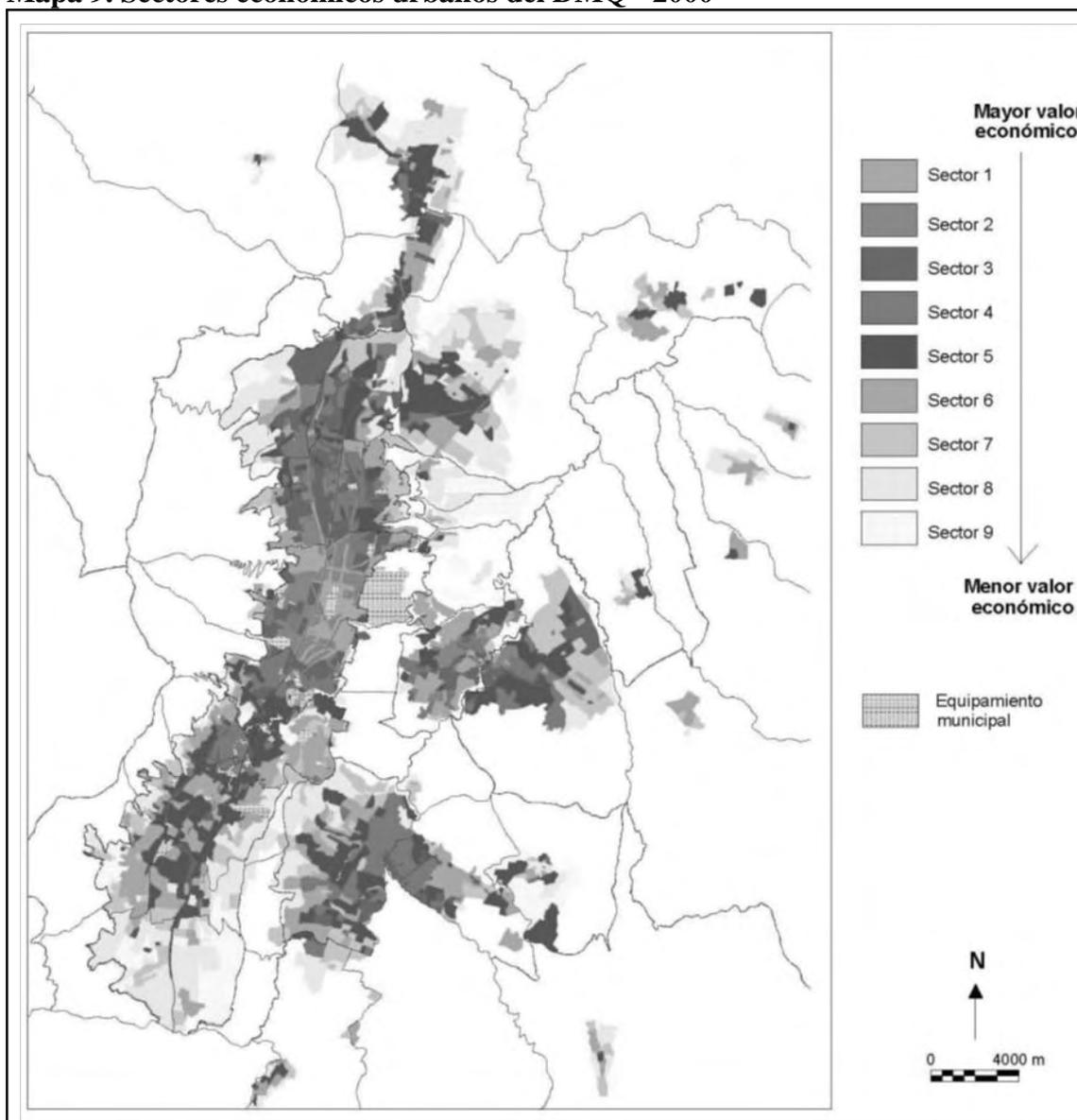
Un fiel reflejo de esta situación es la caracterización y sectorización económica del espacio urbano construido y su correlato con el precio del suelo urbano (Mapa No 9). Con respecto a la primera, en el estudio de Tupiza y D'Ercole, (2001: 20) se acude a una clasificación de sectores con características 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>90</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.

---

<sup>90</sup>. “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)

**Mapa 9. 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>91</sup>, mientras que el 53% de las viviendas son informales (Consulting Group, 2007). 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<sup>92</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
<b>TOTAL</b>	<b>151</b>	<b>45</b>	<b>196</b>	<b>11.795,00</b>	<b>29.848,00</b>	<b>41.643,00</b>	<b>12,046293</b>

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

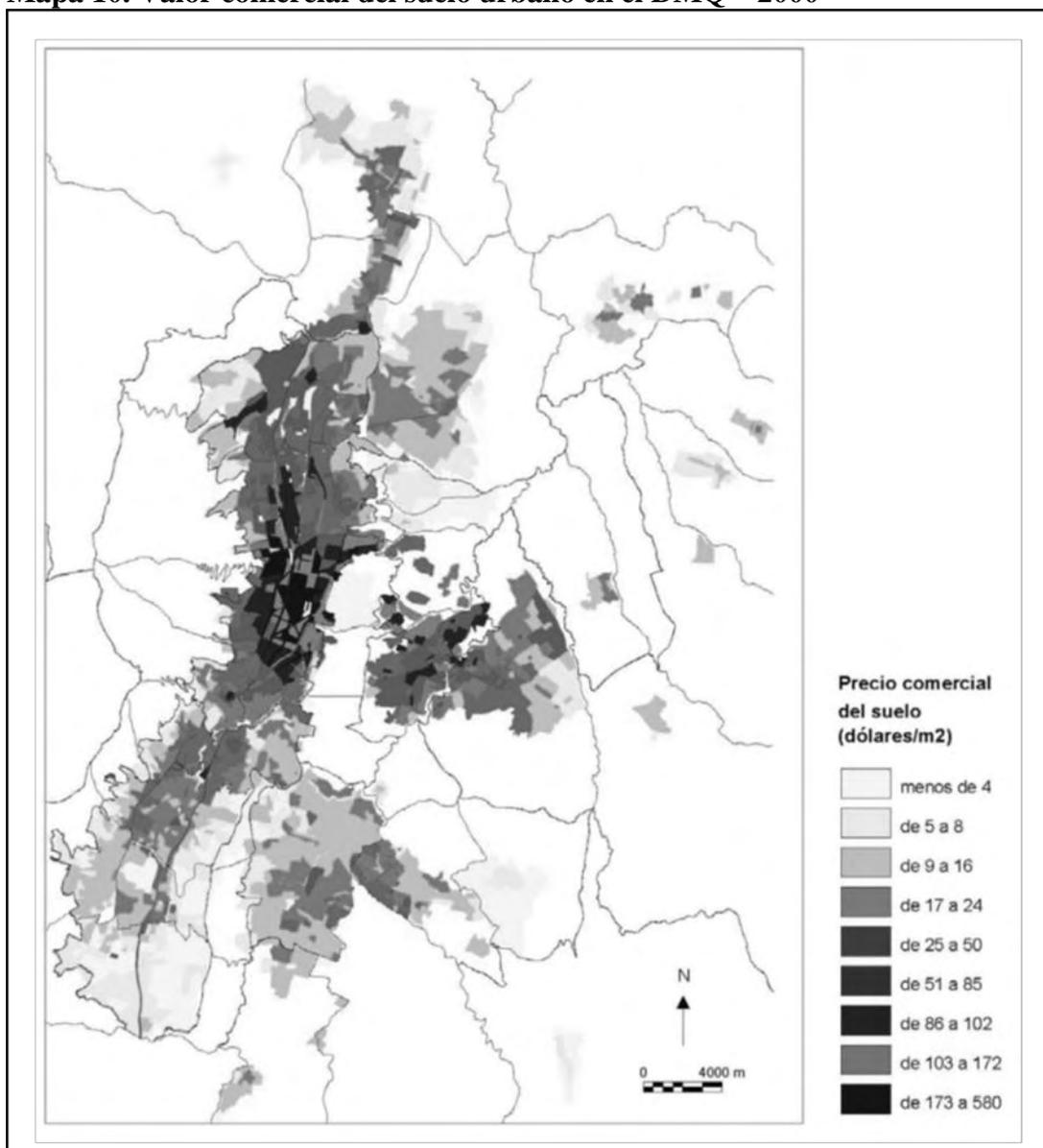
Fuente: Dirección Metropolitana de Planificación Territorial – DMQ, Encuestas de Condiciones de Vivienda 2005 - 2006

<sup>91</sup>. Entrevista a Eliécer Estévez, Dirección Metropolitana de Planificación Territorial. (Mayo de 2009)

<sup>92</sup>. 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”.

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.

**Mapa 10. Valor comercial del suelo urbano en el DMQ – 2000**



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

## Capítulo 5

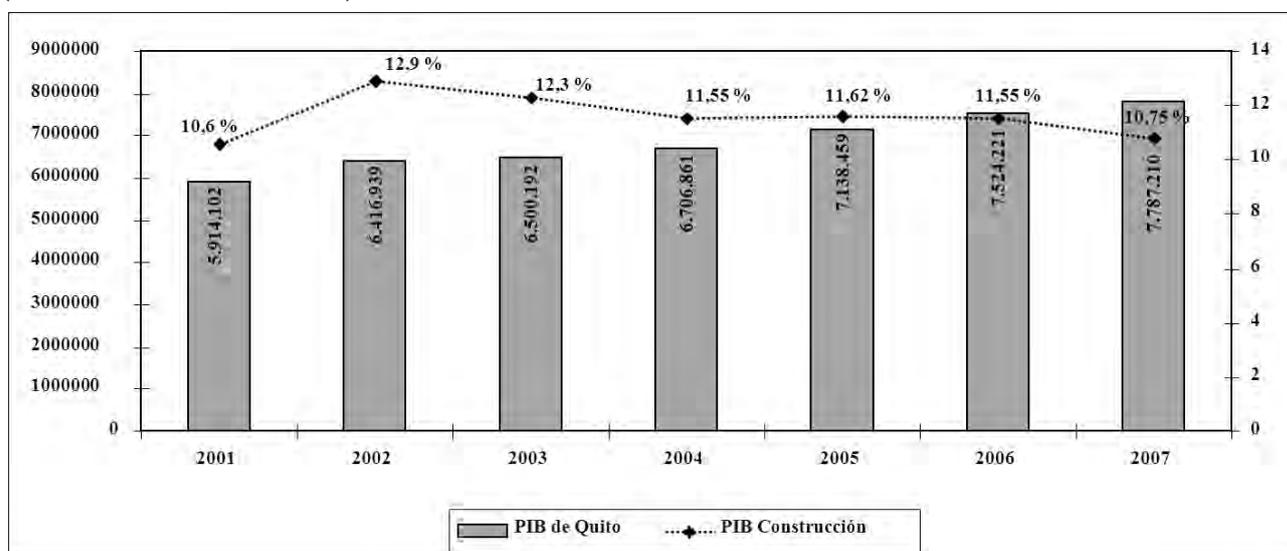
### La evolución del mercado de vivienda nueva en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito

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>93</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)**

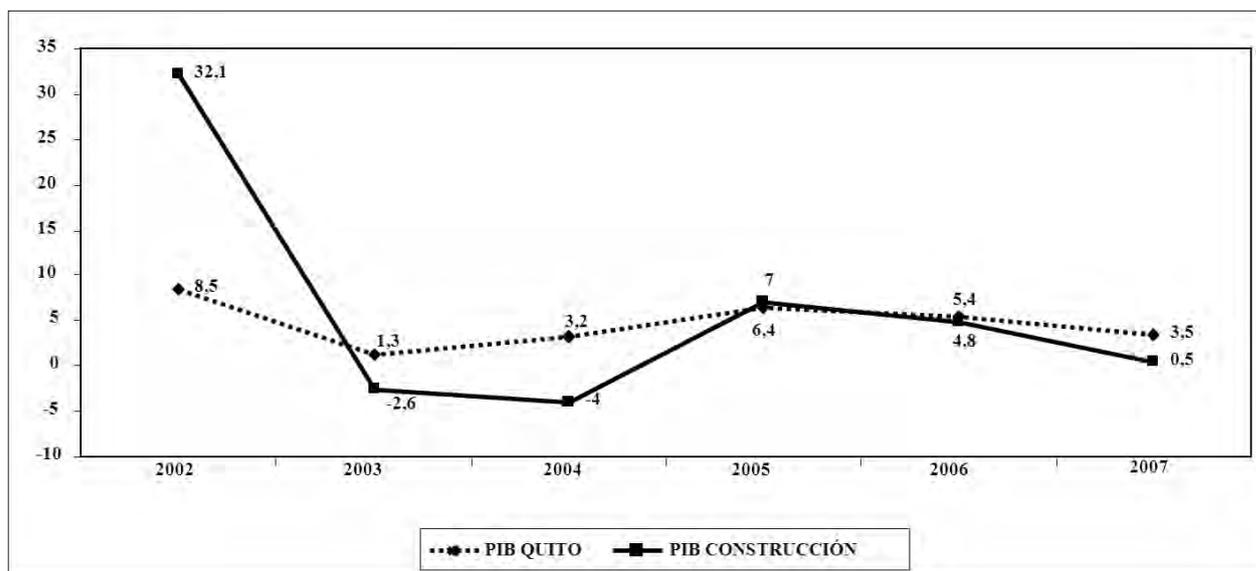


Fuente: BCE, Cuentas provinciales – Elaborado por el autor.

<sup>93</sup>. 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)".

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.

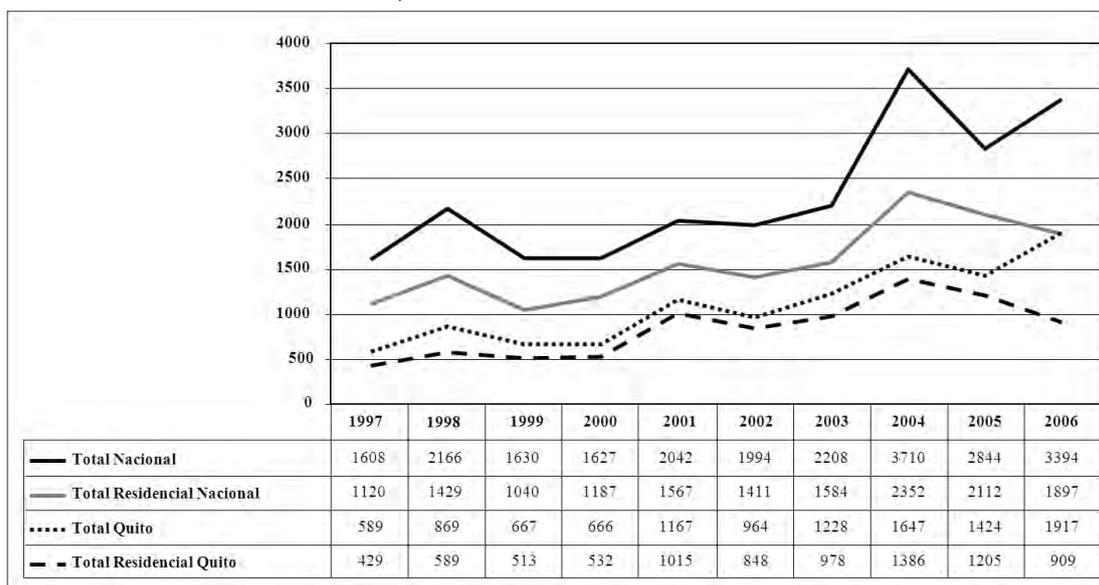
En este contexto económico local y sectorial se inscribe el análisis puntual del mercado de vivienda nueva en Quito, cuyo ciclo constituye la interacción de diversos factores descritos atrás con una materialidad específica a nivel territorial.

### **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 No 37)

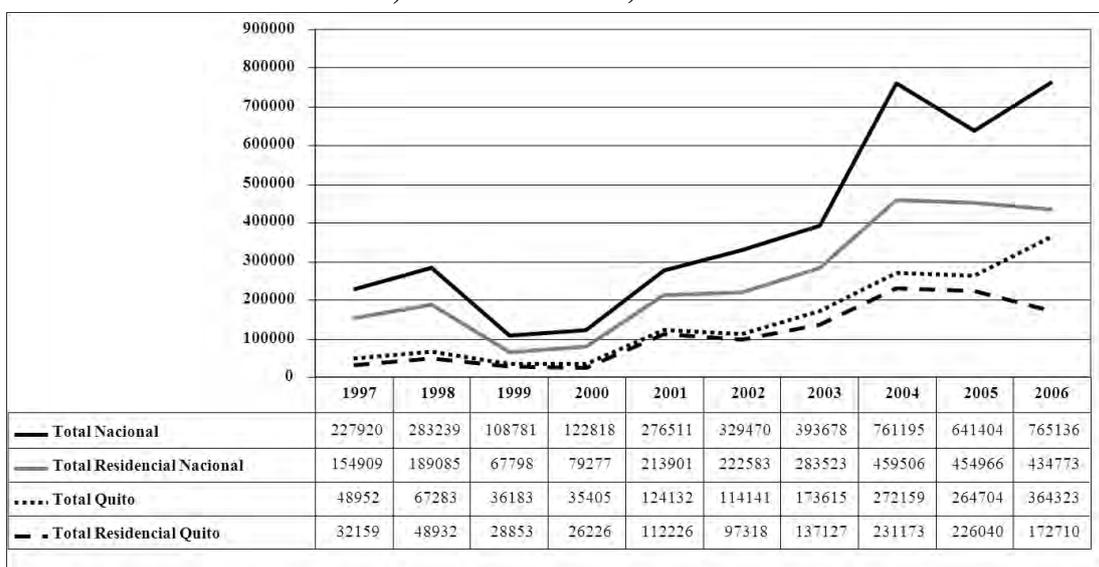
Al igual que la evolución de los metros cuadrados construidos, el valor declarado registra continuas fluctuaciones en el periodo. Tras la caída registrada entre 1998 y 2000, en 2001 se experimenta un incremento del 327%, el cual será precedido por un decrecimiento hacia 2002. En el lapso 2003 y 2005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

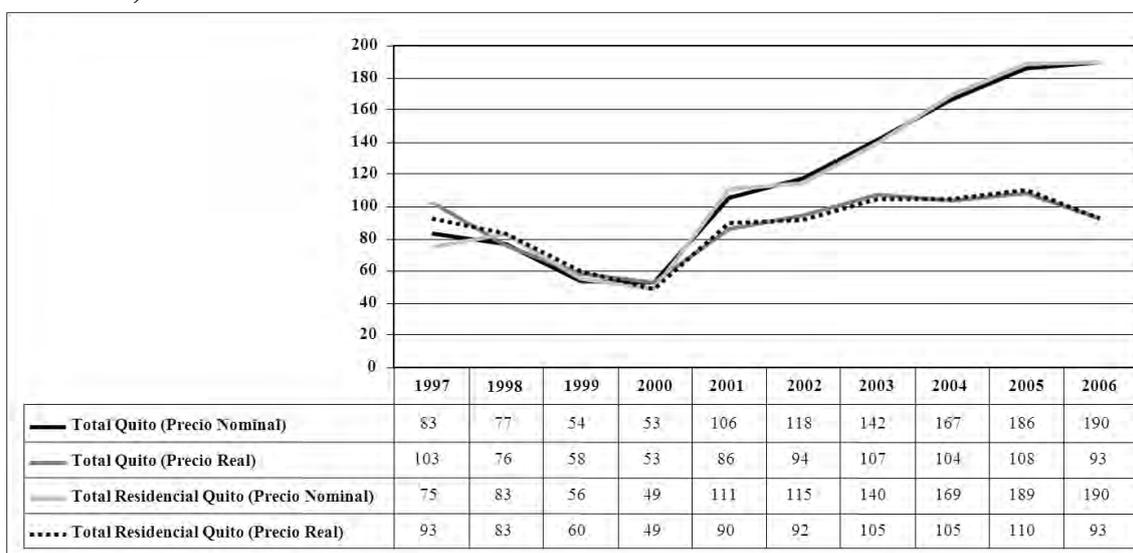
**Gráfico 38. Edificación residencial proyectada en Quito, 1997 – 2006, (Valor declarado de la construcción, miles de dólares)**



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

Con respecto a la evolución al valor unitario del m2 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 m2, en dólares) (Precios nominales y reales, Año base 2000)**



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

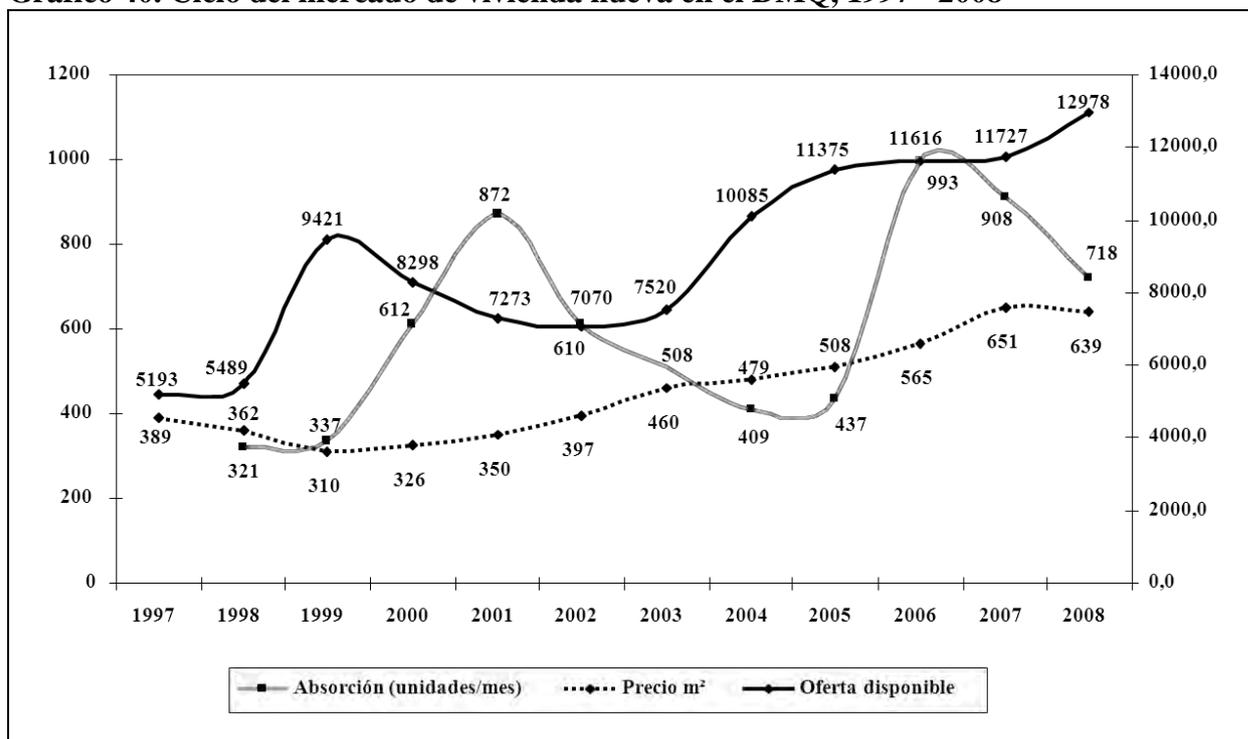
### La evolución del ciclo del mercado de vivienda nueva en Quito

Como se puede apreciar en el Gráfico 40, el comportamiento de la demanda (absorción), el precio del m2 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 m2, 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 disponible 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>94</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>95</sup>.

<sup>94</sup>. La compra de vivienda usada pasará de 12% en 2007 a un 21% en 2008. (Marketwatch, Ernesto Gamboa & Asociados, 2009)

<sup>95</sup>. 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)

## 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>96</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>97</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>98</sup>, nacional<sup>99</sup> y local<sup>100</sup>

---

<sup>96</sup>. 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)

<sup>97</sup>. 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 fisonomía y sus implicaciones son muy distintas a las de los movimientos anteriormente mencionados: a éstos los denominaremos *movimientos estructurales particulares*. (Jaramillo, 1994: 183)

<sup>98</sup>. 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.

<sup>99</sup>. A nivel nacional, y como lo vimos en el capítulo 2, 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

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>101</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

---

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”.

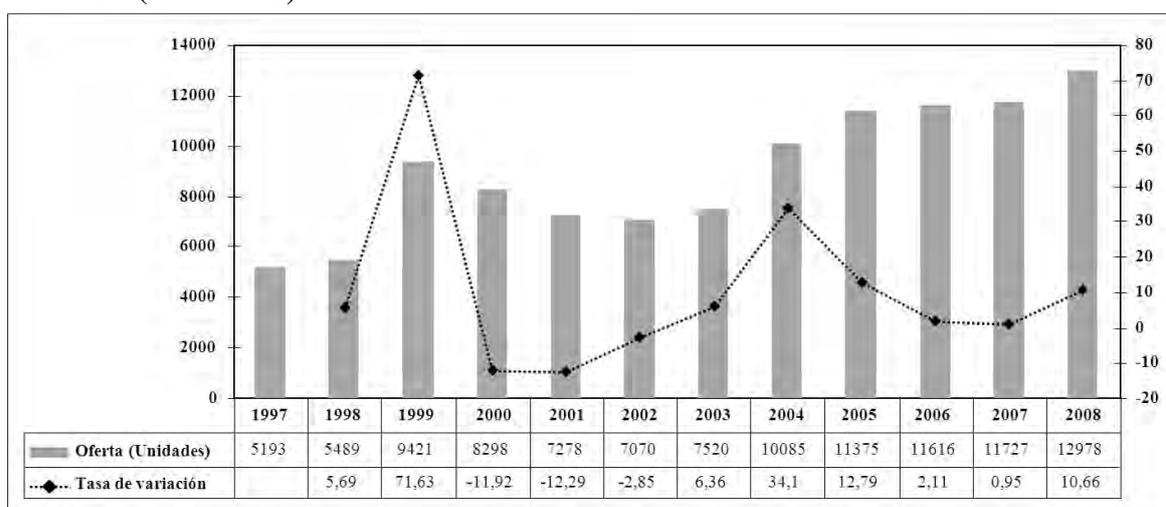
<sup>100</sup>. A nivel local las dinámicas territoriales de expansión urbana, crecimiento demográfico, segregación socioeconómica desarrolladas de manera diferenciada de acuerdo a las lógicas de estructuración histórica de los distintos sectores de la ciudad, se imbricarán con procesos de generación 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.

<sup>101</sup>. 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.

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>102</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>103</sup>, constructores como nuevos vendedores inmobiliarios<sup>104</sup>, e

<sup>102</sup>. Para 2008, la oferta (unidades) por habitante era, aproximadamente, de 5,66 en Quito.

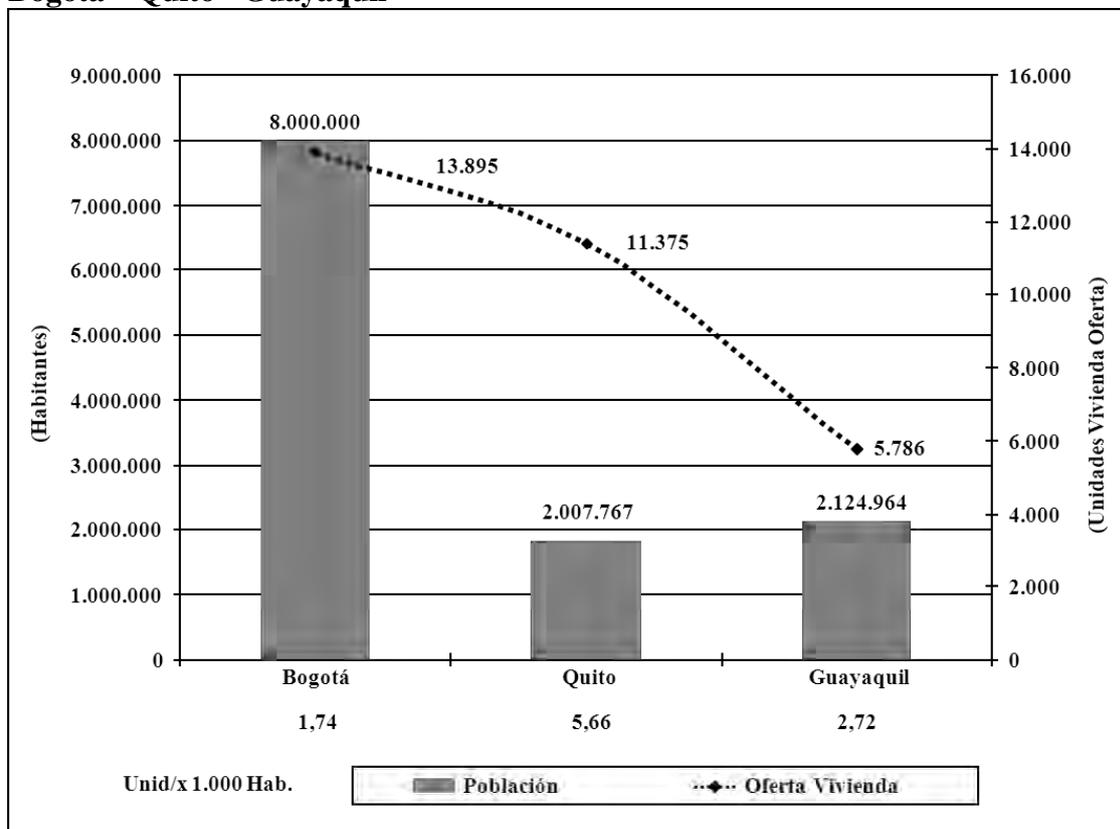
<sup>103</sup>. El crecimiento del sector de la construcción (PIB nacional del sector) en los últimos años y en particular para el año 2.000 con 18,3% y 14,7% para el 2.002, ha sido un atractivo para que nuevos competidores ingresen al negocio inmobiliario, pasando de proveedores de productos o servicios 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 adelante. integración hacia adelante. (Gamboa, 2004)

<sup>104</sup>. 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)

ingreso de competencia externa<sup>105</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)

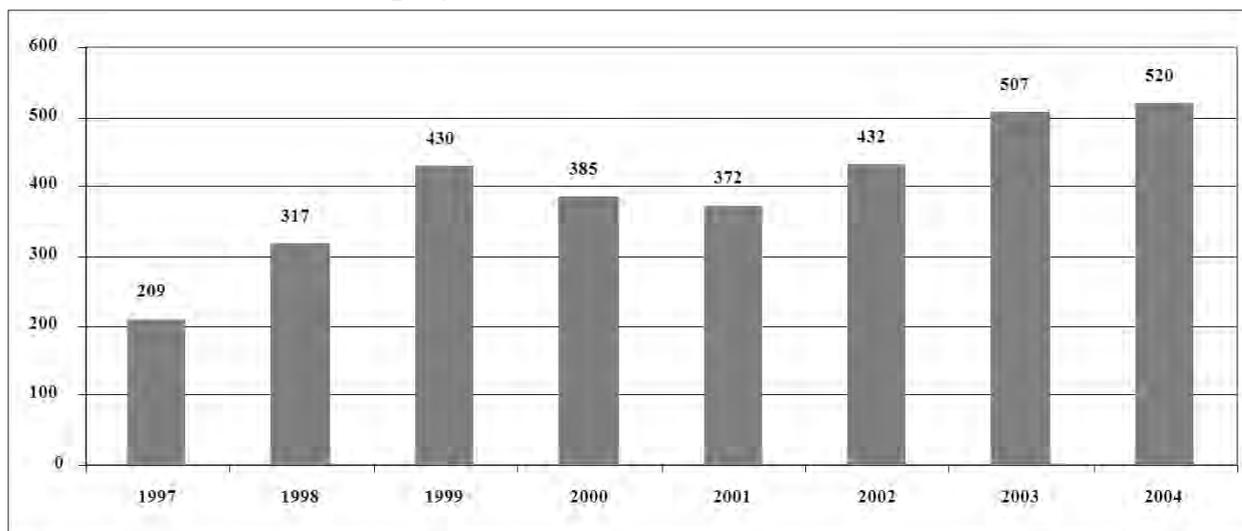
**Gráfico 42. Oferta de vivienda por cada 1.000 hab. (2005)  
Bogotá – Quito - Guayaquil**



Fuente: Ernesto Gamboa & Asociados, 2009

<sup>105</sup>. 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)

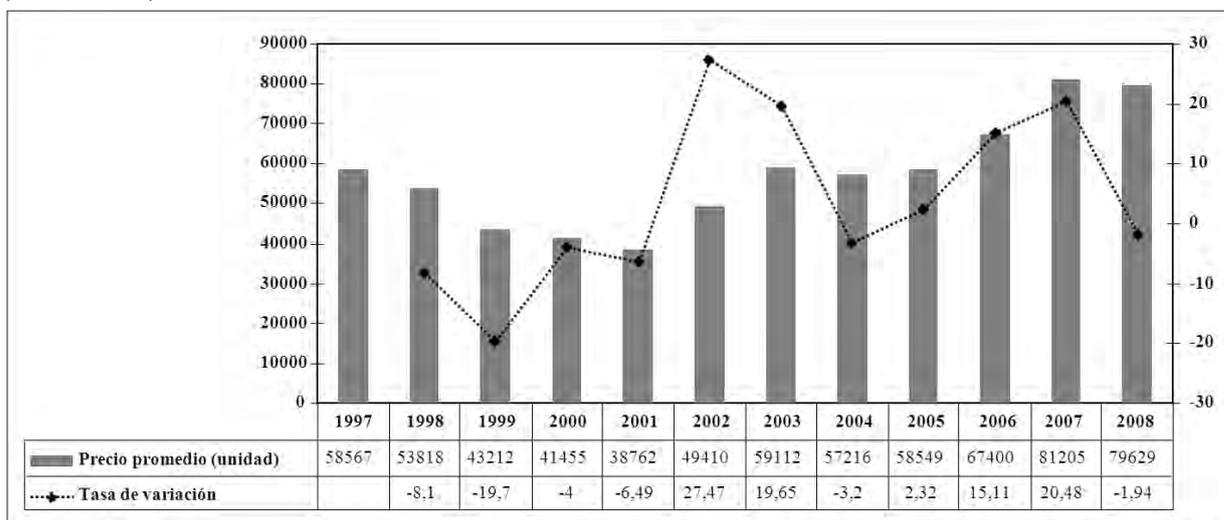
**Gráfico 43. Evolución de los proyectos de vivienda en Quito, 1997 – 2004**



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>106</sup>,

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

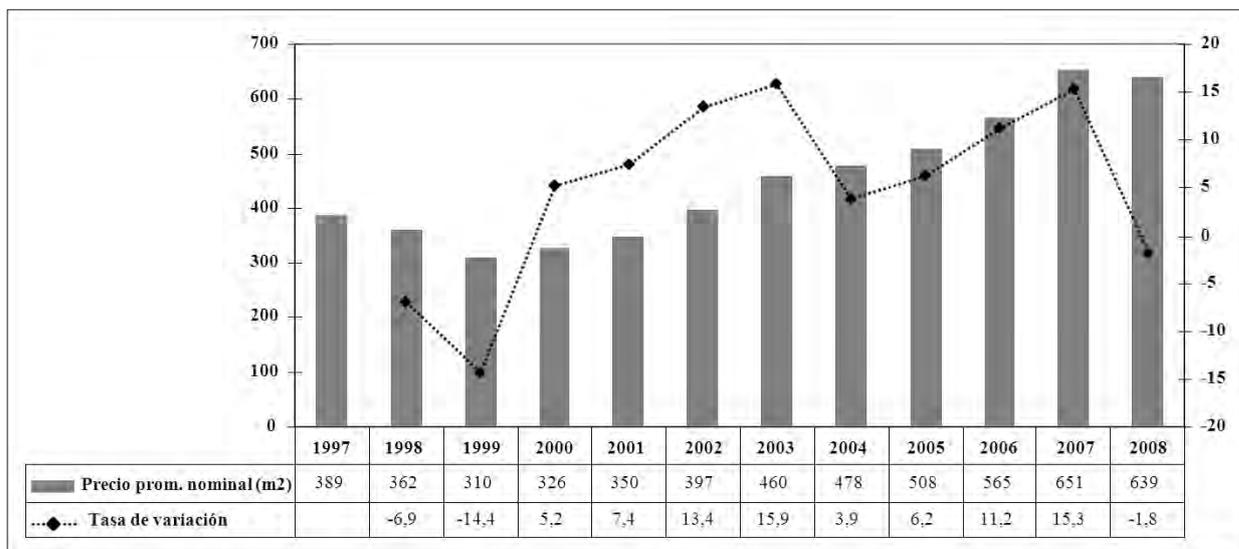


Fuente: SiiD®/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009 - Elaborado por el autor

<sup>106</sup>. Sin embargo, si se toman las cifras entre 2000 y 2007, el precio promedio por unidad ascendió en un 96% aproximadamente.

Con respecto a la evolución que registró el precio nominal del m2, 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 m2 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>107</sup>.

**Gráfico 45. Comportamiento del precio promedio nominal (m2) y tasas de variación (1997-2008)**



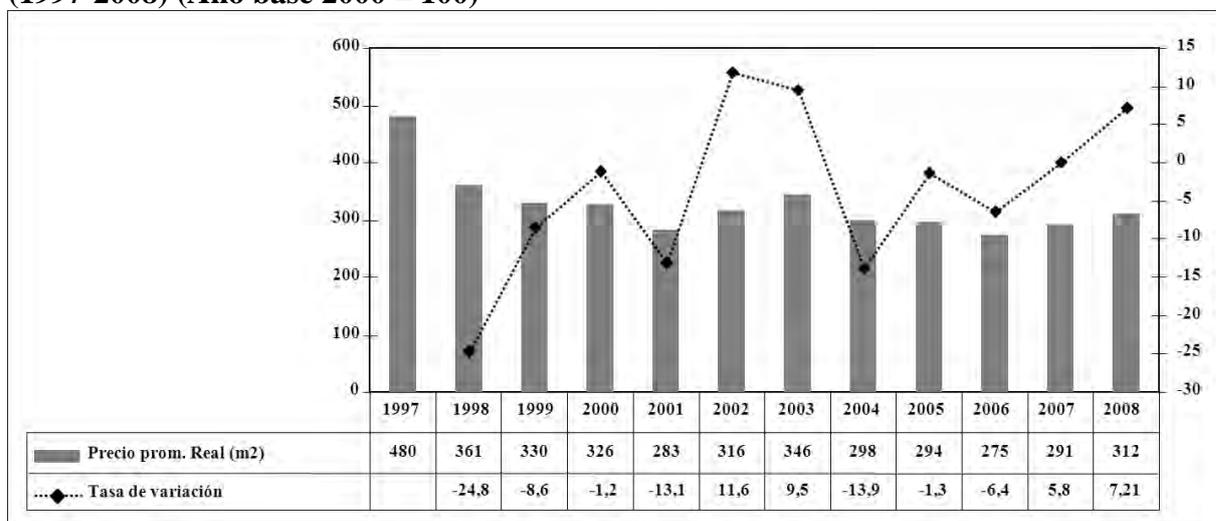
Fuente: SiiD®/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009 - Elaborado por el autor

Por otro lado, cuando se revisan las cifras del precio real del m2 se observan mayores fluctuaciones y un aumento del precio del m2 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 m2 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.

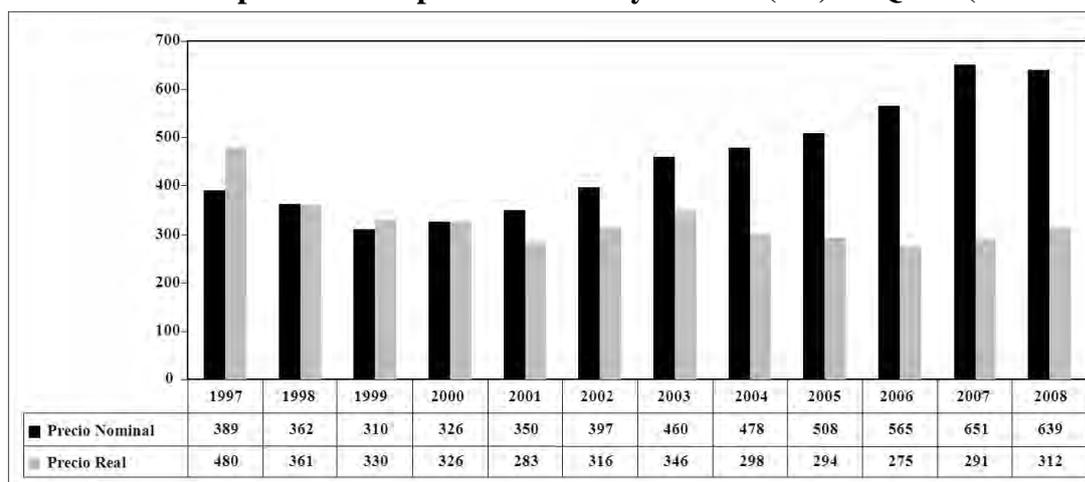
<sup>107</sup>. Si se toman las cifras entre 2000 y 2007, el cual fue el periodo de crecimiento real, el precio promedio por unidad ascendió en un 99,6% aproximadamente.

**Gráfico 46. Comportamiento del precio promedio real (m2) y tasas de variación (1997-2008) (Año base 2000 = 100)<sup>108</sup>**



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

**Gráfico 47. Comparación del precio nominal y real del (m2) en Quito (1997-2008)**



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

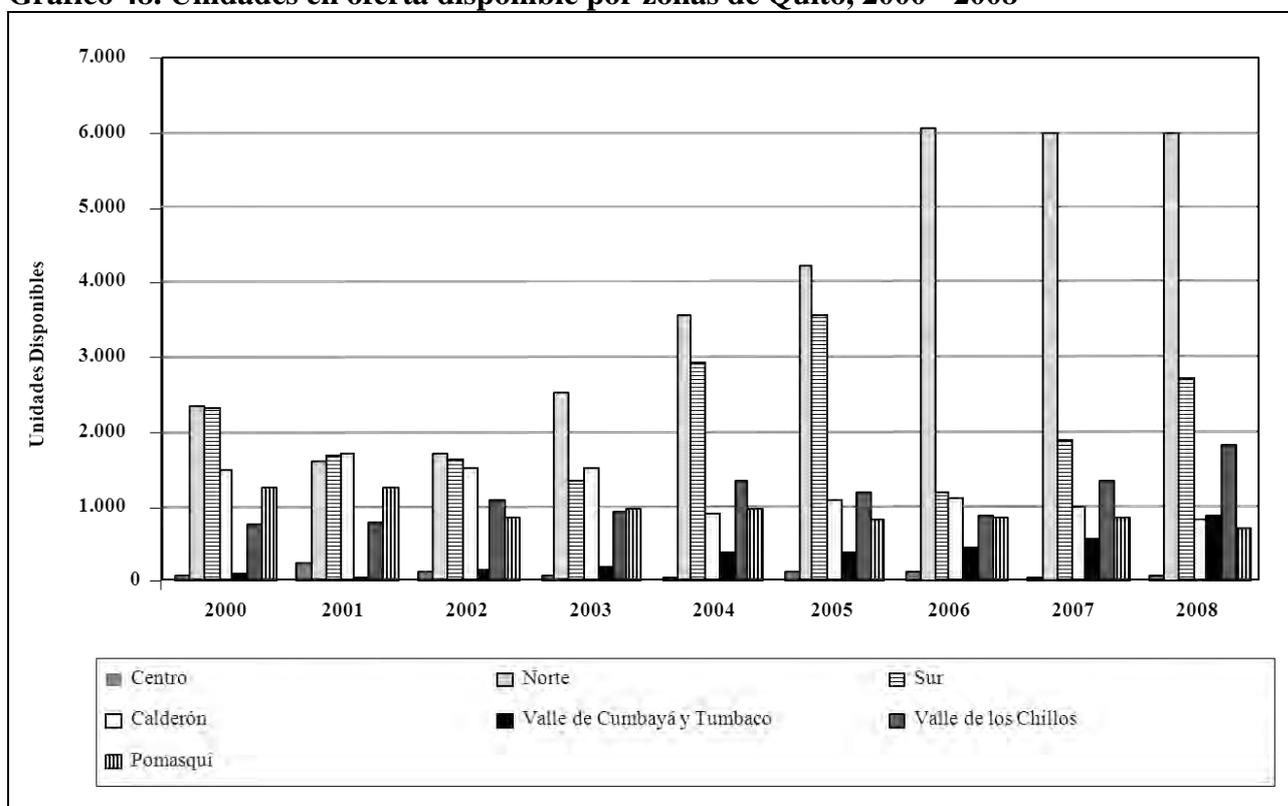
<sup>108</sup>. Hay que advertir que no existe una información continua del Índice de Precios de la Construcción para el periodo analizado, por ello esta información está construida en base a la generación de deflatores obtenidos de la comparación entre el PIB de la construcción en términos corrientes y constantes; estos deflatores se comparan con el valor nominal del precio del m2 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 m2; sin embargo se incluye en este análisis porque es el único mecanismo de medición con el que se cuenta en este momento.

## 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 el valle de 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)

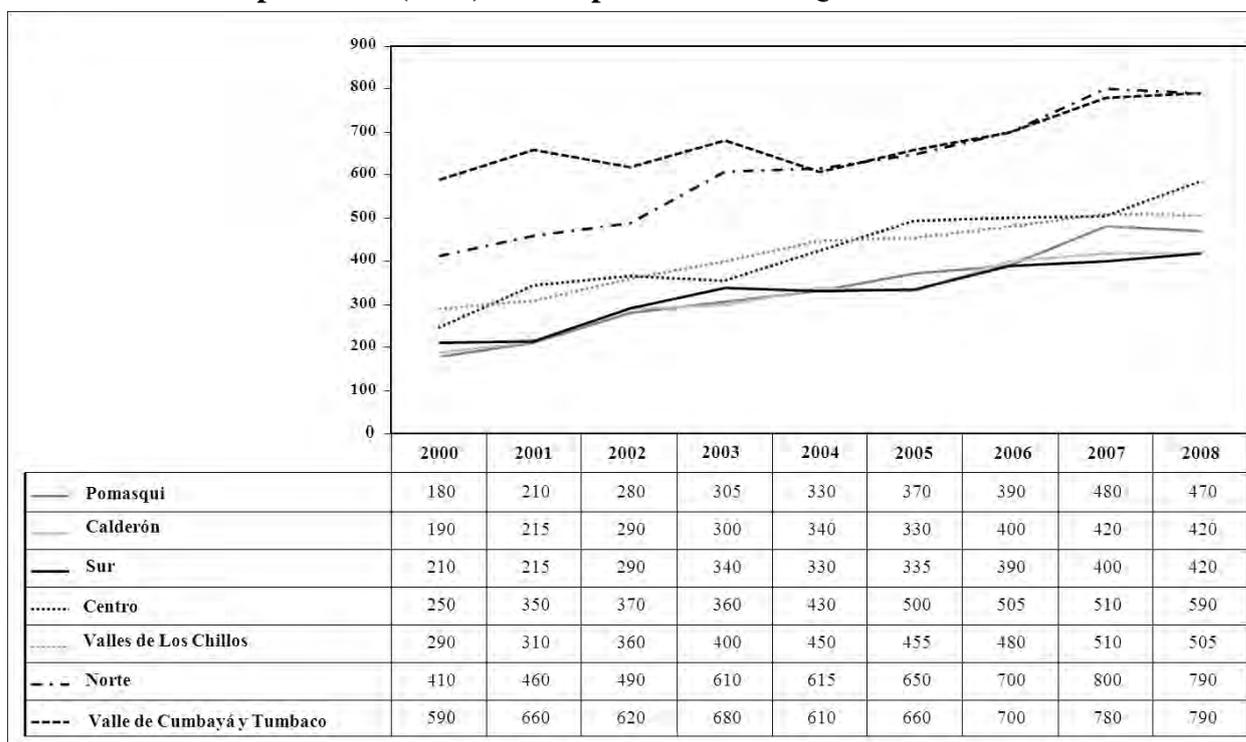
Este comportamiento diferenciado corresponde a las diversas demandas que por espacio urbano construido para vivienda plantean los diversos sectores socioeconómicos:

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 anterior, 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 m2 por sectores de Quito 2000-2008<sup>109</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 26), los menores costos de acceso a espacio urbano construido, la orientación mayoritaria para adquirir viviendas unifamiliares sobre los proyectos multifamiliares (Tabla 27), 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 (Ver Capítulo 3).

<sup>109</sup>. Datos aproximados con base en valores suministrados por SiiD®/ Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados, 2009

**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%

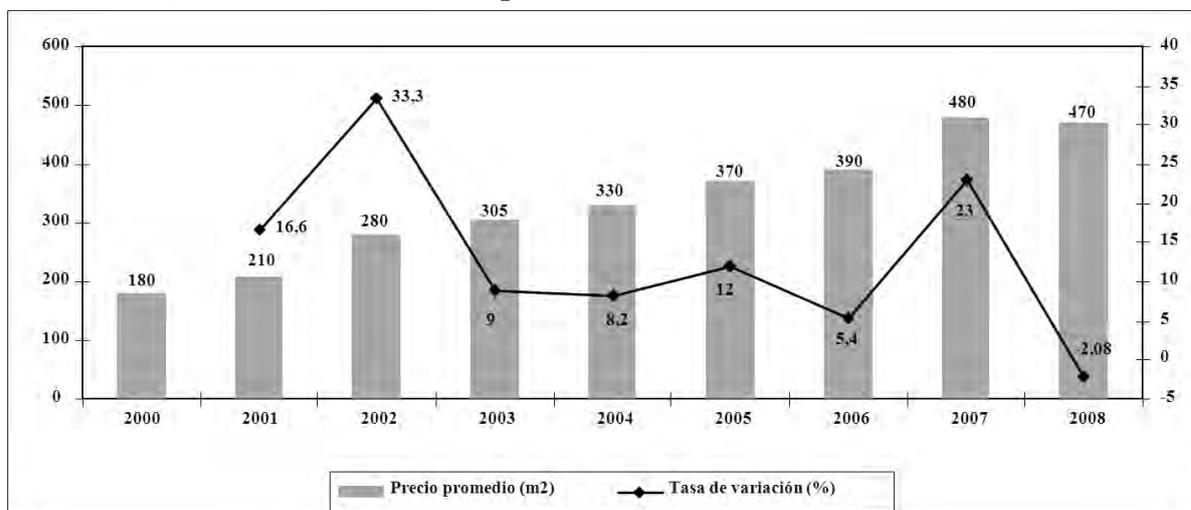
Fuente: Gridcon Consultores, 2005

### **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 m2 y tasas de variación (%) por sectores de Quito 2000-2008 (Pomasqui)<sup>110</sup>**



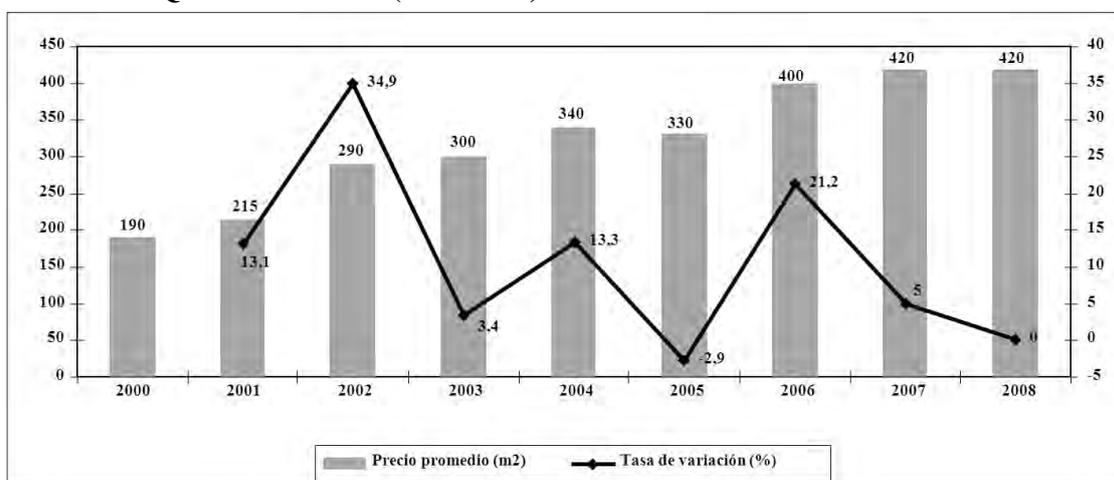
Fuente: SiiD®/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009 – Elaborado por el autor<sup>111</sup>

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%.

<sup>110</sup>. Datos aproximados con base en valores suministrados por SiiD®/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009

<sup>111</sup>. Datos aproximados con base en valores suministrados por SiiD®/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009

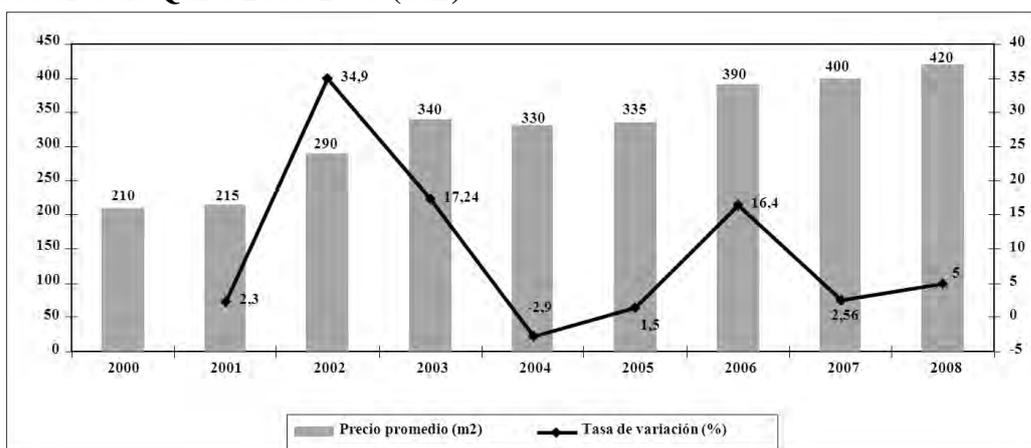
**Gráfico 51. Precio promedio nominal (USD) del m2 y tasas de variación (%) por sectores de Quito 2000-2008 (Calderón)<sup>112</sup>**



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>113</sup>**



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

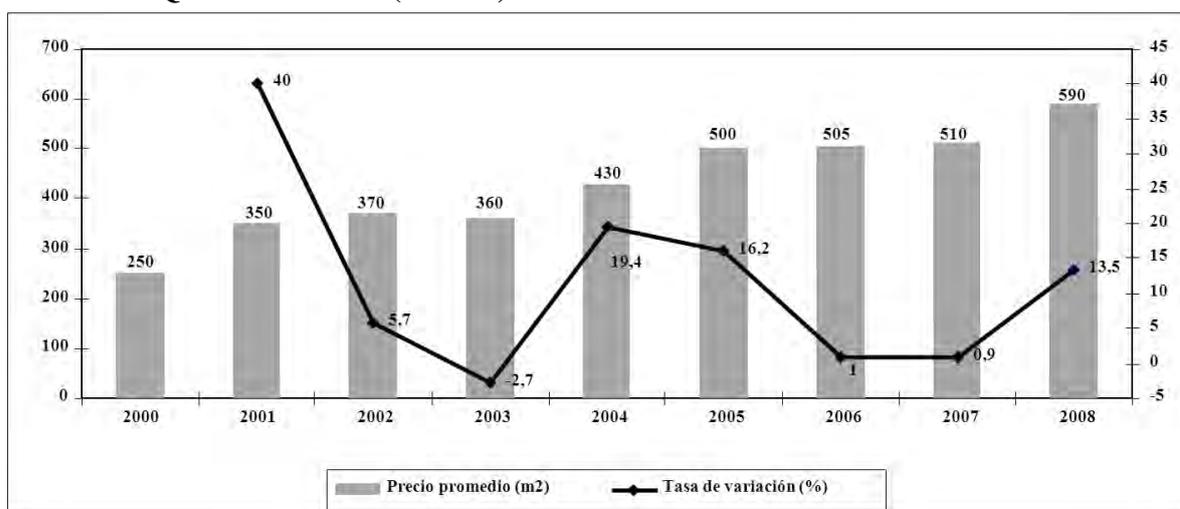
<sup>112</sup>. Datos aproximados con base en valores suministrados por SiiD®/ Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados, 2009

<sup>113</sup>. Datos aproximados con base en valores suministrados por SiiD®/ Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados, 2009

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 m2 y tasas de variación (%) por sectores de Quito 2000-2008 (Centro)**<sup>114</sup>

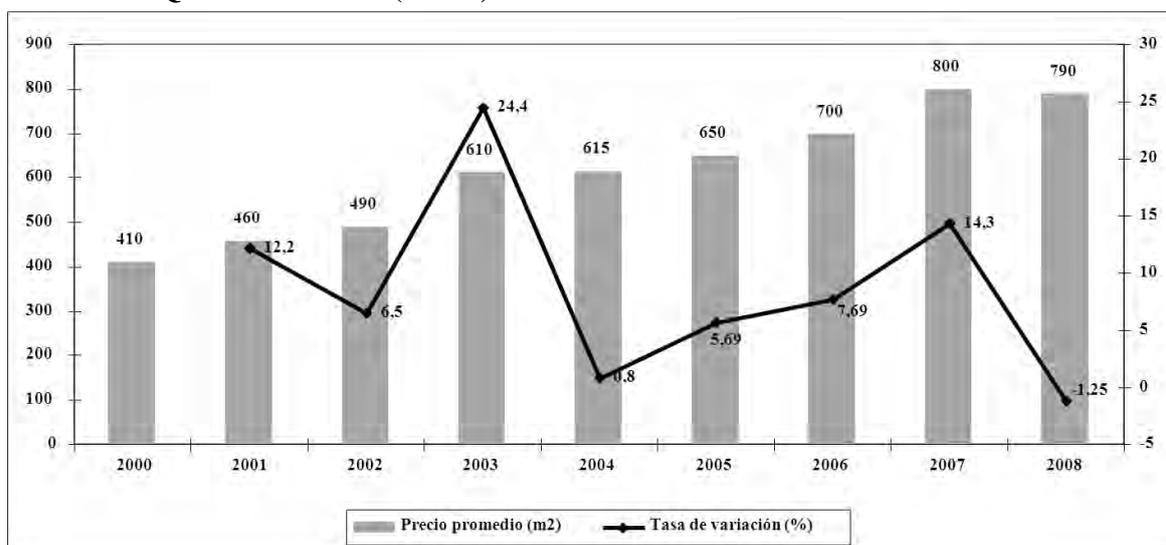


Fuente: SiiD®/ Ernesto Gamboa & Asociados, 2009 – Elaborado por el autor

En el Norte de la ciudad el crecimiento del precio del m2 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 mejorara: 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.

<sup>114</sup>. Datos aproximados con base en valores suministrados por SiiD®/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009

**Gráfico 54. Precio promedio nominal (USD) del m2 y tasas de variación (%) por sectores de Quito 2000-2008 (Norte)<sup>115</sup>**



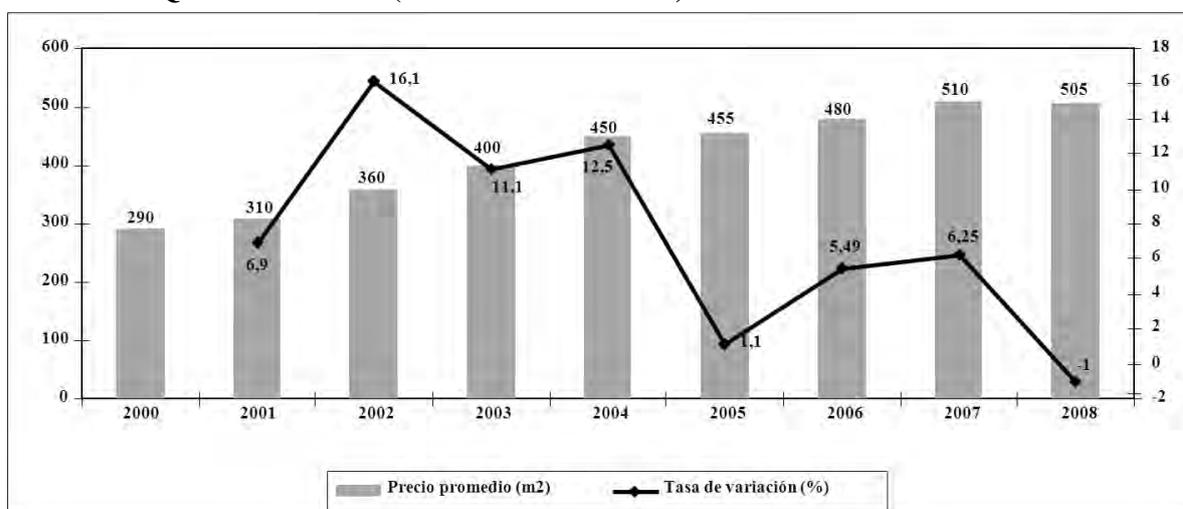
Fuente: SiiD®/ Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados, 2009 – Elaborado por el autor

Con respecto al comportamiento del precio del m2 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.

<sup>115</sup>. Datos aproximados con base en valores suministrados por SiiD®/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009

**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>116</sup>**



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

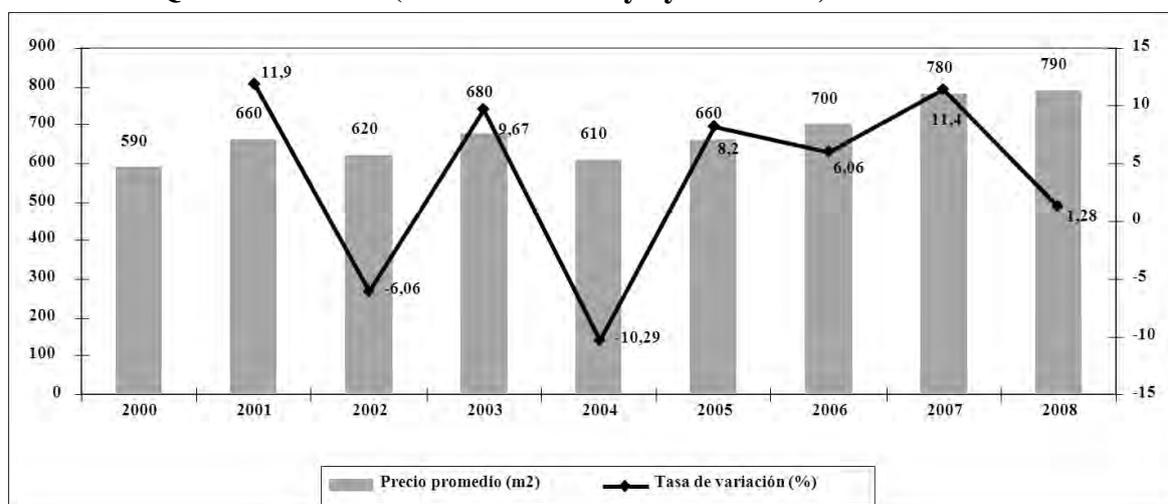
Finalmente en el valle de Cumbayá y Tumbaco el comportamiento del precio del m<sup>2</sup> experimentará amplias y continuas fluctuaciones en el periodo aunque la tendencia hacia el incremento es evidente. Tras el incremento sucedido en 2001 (11,9%, el mayor del periodo), el precio cae un -6,06% en 2002,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

<sup>116</sup>. Datos aproximados con base en valores suministrados por SiiD®/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009

**Gráfico 56. 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>117</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>118</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>119</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

<sup>117</sup>. Datos aproximados con base en valores suministrados por SiiD®/Ernesto Gamboa & Asociados, 2009

<sup>118</sup>. 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.

<sup>119</sup>. “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).

reformas en el uso del suelo implementados a través del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) en 2005, 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.